
Mme CATHERINE LUSSIER et M. CARL LAFRENIÈRE
FRAPRU

4330

LA PRÉSIDENTE :

4335 Voilà. Bienvenue. Je vais vous demander d'abord de vous identifier et de préciser le nom de l'organisation que vous représentez, s'il vous plaît.

Mme CATHERINE LUSSIER :

4340 Donc, je suis Catherine Lussier et je suis accompagnée de mon collègue, Carl Lafrenière et on est ici pour le Front d'action populaire en réaménagement urbain, le FRAPRU.

LA PRÉSIDENTE :

4345 Alors bienvenue officiellement. Donc, merci beaucoup de participer à cette consultation. Vous avez, on vous l'a déjà dit, mais je vous rappelle que vous avez dix minutes pour la présentation. Si vous le souhaitez, je vais vous faire un petit signe lorsqu'il restera deux minutes? Alors je le ferai. Ensuite les commissaires, on dispose de dix minutes pour discuter avec vous et je vous précise que nous avons lu l'opinion écrite que vous avez
4350 soumise. Alors voilà, nous vous écoutons.

4355 **Mme CATHERINE LUSSIER :**

Donc tout d'abord, le front d'action populaire en réaménagement urbain, le FRAPRU, on est un regroupement national qui rassemble une soixantaine, près de 70 membres à Montréal, plusieurs sont des comités de logement et des associations de locataires. On est un regroupement de défense de droits du logement.

Donc on est ici évidemment parce qu'on considère que le PUM est un outil pour lutter contre cette crise du logement qu'on vit et plus particulière dont les personnes à faible et à modeste revenu sont les premières touchées par cette crise du logement. On constate évidemment qu'il y a encore beaucoup de ménages dont près de 25 % des ménages montréalais qui sont, en fait, des ménages locataires montréalais qui payent plus de 30 % pour se loger, qui ont des revenus de 24 000 dollars par année.

Donc, on salue évidemment l'initiative à l'intérieur du PUM de vouloir d'ici 2050 avoir 20 % de logement hors marché avec environ 75 % qui soit du logement social. Pour nous évidemment, ce 75 % reste bien insuffisant pour répondre à l'ensemble de cette crise du logement ici et aussi parce qu'on vise évidemment à répondre, pas seulement avoir une abordabilité pérenne sur le temps, mais aussi d'avoir une abordabilité dès maintenant pour ces locataires qui peinent déjà à se loger décemment, qui peinent déjà à trouver aussi un logement abordable et qui doivent faire des choix très difficiles à tous les mois pour pouvoir évidemment arriver à boucler leur budget.

Aussi parce que Montréal a perdu beaucoup dans les dernières années des logements dits abordables, donc des logements de moins 750 dollars par mois, comme à l'a mentionné, ont été beaucoup perdus dans les dernières années. Donc, on a évidemment de moins en moins de logement qui sont abordables pour la population et on le voit aussi, certaines tranches de population sont plus touchées dont les étudiants et étudiantes et les

personnes âgées qui vont des taux aussi beaucoup plus élevés et des revenus plus faibles que la moyenne des locataires.

4385

On souhaite évidemment pour nous donc dire que la priorité dans... en matière d'habitation doit être pour la Ville de Montréal, le logement social. Donc, dans toutes les tenures possibles que ce soit sous forme de logement public, alors le logement HLM, ou de logement coopératif ou d'organisme à but non lucratif d'habitation.

4390

Les trois tenures sont essentielles pour nous, pour répondre à l'ensemble des besoins et aussi parce que plusieurs de ces projets s'ancrent dans la communauté et s'ancrent dans le milieu dans lequel ils sont développés et pensés.

4395

Et ça, c'est vraiment une richesse du logement social et c'est une richesses qu'on ne doit pas perdre non plus et qui permet véritablement de répondre aux besoins des différents milieux, c'est cet ancrage dans le quartier et aussi ce contrôle que souvent les locataires sur leur, dans le fond, sur leurs conditions de logement, que ce soit à travers les HLM.

4400

Donc par les comités consultatifs de résidents, les organismes à but non lucratif ont aussi des positions sur les conseils d'administration et les coopératives d'habitation évidemment. Ce sont les membres qui gèrent collectivement l'immeuble, donc la coopérative donc ces locataires-là possèdent aussi des conditions pour mieux contrôler leurs conditions de logement.

4405

Et donc pour nous, ça c'est une richesse et que dans certains cas, le logement dit hors marché ne répond pas nécessairement à ces critères-là et ne vient pas offrir immédiatement cette accessibilité-là pour les ménages à faible revenu qui sont souvent laissés pour compte quand on constate les nouveaux, les nouvelles constructions.

4410 La construction neuve, évidemment, vient jouer sur la spéculation immobilière et vient souvent aussi augmenter les... vient aussi jouer sur le prix des loyers, vient aussi jouer sur cette spéculation-là et va faire en sorte que souvent on va augmenter.

4415 Donc, si on considère seulement, pour répondre à la crise, l'augmentation de l'offre de logement et non effectivement qu'est-ce qu'on développe et pour qui on le développe? Pour nous on ne va évidemment pas répondre à cette crise-là du logement là, on va juste continuer dans le fond à l'aggraver comme c'est le cas présentement.

4420 Donc, c'est pour ça qu'on est quand même contents de voir l'objectif que veut se doter Montréal à travers le PUM, mais pour nous ça reste qu'il doit... on doit le faire rapidement et on doit évidemment cibler prioritairement avec les fonds publics le développement de logement social pour avoir une abordabilité immédiate et pas seulement une abordabilité pérenne dans le temps parce qu'on a quand même, t'sais, une responsabilité à loger décemment des locataires et des ménages aujourd'hui qui peinent déjà à se loger.

4425 **M. CARL LAFRENIÈRE :**

4430 Et j'ajouterais dans le fond qu'au niveau de certaines définitions qui nous ont faites sourciller dans le PUM, où on définit dans le fond le logement hors marché qui serait un logement qui est à l'abri de la spéculation. On cite en exemple bon les coopératives, les OBNL, les sociétés paramunicipales.

4435 Pour ça, tout ça pour nous c'est bien correct, mais on se surprend que contrairement au RMM, on y inclut également des propriétés qui restent abordables à long terme grâce à un supposé contrôle du prix de revente.

4440 On pense que ça ne devrait pas être une priorité vu la situation puis vu, le fait qu'il y a comme, ma collègue le soulignait, c'est vraiment les ménages à faible et modeste revenus qui prennent le coup le plus dur dans la crise actuelle.

4445 Donc, simplement réviser cette définition-là pour retirer ces coopératives de propriétaires là qui ne répondent pas aux besoins des locataires qui sont les plus durement touchés, ni même à ceux qui ont des revenus plus modestes et qui n'ont pas accès à la propriété.

4450 Surtout qu'on sait que ce supposé contrôle du prix de revente n'aura pas nécessairement fait ses preuves et ne permet pas d'accessibilité à l'ensemble des ménages puis on s'inquiète un peu, là, sur le long terme, comment on va réellement s'assurer que le prix de revente va être maintenu?

4455 Ensuite, on pense que comme ça a été dit que la socialisation doit être accélérée, il y a une urgence d'agir pour l'ensemble des ménages montréalais et à ce niveau-là on s'inquiète que le PUM ne prévoit la construction que de 2 600 logements par années d'ici 2027. On pense que c'est ici et maintenant qu'il faut mettre les bouchers doubles et non pas attendre quelques années encore parce que, bien parce que la crise est vécue vraiment durement et particulièrement à Montréal.

4460 Donc à ce niveau-là, dans les stratégies pour accélérer la socialisation, on pense que la Ville doit évidemment maintenir le RMM, mais il devrait être revu parce qu'on ne s'explique pas encore aujourd'hui que les terrains publics ne soient pas utilisés à 100 % pour du logement social et de l'équipement communautaire.

4465 Ça va être d'autant plus important dans les prochaines années puisque les gouvernements provinciaux et fédéraux se sont donnés des politiques pour la cessation de terrains publics, et donc on doit s'assurer que la Ville de Montréal priorise, bien en fait

exclusivement du logement social ou des équipements communautaires comme bibliothèques et autres qui servent vraiment à la communauté.

4470 On est en appui au fait que le PUM prévoit des stratégies d'acquisition de bâtiments existants. C'est essentiel pour nous, pour préserver l'abordabilité des logements qui sont déjà existants, comme ma collègue l'a dit, on a vu un effritement des logements sous les 800 dollars à Montréal et on pense que pour ce faire, il devrait y avoir un programme d'acquisition.

4475 La Ville de Montréal devrait se doter d'un programme d'acquisition comme on le souhaite aussi au provincial, mais puisqu'on est ici pour parler à Montréal, la Ville devrait montrer l'exemple et faciliter l'acquisition de nouveaux bâtiments puis la rénovation pour les socialiser en se dotant d'un programme.

4480 Sinon dans les autres stratégies qui pourraient accélérer, il y a l'instauration d'un zonage pour le logement social et qui permettrait de stabiliser le prix des logements puis de s'assurer qu'on a des quartiers plus inclusifs. Je vais accélérer un peu.

4485 On pense aussi que dans les stratégies, parce que bon le PUM n'aborde pas nécessairement les... comment on va financer tous ces logements sociaux, mais on se permet quand même quelques suggestions tant qu'à y être. Donc, la taxation des logements et des terrains vacants nous semble une stratégie intéressante pour améliorer la capacité financière de la ville et financer la socialisation.

4490 On en profite aussi pour souligner que pour nous l'interdiction totale des Airbnb, tant que le taux d'inoccupation est en dessous... en bas de 3 %, ça nous semble une mesure essentielle pour s'assurer que les Montréalais et Montréalaises puissent vivre dans leur Ville et qu'on priorise dans le fond les résidents au-delà des touristes.

4495

C'est ça que j'avais à dire. Je me suis comme accéléré puis...

LA PRÉSIDENTE :

4500 Oui, vous avez accéléré et vous avez vraiment résumé. Merci beaucoup. Nous avons donc quelques questions pour vous. Je vais prendre la première en fait, vous parlez, vous précisez à la page 5 de votre document, vous en avez un peu parlé aussi que le FRAPRU souhaite que Montréal révise sa cible de réalisation de logement social à la hausse. Oui, mais à combien?

4505

Mme CATHERINE LUSSIER :

4510 C'est sûr que pour nous dans l'idéal, on aurait un 20 % de logement social qui soit développé et donc qui soit des organismes communautaires, augmenter des OSBL, des coopératives ou des logements... dans le fond des HLM qui soient développés et donc dans ce 20 %-là on n'imaginerait pas d'accession nécessairement à la propriété comme c'est le cas actuellement.

LA PRÉSIDENTE :

4515

O.K. Présentement...

Mme CATHERINE LUSSIER :

4520

Donc on irait vers ça.

LA PRÉSIDENTE :

Présentement, en fait, la cible est 75 % du 20 % de logement abordable?

4525 **Mme CATHERINE LUSSIER :**

De logement hors marché.

4530 **LA PRÉSIDENTE :**

Pour le logement social. Donc, cette cible-là, vous la modifieriez et elle serait, 20 % de la construction de l'ensemble des logements seraient des logements sociaux, si je comprends bien?

4535 **Mme CATHERINE LUSSIER :**

Exactement oui.

4540 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. O.K. Et c'est basé sur quoi?

4545 **M. CARL LAFRENIÈRE :**

Le zonage.

4550 **Mme CATHERINE LUSSIER :**

Évidemment c'est basé sur les besoins actuels et quand on regarde évidemment le nombre de ménages locataires qui se trouvent aujourd'hui à devoir payer plus de 30 % pour se loger et même évidemment qu'on va dans plus de 50 et plus de... on a plus de 100 000 locataires, qui à Montréal, payent plus de 30 % pour se loger et quand on parle de 25 % quand même de la population qui payent plus de 30 % pour se loger, évidemment à l'intérieur

4555 de ça qu'on inclut les personnes âgées, des enfants, des personnes... donc des personnes très vulnérables aussi.

Avec l'augmentation de l'itinérance, on considère que les besoins sont très grands et l'urgence, des fonds publics doivent être utilisés pour répondre, dans le fond, aux besoins les plus urgents et ce sont ceux-ci qui sont pour nous, nous apparaît les plus urgents.

4560

LA PRÉSIDENTE :

4565 Et vous, dans la foulée, vous souhaitez une accélération significative, je dis bien significative parce que vous l'avez précisée, de la construction de logements sociaux. Vous avez précisé tout à l'heure avec les fonds publics, dans votre présentation. Quelles sont les embuches?

Mme CATHERINE LUSSIER :

4570 Évidemment, actuellement l'embuche, une des embuches, on va se le dire, c'est les fonds publics provinciaux et fédéraux qui sont moins ou pas au rendez-vous pour soutenir le développement de projet de logement social et ce de toutes les tenures.

4575 Évidemment, on considère que la Ville ne peut pas développer à elle seule l'ensemble de ces logements sociaux-là sans l'aide du provincial et fédéral évidemment, et donc des... voyons, que des pressions doivent continuer d'être exercées par les municipalités, dont Montréal, pour pouvoir obtenir les fonds qui sont nécessaires.

4580 On considère que les sommes elles sont là et que Montréal doit continuer de mettre les outils en place comme elle le fait présentement pour accélérer le logement social. Et évidemment pour nous le principal frein est vraiment les fonds publics actuellement.

LA PRÉSIDENTE :

4585 Et est-ce qu'il y a d'autres freins?

M. CARL LAFRENIÈRE :

4590 Bien j'ajouterais peut-être la prévisibilité dans la mesure où non seulement on... le
Gouvernement ne met pas l'argent sur la table, mais non plus on n'a pas d'objectif clair de
développement de logement sociaux à moyen et à long terme ce qui pose problème pour les
développeurs de ne pas être en mesure d'avoir une prévisibilité puis de savoir comment on...
on critique beaucoup, bon évidemment le FAQ et les autres programmes qui n'ont pas des...
4595 qui ne permettent pas aux développeurs de déposer, là, sur le long terme et puis qu'il y a des
appels de projet un peu difficiles puis bon, là, je m'écarte un peu, mais on critique bien
évidemment le régime à deux vitesses avec une ministre de l'Habitation qui donne des
contrats à des amis puis qui ne respecte pas nécessairement le programme, même si...

LA PRÉSIDENTE :

4600 ... Donc c'est, en fait, l'objectif à long terme il est fixé dans le PUM pour les logements
sociaux.

M. CARL LAFRENIÈRE :

4605 Exact.

LA PRÉSIDENTE :

4610 Ça on le sait. Donc ça c'est prévisible et...

Mme CATHERINE LUSSIER :

4615 C'est auprès des fonds publics provinciaux qu'il n'y a pas de cible de logement social à long terme...

LA PRÉSIDENTE :

4620 O.K.

Mme CATHERINE LUSSIER :

4625 ... ce qui empêche évidemment certaines municipalités de vouloir se doter de budgets ambitieux comme ceux que Montréal a mis dans son précédent PUM.

LA PRÉSIDENTE :

C'est bon. Merci, c'est plus clair. Christian, je crois que tu avais une question?

4630 **LE COMMISSAIRE :**

4635 Bien, je présume que c'est en lien avec ce que notre présidente disait, vous souhaiteriez donc un zonage dédié au logement social pour réserver des sites exclusifs au logement social. Un peu plus loin dans votre recommandation 5, vous nous dites que la Ville de Montréal devrait maintenir et bonifier son règlement sur la métropole mixte. Comment, est-ce que d'abord il y a un lien entre les deux, c'est quoi le lien entre les deux puis comment coexistent ces deux idées-là ou ces deux principes-là?

4640

Mme CATHERINE LUSSIER :

4645 Le règlement évidemment pour une métropole mixte, c'est d'inclure du logement social dans les grands développements. Évidemment, il s'applique sur l'ensemble de l'Île de Montréal à partir de près de 150 logements et plus, va donc souvent on va arriver à une contribution financière et pas à d'inclusion de logement social sur site, ce qui pour nous, évidemment quand c'est possible, il devrait y avoir l'obligation de l'inclusion sur site, ce qui n'est pas le cas actuellement dans le règlement pour une métropole mixte.

4650 Ce qui fait que le zonage pourrait venir évidemment aussi dans certains quartiers, dans certains secteurs vers véritablement fixer que ce zonage-là serait seulement et exclusivement l'utilisation de logement social. Ça serait complémentaire au règlement pour une métropole mixte.

4655 **LE COMMISSAIRE :**

Et effectivement c'est complémentaire donc, parfait.

LA COMMISSAIRE :

4660 Justement dans le même ordre d'idée, vous parlez de zonage dédié, est-ce que vous ne craignez pas que ça pourrait créer une ghettoïsation?

Mme CATHERINE LUSSIER :

4665 Vas-y.

4670 **M. CARL LAFRENIÈRE :**

Bien je pense qu'au contraire on se doit de préserver des quartiers qui ont une mixité puis je... ce qu'on observe à Montréal c'est plutôt l'inverse, c'est plutôt des résidents et des résidentes qui sont repoussés vers l'est, vers le nord et le sud puis là je, à ce jour, je ne sais plus trop où ils devraient aller parce qu'il n'existe à peu près plus d'abordabilité ou du moins très peu.

4675 Et donc on pense qu'à l'inverse de faire du zonage, c'est de s'assurer que, bien, que les résidents et résidentes par exemple du plateau Montréal vont pouvoir continuer d'y vivre parce qu'il va... on va maintenir une part de logement social dans ces quartiers-là qui sont embourgeoisés de façon assez rapide dans les dernières années.

4680 **LA COMMISSAIRE :**

4685 Oui. C'est bon.

LA PRÉSIDENTE :

4690 Bien, en fait, vous dites la part de logement social, alors ce que... alors que ce que nous on a compris c'est que vous vouliez dédier certaines zones précises uniquement au logement social; c'est un peu différent.

M. CARL LAFRENIÈRE :

4695 Bien, tout à fait, mais t'sais dans, un peu dans la même idée où on envisage le RMM, si on pense qu'il va avoir des développements majeurs de la densification dans certains quartiers, mais si on fait un zonage logement social à l'intérieur de cette zone de densification où il va y avoir de la marchandisation, où il va y avoir du développement privé,

4700 bien on s'assure que dans cet... dans ce quartier-là, dans cette zone-là, bien on réserve une partie de ce développement-là pour le logement social, pour s'assurer que les citoyens et citoyennes peuvent y vivre puis que ce n'est pas exclusif à des nouvelles personnes qui arrivent avec des nouveau fonds.

LA COMMISSAIRE :

4705 Oui, ça précise plus ma... ce que je voulais savoir, merci.

Mme CATHERINE LUSSIER :

4710 Si je pourrais juste rajouter aussi les différentes tenures répondent aussi à différents besoins et il y a une certaine mixité à travers les différentes tenures. Si on pense, par exemple, aux coopératives d'habitation et dans les dernières années les projets qui se sont développés, il y en a une portion, un pourcentage qui est subventionné et un pourcentage qui est non subventionné, qui permet à des... qui va permettre à des revenus un peu plus élevés
4715 qui ne sont pas nécessairement admissibles à un logement à loyer modique à 25 % du revenu, mais qui vont pouvoir vivre en logement social avec un logement qui va rester abordable sur le long terme et qui vont leur permettre de vivre.

4720 Donc il y a aussi à travers les modèles de logement social, il y a une mixité qui s'opère. Donc, on n'est pas non plus dans cette idée de ghettoïsation, même à travers les différentes tenures de logement social.

LA PRÉSIDENTE :

4725 Une autre question? Je voudrais revenir sur le financement. Oui, tu avais une autre question?

LE COMMISSAIRE :

4730 Non, vas-y, vas-y.

LA PRÉSIDENTE :

4735 Je voudrais revenir sur le financement parce que c'est, vous l'expliquez, c'est le nerf de la guerre, le financement, et là on entend les différents niveaux de gouvernement, c'est sûr on ne peut pas nier les... l'endettement au niveau fédéral et au niveau provincial, qu'est-ce qu'on fait face à ça?

Mme CATHERINE LUSSIER :

4740 On considère qu'il y a quand même des sommes possibles à aller chercher, que c'est aussi des choix fiscaux-politiques qui sont faits ou ne sont pas faits, notamment quand on regarde les différents paliers d'imposition qui pourraient être différents et qui pourraient permettre d'aller chercher d'autres milliards par année. La taxe sur le capital par exemple qui
4745 pourrait être remis et qui pourrait permettre d'aller chercher aussi des sommes.

Donc il y a vraiment des choix politiques fiscaux qui ne sont pas faits en ce moment ou des choix d'investissement, on peut donner Northvolt, là, la différence... bon, la... je veux dire, Northvolt, pardon.

4750

LA PRÉSIDENTE :

Northvolt.

4755

Mme CATHERINE LUSSIER :

4760 ... comme pour nous évidemment ça aurait permis je crois de développer au moins
30 000 logements sociaux si on considère le même type d'investissement, donc on considère
que l'argent est là. C'est vraiment des choix politiques.

LA PRÉSIDENTE :

4765 O.K.

M. CARL LAFRENIÈRE :

4770 J'ajouterais aussi...

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

4775 **M. CARL LAFRENIÈRE :**

4780 ... de ne pas faire de logement social, ça l'a un coût de l'augmentation de l'itinérance
et la crise du logement qu'on vit a un coût probablement beaucoup plus grand que de
développer du logement social pour la société.

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

4785

LE COMMISSAIRE :

Ça va.

4790 **LA COMMISSAIRE :**

C'est bon.

4795 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors merci beaucoup...

M. CARL LAFRENIÈRE :

4800 Merci à vous.

Mme CATHERINE LUSSIER :

Merci.

4805

LA PRÉSIDENTE :

... d'avoir pris la peine de venir nous rencontrer et d'avoir pris la peine également de rédiger une opinion. Alors bonne fin de soirée.

4810

M. CARL LAFRENIÈRE :

Au plaisir.

4815

LA PRÉSIDENTE :

Bonne fin de journée plutôt, au revoir.

4820

Mme CATHERINE LUSSIER :

Merci, au revoir.

4825

LA PRÉSIDENTE :

Alors ceci met fin donc à cette seconde séance d'audition des opinions. Je remercie toutes les personnes qui se sont déplacées et qui ont participé à cette consultation et je salue chaleureusement les personnes qui nous ont suivis en ligne.

4830

Enfin, merci à mes collègues commissaires et analystes, et nous vous donnons rendez-vous à la prochaine séance qui débutera demain, donc le 26 septembre à 13 heures précise ici aux bureaux de l'OCPM. Bonne soirée.

4835

AJOURNEMENT

4840