

2940 **M. MICHEL LEBLANC :**

Merci. Merci de votre patience.

2945 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. J'inviterais madame Claudette Godley-Demers pour la Communauté Saint-Urbain, s'il vous plaît.

2950 **M. PIERRE GOYER, analyste :**

Elle n'est pas arrivée encore.

LA PRÉSIDENTE :

2955 Alors, nous allons demander à madame Mireille Foisy-Hotte et monsieur Jean Poulin de s'avancer pour le Comité logement Ville-Marie, s'il vous plaît. Bonsoir! Installez-vous.

M. JEAN POULIN :

2960 Bonsoir! Mesdames, Messieurs, merci de nous recevoir. On va se partager le micro, si je comprends bien?

LA PRÉSIDENTE :

2965 Oui.

M. JEAN POULIN :

2970 J'aimerais d'abord revenir à une définition. Je suis un homme de dictionnaire et j'aime

bien potasser des dictionnaires et j'ai eu la curiosité d'aller voir la définition du mot « règlement » dans *Le Petit Robert*. Et la première définition qu'on nous donne, c'est : « action de discipliner de quelque chose; son résultat. » Et l'exemple qu'on donne : « Le règlement des mœurs ». Je reviendrai là-dessus en conclusion.

2975

LA PRÉSIDENTE :

J'espère bien.

2980

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

On garde le suspense.

M. JEAN POULIN :

2985

Oui, oui, oui. Vous avez beaucoup de... Vous entendez beaucoup de gens, j'essaie de maintenir l'intérêt. Bon! Donc on parle d'un règlement qui est attendu depuis longtemps. Nous, on œuvre dans l'arrondissement Ville-Marie et juste pour vous présenter rapidement, près de 11 240 ménages locataires de Ville-Marie engouffrent plus de 50 % de leur revenu pour leur logement. Pour 7 560 d'entre eux, c'est l'itinérance qui les guette dans la mesure où plus de 80 % de leur revenu y passe, le revenu médian de ces derniers n'étant que de 3 82 \$ par an. Comment espérer qu'ils se logent convenablement, sachant par ailleurs que le loyer moyen du marché est de 795 \$ par mois.

2990

2995

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

Puis, on voulait juste rappeler – en tout cas, c'est écrit dans le mémoire, mais le souligner – que donc les objectifs d'inclusion en logements sociaux sont souhaitables, on est content de les voir augmenter, mais on les considère insuffisants. Pourquoi? Parce que les besoins de la population réels qui habitent Ville-Marie, les besoins des gens avec qui on est en lien sont

3000

énormes et ils sont sur des listes d'attente présentement, des listes d'attente de HLM, des listes d'attente du Comité logement. On espère des projets. C'est pour ça qu'on dit que ce n'est pas suffisant par rapport aux besoins réels.

3005

M. JEAN POULIN :

La Ville a enfin les pouvoirs de faire plus et mieux, mais les pourcentages de logements sociaux visés dans le présent projet de règlement sont indéniablement insuffisants. Vu l'ampleur des besoins, comme Mireille disait, avec un objectif aussi maigre que 20 % de logements sociaux sur des ensembles de 150 unités et plus, même en diversifiant les outils pour en développer davantage, on est en droit de se demander comment Montréal va réussir à assurer la mixité sur son territoire. Si l'on se fie aux projections de développement de logements sociaux énoncées dans le document de présentation du projet de règlement, soit 600 annuellement, il faudra plus de 145 ans pour répondre aux besoins des 87 000 ménages qui engouffrent la moitié et plus de leur revenu dans le logement.

3010

3015

LA PRÉSIDENTE :

Les os nous feront plus mal.

3020

M. JEAN POULIN :

Non.

3025

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

Ça va être quelques générations.

3030 **M. JEAN POULIN :**

C'est la seule bonne nouvelle. Le Comité logement Ville-Marie, par ailleurs, est déçu d'observer un recul par rapport à la stratégie actuelle en visant les ensembles de 150 unités et plus, plutôt que ceux de 100 unités et plus, comme c'est le cas actuellement. Pourtant, l'expérience récente a démontré qu'il était possible de développer du logement social dans des ensembles aussi petits que 40 logements. Pourquoi alors fixer à 150 le nombre minimum de logements visés par le nouveau règlement? Pourquoi décréter également que les projets de logements sociaux de 30 unités de logements sociaux et moins ne sont pas viables?

3040 **Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :**

On voulait aussi souligner que lorsqu'on parle de logement abordable actuellement, la Ville l'a dit, c'est abordable selon le marché. On a entendu des promoteurs nous dire que le marché était en folie comme ça. Bien, pour les ménages, les ménages qui ont des revenus modestes, des faibles revenus, ce n'est pas du tout abordable pour ces ménages-là. Ça fait qu'il faut se demander c'est abordable pour qui? Et le mot « abordable » comment il est appliqué. Donc, nous, on est pour l'abordabilité par rapport aux revenus des familles et des ménages qui habitent Ville-Marie mais tout Montréal.

3050 Par la suite, pour nous, c'est très important de développer du logement familial et comme on l'a écrit, pour nous, ça passe par le logement social. C'est à la page 9 de notre mémoire. Pourquoi on mentionne que ça passe par le logement social? C'est que le marché privé qui détient le parc locatif tant à Montréal, dans Ville-Marie, au Québec, il y a une pénurie très grande de 5 ½ et il n'y a pas une production de ces logements-là parce que la pénurie reste.

3055 Dans le logement social, dans les projets qu'on a à venir, on a la possibilité d'avoir des grands logements qui sont là dès la planification du projet, donc quand le projet est sur papier, et lors de sa réalisation, il se réalise vraiment. Donc à travers l'outil de logement social, quand c'est planifié, ces logements-là se réalisent. Donc des grands logements, il n'y en a pas une tonne,

3060

mais ils se réalisent vraiment.

3065 Actuellement, le marché privé, lorsqu'il présente des plans, la Ville n'a pas les outils pour s'assurer que la programmation, la grandeur va être respectée. Donc même s'il y a des plans de grands logements, ils ne sont pas toujours réalisés. Donc c'est pour ça que...

3070 Et le logement social, actuellement le projet qui existe – ça s'appelle AccèsLogis, maintenant c'est Montréal qui a mis la main sur AccèsLogis – comment il est pensé, c'est qu'un projet de 100 unités, il va y avoir 50 % des unités qui vont être pour des gens qu'on considère à faible revenu, qui ont un revenu maximum et des valeurs de biens maximums, ces gens-là ne vont payer que 25 % de leur revenu – c'est le programme de supplément au loyer – donc ça, c'est pour la moitié des unités, et l'autre moitié, c'est des gens qui ont des revenus un peu plus supérieurs et qui paient un plein loyer. Donc dans le logement social actuel, dans son programme et dans ce qui existe depuis les 20 dernières années au Québec, il y a une mixité économique qui existe.

3075 Aussi, par rapport au logement social famille, on voulait vous rapporter à l'annexe 2 qu'on a déposé aussi.

3080 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

3085 **Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :**

3090 Olga est ici avec nous aujourd'hui, donc on la salue, mais c'est pour mentionner que vraiment, on a fait une étude avec des familles qui sont sur notre liste de demandeurs et Olga fait des entrevues et ça fait vraiment ressortir que les familles veulent rester au centre-ville, veulent habiter le centre-ville, donc ce n'est peut-être pas pour toutes les familles. On ne dit pas que c'est ça, mais on est en lien avec des familles qui le veulent, et nous, on se fait la voix de ces familles-

là. On se dit on veut qu'elles aient leur place et malheureusement, elles nomment la grande difficulté de trouver un grand logement et un logement adéquat et à prix raisonnable pour elles vraiment. Donc ça ressort vraiment de l'annexe 2, vous avez le document.

3095

LA PRÉSIDENTE :

Oui, oui.

3100

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

Donc on se contente de faire entendre leur voix pour que leurs besoins...

3105

M. JEAN POULIN :

De toute façon, on a confiance que vous avez déjà lu ça attentivement.

3110

LA PRÉSIDENTE :

Absolument.

3115

M. JEAN POULIN :

Juste une petite parenthèse. On avait droit à vingt minutes? C'est parce qu'on est deux?

LA PRÉSIDENTE :

Non, non, non. C'est dix pour vous, dix pour nous.

3120

M. JEAN POULIN :

D'accord.

LA PRÉSIDENTE :

3125 Et là, on ne sera pas sophistiqués au point de mettre deux chronos. Donc monsieur « Son » nous a organisé ça. Donc c'est à partir de vingt; moi, normalement, je vous arrête à dix. Mais c'est flexible comme vous pouvez voir. Vous avez encore du temps, si vous avez d'autres éléments.

3130 **M. JEAN POULIN :**

Oui. Bien là, je voudrais passer à la question du fonds d'inclusion.

LA PRÉSIDENTE :

3135 Du fonds d'inclusion?

M. JEAN POULIN :

3140 Oui.

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

3145 Ça commence à la page 10.

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

3150 **M. JEAN POULIN :**

De prime abord, notre organisme est stupéfait que le projet de règlement prévoie la mise

3155 en place d'un fonds d'inclusion centralisé en remplacement des fonds décentralisés préexistants. Il redoute que les fonds recueillis dans notre arrondissement, en vue d'assurer une mixité sociale dans le milieu, servent à développer des logements sociaux ailleurs. Autrement dit, que l'arrondissement Ville-Marie serve de vache à lait pour les autres.

3160 Le développement de logements sociaux dans un arrondissement ne doit pas se faire au détriment d'un autre. Les locataires voisins des nouveaux développements immobiliers — surtout s'ils sont de grande envergure — doivent pouvoir compter sur l'édification de logements sociaux à proximité pour contrer les effets pervers induits, tant sur le prix du foncier que celui des loyers. De nouveaux logements sociaux pourraient également mettre à l'abri les locataires les plus vulnérables, trop souvent à la merci de promoteurs ou de propriétaires peu scrupuleux, 3165 cherchant à transformer des logements locatifs en condos, souvent par des voix illégales, ou à remettre les logements sur le marché avec des augmentations abusives de loyer.

3170 On peut penser au centre-ville où persiste une très grande concentration de pauvreté, mais où la Ville a plus souvent qu'autrement cédé aux promoteurs, acceptant leurs compensations financières pour exclure le logement social de leurs projets immobiliers. Si ces sommes avaient été versées dans un fond centralisé, il y a fort à parier qu'elles auraient été utilisées pour construire du logement social dans des arrondissements où les terrains sont plus abordables, et donc loin de là où vivent ceux qui subissent le plus durement les effets néfastes d'un développement de condos ou de logements inabordables.

3175 Enfin, les délais de mise en vigueur nous semblent trop longs.

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

3180 Mais, comme on vous l'a dit tantôt, c'est très long développer du logement social, il y a peu de terrains, il y a beaucoup de besoins. Donc, pour nous, plus on veut amener cette solution-là, elle doit être plus rapidement. On entend des promoteurs qui mentionnent l'inverse, on ne voit pas la situation du même point de vue. Et entre autres dans l'arrondissement Ville-Marie, je ne

3185 me rappelle pas des années de référence, mais on disait que sur cinq ans, il y avait 40 % du
développement immobilier qui s'est fait dans l'arrondissement Ville-Marie et beaucoup dans le
secteur Peter-McGill qui est la partie ouest, il y a des grandes, grandes tours, entre autres les
tours du Canadien pour pas les nommer, et d'autres. Alors, c'est certain que plus on attend, on
sait que dans notre arrondissement, il y a une vigueur du développement immobilier, et tous ces
3190 promoteurs-là se lavent les mains, ils veulent faire un projet avant que le règlement passe.

Donc, nous on considère que oui, les promoteurs ont des droits, mais les locataires aussi
et la Ville a un devoir de règlement. Donc que ça soit mis en vigueur plus rapidement, ça
bénéficie à tous, aux gens qui ont des besoins entre autres en logements sociaux.

3195

M. JEAN POULIN :

Je voudrais juste conclure, je vois qu'on déborde un peu.

3200

LA PRÉSIDENTE :

Ça va.

3205

M. JEAN POULIN :

3210

La spéculation immobilière se traduit par la gentrification galopante des quartiers, et
d'ailleurs souvent décriée dans les médias : reprise de possession factice, opération
d'agrandissement, la subdivision, l'opération de *rénoviction* comme on dit, transformation de
logement modeste en condo, accaparement de logements par des plates-formes touristiques
comme Airbnb ou encore mainmise des propriétaires et des promoteurs sur le développement
résidentiel, etc., sont autant de stratagèmes qui contribuent à chasser les ménages locataires à
faible et modeste revenus de leur milieu de vie.

3215

L'augmentation rapide des coûts de loyer qui en résulte implique que les ménages

3220 évincés ne retrouvent que rarement un logement dans leur quartier. Pour les personnes les plus précaires, cela constitue de véritables drames humains. Elles se retrouvent brutalement exclues de leur réseau d'entraide, privées de leur soutien communautaire, isolées de leur cercle familial et social ou encore éloignées de leur lieu de travail, et par le fait même, ça nuit au dynamisme économique, si on ne peut plus rester assez proche de son emploi.

Bref, je veux terminer en – je sais que vous en mourez d'envie de savoir c'est quoi le lien avec la définition de « règlement ». Donc on disait...

3225 **LA PRÉSIDENTE :**

Les mœurs.

3230 **M. JEAN POULIN :**

« Le règlement est l'action de discipliner quelque chose. » Bien, dans ce cas-là, je pense qu'on peut tout simplement conclure en disant que ça sert à discipliner la cupidité galopante de certains promoteurs, pas tous, mais de certains promoteurs. Merci.

3235 **LA PRÉSIDENTE :**

3240 Merci. Merci, Monsieur Poulin. Moi, j'ai une question, dans votre document annexé à votre mémoire qui est intitulé : *Bilan de l'application de la Stratégie d'inclusion de logement abordable dans les nouveaux projets résidentiels dans l'arrondissement Ville-Marie*, daté de février 2019, vous suggériez l'adoption d'une politique d'habitation montréalaise. C'était d'ailleurs votre première recommandation. Vous n'en parlez plus de ça dans votre mémoire. Qu'est-ce qui a fait... Votre avis, votre opinion a changé là-dessus?

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

3245

Bien, au niveau de la Stratégie d'inclusion, on voyait qu'il y avait vraiment un lien, mais on s'est vraiment entendus dans cette consultation-ci de se mettre des points avec tous les comités logements et le FRAPRU – nous, on est membre de regroupement, le FRAPRU, le RCLACQ. Donc on a plus décidé d'unir ce qui était collectif à faire ressortir.

3250

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Mais est-ce qu'on peut vous demander quand même votre avis là-dessus?

3255

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

Bien, c'est certain qu'à ce niveau-là, quand on dit pour tout Montréal, ce qu'on pense, donc ça reste toujours ou ça restera toujours valide. Pour nous, ça serait toujours une recommandation.

3260

LA PRÉSIDENTE :

Ça serait valide.

3265

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

3270

Donc on pourrait se doter d'une telle chose...

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

3275 Oui, tout à fait.

LA PRÉSIDENTE :

3280 ... malgré le fait qu'un règlement...

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

Tout à fait, oui.

3285 **LA PRÉSIDENTE :**

... etc.

M. JEAN POULIN :

3290 Mais sur un horizon un peu plus éloigné.

LA PRÉSIDENTE :

3295 Bien sûr, oui. Ça fait le tour de nos questions, vos positions sont très claires.

M. JEAN POULIN :

3300 Merci.

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

Merci.