

LA COMMISSAIRE :

Merci.

1285

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, Monsieur. La commission appelle madame Louise Constantin de la FECHIMM.

1290

Mme LOUISE CONSTANTIN :

Bonsoir, Monsieur le président, Madame, Monsieur les commissaires. Alors, je vous remercie de nous accueillir j'allais dire une nouvelle fois. Cette année ça a été assez riche, c'est notre huitième mémoire que nous présentons. Et nous en avons présenté un autre cet après-midi à la Ville de Montréal.

1295

Alors, je fais appel à votre indulgence peut-être que le temps que nous avons ne nous permet pas toujours d'aller nécessairement en profondeur, mais comme il y a plusieurs intervenants je pense que nos lacunes pourront être complétées par d'autres.

1300

Vous connaissez la Fédération. Donc, la Fédération a été constituée par 20 coopératives en 1983, maintenant elle en compte 480 sur le territoire de l'agglomération Laval, les Basses-Laurentides et une partie de Lanaudière. Naturellement, la Fédération elle est un regroupement qui offre des services à ses membres, des services classiques, formation, aide à la gestion, regroupement d'achats et agit aussi comme porte-parole.

1305

Comme vous avez lu notre mémoire, j'ai essayé de m'en tenir aux points assez fondamentaux. En fait, ce qui nous frappe beaucoup, parce que comme je le disais, on a participé à plusieurs consultations le PPU des Faubourgs, Bridge-Bonaventure et d'autres

1310

quartiers. Montréal est en pleine transformation. Et la plupart des sites maintenant qui sont en requalifications ou vacants sont en train d'être développés.

1315 Mais ce qui nous frappe c'est que, curieusement ça se fait d'une certaine façon en silo, c'est-à-dire chaque site a son plan et on dirait qu'il n'y a pas de vision d'ensemble, non seulement pour l'ensemble de Montréal, mais aussi souvent pour les quartiers environnants.

1320 Je vais être un peu en contrepoint avec l'intervenant précédent et peut-être même Ron Rayside. Nous, en fait, on maintient la demande dans chaque consultation que quand il y a des terrains publics, ils devraient conserver une vocation publique. Et dans ce sens-là, ce que nous revendiquons c'est 100% de logements sociaux.

1325 Ça peut sembler extravagant, mais quand il y a eu des forums, les deux rencontres de préparation, vous faites venir des représentants Européens, Français qui nous exposent jusqu'à quel point l'état en Europe est très interventionniste et où il y a des programmes beaucoup plus audacieux qu'ici, et une volonté beaucoup plus ferme de développer du logement social.

1330 Vienne à 60% de son parc immobilier qui sont des logements sociaux et publics. Alors, quand nous on demande que dans des quartiers bien limités on en profite quand c'est des secteurs publics de justement utiliser ces secteurs-là pour compenser, parce que je crois que le pourcentage de logements sociaux au Canada est de seulement 4%.

1335 Alors, si ça semble extravagant de demander 100%, 6 000 logements sociaux ici, je me demande où est l'extravagance. C'est peut-être une des dernières chances pour la Ville où on est en ce moment en pleine crise, où on cherche toutes sortes de solutions pour trouver le moyen de régler cette crise-là. Il nous semble la solution est évidente. La Ville ici est de plein droit.

1340 Moi, l'expression de plein droit, maintenant ça me hérise chaque fois que je l'entends, parce que ça nous est souvent servi comme, bon je ne dirais pas ça dans un sens négatif, mais

1345 explication, justification quand la Ville dit : « On ne peut pas forcer un entrepreneur à faire du logement social, parce qu'il est de plein droit. » Bien ici, la Ville est de plein droit. Donc, elle peut, elle a des ambitions, elle a des projets de 12 000 logements sociaux, elle a un terrain qui lui appartient. Quand on parle de logement social, évidemment on parle d'une diversité de type de tenure aussi et de ménage. Alors, pour nous là, ça serait une chance à ne pas laisser passer.

1350 L'autre élément que je mentionnais et puis dans d'autres mémoires, notamment, vous allez dire curieusement le mémoire sur le racisme et la discrimination. C'est que ce qui se passe en ce moment, les terrains qui sont en redéveloppement comme Bridge-Bonaventure ou le 1 000 l'Université de Montréal, ou ici, sont limitrophes à des quartiers populaires, des quartiers souvent avec des ménages à très faible revenu. Et curieusement, souvent des quartiers on trouve une proportion importante de personnes des communautés culturelles ou de l'immigration.

1355 Alors, les contreparties négatives que ces populations-là subissent sont multiples à la fois économique, mais aussi sur le plan de ce qu'on peut appeler une forme de discrimination systémique.

1360 Et encore une fois, on comprend mal pourquoi on a une vision en silo uniquement de ce quartier-là. Si on fait une intervention majeure dans un quartier en requalification, pourquoi ne pas élargir le cercle et en profiter justement pour améliorer, compenser les conditions de logement et de vie des quartiers limitrophes qui en ont besoin, mais qui en plus vont subir des préjudices importants.

1365 Une autre chose qui nous inquiète, évidemment on est en faveur du règlement de la Ville, le fameux 20-20-20. Mais ceci étant dit, j'ai été témoin d'une interprétation qui semble se généraliser de croire que le 20-20-20 s'appliquerait maintenant systématiquement partout.

Le 20-20-20 est conçu pour forcer les entrepreneurs privés à inclure du logement. Mais dans le cas où il n'y a pas de projet de promoteur où le terrain est libre, bien on n'a pas à se

1370 limiter à seulement 20% de logements sociaux. Ça, c'est une interprétation un peu inverse, je pense de l'intention.

Et je dois dire, que j'ai entendu les fonctionnaires de la Ville, de la direction de l'habitation expliquer ça, que s'il y a quelque chose à faire, on fait 20% de logements sociaux. Alors, j'ai dû
1375 lever la main pour rectifier et de dire que ce n'était pas le cas.

La mixité. Encore une fois et vous m'avez sûrement entendue le dire, quand on parle de mixité, en fait les logements sociaux, selon les programmes existants, sont déjà des programmes mixtes. C'est-à-dire qu'on ne sait pas si la Ville va maintenir la même formule
1380 qu'Accès logis Québec, mais en ce moment, Accès logis Québec qui est le programme qui contribue au développement de logements sociaux, en réalité il y a seulement 50% des logements qui sont sociaux, des logements qui sont subventionnés en fonction du revenu. Les autres logements, c'est le loyer qui est établi selon le loyer médian du marché.

1385 **LE PRÉSIDENT :**

Il est combien le loyer médian dans le secteur immédiat actuellement, est-ce que vous le savez?

1390 **Mme LOUISE CONSTANTIN :**

Là, je ne pourrais pas vous dire, je m'excuse. Mais ce qu'on constate c'est que ce loyer médian là, même maintenant, commence à être de plus en plus élevé.

1395 **LE PRÉSIDENT :**

C'est quoi l'impact, parce que dans certaines documentations on pouvait même parler de 1 000 \$ pour le logement médian. Donc, c'est quoi la cohabitation du logement social subventionné, donc les familles avec logement social subventionné, et les gens qui payent 1 000

1400 \$ par mois pour un logement dans du logement social. C'est-à-dire, au plan de l'organisation de la tenure même de la coopérative ou de l'OBNL, est-ce que c'est quelque chose qui est viable, socialement acceptable?

Mme LOUISE CONSTANTIN :

1405 C'est un, je dirais un phénomène nouveau, oui, 1 000 \$ dans Rosemont, dans des quartiers centraux maintenant ça peut être assez courant. C'est une inquiétude qu'on a, c'est-à-dire que ça crée, ça pourrait créer un clivage, donc deux catégories de ménage qui vivent dans un même immeuble et qui doivent collaborer pour gérer. Les anciens programmes, mais en fait,
1410 il n'y avait pas un...

LE PRÉSIDENT :

Un écart aussi important.

1415

Mme LOUISE CONSTANTIN :

Un écart aussi marqué. Nous, on croit qu'on devrait utiliser une autre formule pour fixer le loyer et que ce soit un loyer en fonction des revenus, non pas du loyer médian, mais du revenu médian. C'est-à-dire, si on est dans un secteur donné, si on veut que les gens qui vivent en ce moment aussi à Côte-des-Neiges puissent avoir accès au logement, bien, il faut peut-être penser à une autre façon de fixer les loyers.

1420

LE PRÉSIDENT :

1425

Puis ça, vous avez des formules qui sont déjà existantes ailleurs ou des modèles que vous pourriez suggérer?

1430 **Mme LOUISE CONSTANTIN :**

Bien, je pense qu'un des représentants de, je pense, Lyon, si je ne me trompe pas, avait amené justement des exemples. Il faudrait que je revoie encore sa présentation, mais ça m'avait frappé que ça... Et il parlait justement de façons de fixer les loyers en fonction de... Vous vous souvenez peut-être il y avait des catégories socioéconomiques.

1435

LE PRÉSIDENT :

Mais ça, on a accès à cette information-là. Mais je me demandais si vous-même vous aviez d'autres formules?

1440

Mme LOUISE CONSTANTIN :

On n'est pas allé...

1445

LE PRÉSIDENT :

Une chose dans votre mémoire qui m'a frappé, c'est, parce que je suis quand même, je commence à avoir des cheveux gris, c'est-à-dire le pourcentage de coopérative d'habitation. Vous indiquez dans votre rapport qu'il ne représente que 23,3% tandis que les OBNL sont de 30% et les HLM 35%. Qu'est-ce qui est le frein le plus important pour les coopératives. Parce qu'intuitivement j'aurais cru que la portion coopérative aurait été déjà, peut-être même plus que 30%, mais de voir qu'il y a comme un frein. Les argents viennent du fédéral et du provincial. Il faut qu'ils s'entendent entre eux, puis quand il y en a un qui décide de ne pas donner de sous, ça freine.

1450

1455

Comment ça fonctionne?

1460 **Mme LOUISE CONSTANTIN :**

Ah le fédéral et le provincial ne s'entendent pas encore. C'est vraiment un...

1465 **LE PRÉSIDENT :**

Parce que si on promet par exemple du logement social même 20%, mais partout, dans tous les quartiers de Montréal. Ça veut dire que, ça commence à constituer un nombre de logements sociaux qu'on n'aurait pas espéré il y a trois ans ou il y a cinq ans. Mais est-ce que c'est réaliste de penser qu'on pourrait avoir de ces paliers de gouvernement l'ensemble des
1470 argents nécessaire pour construire même les 20%?

Mme LOUISE CONSTANTIN :

Si c'est réaliste d'espérer ça?

1475

LE PRÉSIDENT :

Oui.

1480 **Mme LOUISE CONSTANTIN :**

Oui. Bien, en fait oui dans le sens qu'il y a une stratégie nationale du logement qui dort à Ottawa, qui attend. Bon, comme le seul endroit au Canada, au Québec où il n'y a pas eu d'entente conclue. Notre mairesse a fait des représentations importantes à ce sujet-là, lors de la
1485 rencontre de la Fédération des municipalités la semaine dernière.

Qu'est-ce qui freine les coopératives? Bien, moi, en fait je vais révéler mon âge, ça fait 40 ans que je suis dans le domaine et au début je travaillais dans un groupe de ressource technique et on ne faisait que des coopératives. Mais les programmes sont devenus tellement

1490 restrictifs, c'est tellement long à développer des projets. Vous avez vu peut-être La Montagne Verte qui vient d'aboutir après 10 ans d'effort.

Un OSBL ça peut être porteur par un petit groupe, un organisme. Donc, ça peut se permettre d'attendre, mais si on veut former une coopérative avec des gens, qui eux, 1495 s'impliquent, c'est le groupe porteur, c'est les gens qui vont vivre dans la coopérative. C'est très difficile de porter un projet comme ça pendant un 5, 10 ans. Ça, c'est un élément.

L'autre élément c'est qu'avec le règlement 20-20-20 souvent ça amène que ce sont les promoteurs qui eux deviennent un peu les artisans du développement et fournissent des projets 1500 clé en main.

Alors, encore une fois, c'est plus difficile pour un projet coopératif de s'intégrer dans ce modèle-là.

1505 **LE PRÉSIDENT :**

Est-ce qu'à ce moment-là vous avez pensé à des nouveaux modèles ou des éléments qui pourraient justement améliorer le fait que ça réclame autant d'énergie, selon les formules 1510 traditionnelles. Est-ce qu'il n'y a pas des nouvelles formules qui pourraient permettre d'accélérer puis d'être des succès quand même?

Mme LOUISE CONSTANTIN :

Oui. En fait, il y a une formule qui existe dans la Loi des coopératives depuis quelques 1515 années, qui est la coopérative de solidarité. Donc, c'est une coopérative qui est un petit peu, qui peut ressembler à un OSBL dans le sens que les membres, ça peut être des groupes d'appui, des requérants et ça peut être des employés aussi.

Donc, ça peut permettre justement de...

1520 **LE PRÉSIDENT :**

D'accélérer.

1525 **Mme LOUISE CONSTANTIN :**

Oui. Soit d'accélérer ou d'être capable de soutenir les délais que ça prend pour réaliser des projets.

1530 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord.

LA COMMISSAIRE :

1535 Il y a une autre contribution que vous avez faite via votre mémoire, c'était en regard de l'inclusion sociale. Vous parlez donc, des principes d'accessibilité universelle et d'analyse différenciés selon les sexes qui devraient être appliqués à toutes les phases du projet.

1540 Est-ce que ce n'est pas de facto ce qui doit se passer quand c'est un projet de la Ville que ces principes soient mis de l'avant?

Mme LOUISE CONSTANTIN :

1545 C'est vous qui posez la question. Ça devrait être le cas, mais on constate que ce n'est pas encore entré tout à fait dans les habitudes. Alors, c'est la raison pour laquelle on revient à la charge à chaque fois.

1550 **LE PRÉSIDENT :**

Bien, quand vous dites que ce n'est pas appliqué, ce n'est pas appliqué dans les OBNL, dans les coops, dans le logement social ou vous parlez du logement privé? Quand vous dites que c'est pas appliqué, qu'est-ce qui n'est pas appliqué?

1555 **Mme LOUISE CONSTANTIN :**

1560 En fait, maintenant ça va être davantage appliqué, parce qu'avec le code du bâtiment il y a des normes qui doivent être respectées. Mais ceci étant dit, on regarde et là, on ne parle pas juste de logement.

1565 Encore une fois dans un autre mémoire on a montré des exemples où même avec des règlements, par exemple les commerçants ne sont pas tenus d'éliminer la fameuse petite marche, mais qui fait que ça empêche les gens d'avoir accès aux commerces quand il y a des rénovations. Bon, ici ça va être entièrement neuf. Donc, on peut espérer que le réflexe va s'appliquer, que partout dans le quartier il n'y aura pas d'obstacle et tout va être accessible.

1570 En même temps, une des raisons aussi qui milite en faveur du logement social, la Ville de Montréal a réalisé il y a quelques années, il y a trois ou quatre ans, une étude sur l'accessibilité universelle et c'est dans le réseau des logements sociaux où elle était le mieux respectée.

LE PRÉSIDENT :

1575 O.K.

LA COMMISSAIRE :

Merci.

1580 **Mme LOUISE CONSTANTIN :**

Je pourrais rajouter, nous aussi on est d'accord avec le comité mixte un peu à l'exemple de Louvain. Et rajouterais un argument, c'est qu'après-midi ils ont présenté un mémoire pour la politique d'action communautaire de la ville, dans lequel il est déjà prévu qu'il y ait ou en tout cas, la philosophie de la politique c'est d'avoir une plus grande participation du communautaire non seulement aux consultations, mais même à l'élaboration d'orientation.

Alors, encore une fois on espère que la Ville va parler à la Ville et va être cohérente aussi dans le projet ici.

1590

LE PRÉSIDENT :

D'accord.

1595 **Mme LOUISE CONSTANTIN :**

Je vous remercie.

LE PRÉSIDENT :

1600

Je vous remercie beaucoup, Madame. Alors, la commission va prendre un petit 10 minutes puis on va reprendre immédiatement avec madame Lisa Dick.

PAUSE ET REPRISE

1605

LE PRÉSIDENT :

La commission va reprendre ses activités. J'appellerai madame Lisa Dick, s'il vous plaît.