

M. SAMUEL VANZIN

Habiter Ville-Marie

1965

LA PRÉSIDENTE :

1970

Bonjour et bienvenue. Dans quelques instants, je vous donnerai la parole. À ce moment, je vous demanderai de vous identifier et de préciser l'organisation que vous représentez. Nous avons pris connaissance du document.

1975

Vous disposerez de dix minutes pour votre présentation. Après huit minutes, je vais vous faire un petit signe pour que vous puissiez conclure et ensuite nous disposerons de quelques minutes pour discuter avec vous. Alors une encore une fois bienvenue et la parole est à vous.

M. SAMUEL VANZIN :

1980

Super, merci. Mon nom c'est Samuel Vanzin. Je suis ici aujourd'hui comme représentant de la Table Habiter Ville-Marie. Habiter Ville-Marie c'est une table qui est un regroupement... juste, bon, O.K. Désolé.

1985

Donc, Habiter Ville-Marie c'est un regroupement d'organismes communautaires privés et publics et des tables de concertation, des tables de quartier qui a pour mission de susciter, appuyer et promouvoir le développement du logement social et communautaire dans l'arrondissement de Ville-Marie, justement, puis on priorise les besoins des quartiers, les besoins qui sont identifiés justement par les tables de quartier et par nos partenaires.

1990

Dans nos partenaires, il y a, comme je disais, il y a les tables de quartier, Peter-McGill, CDC Centre-Sud et Faubourg Saint-Laurent, mais aussi des groupes de

ressources techniques comme Atelier habitation Montréal, le groupe CDH, les institutions publiques que sont l'OMH et les différentes fédés de coop ou OSBL d'habitation autant que Rayside-Labossière comme aide urbanistique.

1995

Donc, je veux aller directement au contenu. Donc, d'abord je veux juste faire une petite mise en contexte au niveau de la crise de logement dans laquelle on est encore et qui loin de là ne s'améliore pas du tout. Elle semble en fait peut-être même plus s'empirer.

2000

Donc tout d'abord, c'est ça, quand on parle de crise du logement, souvent on parle de taux d'inoccupation, point. Là le taux d'inoccupation pour le Grand Montréal a redescendu, on est retombé dans le 1,5 %, mais à Montréal même c'est pour le secteur Centre-Ville et l'Île-des-Sœurs qui est comme la SCHL des coupes et qui inclut la plus grande partie de Ville-Marie, c'est de 3,2 %.

2005

Par contre, quand on va dans les loyers, dans les logements qui sont abordables pour les trois premiers quintiles de revenu, donc les gens qui font 63 000 et moins, là le taux d'inoccupation tombe à 1,85 comme moyenne, puis il n'y a même pas les stats pour le premier quintile, donc c'est vraiment encore plus bas que ça.

2010

Donc, c'est juste pour dire que oui il y a une crise au niveau du taux d'inoccupation, mais il y a surtout une crise au niveau de l'accessibilité à des logements qui sont financièrement accessibles pour les ménages à faible et modeste revenu.

2015

Puis juste de rappeler qu'entre 2022 et 2023, la hausse détectée par le SCHL c'est de 7,9 %, ce qui est une hausse record depuis le début du siècle et quasiment le double de toutes les hausses des trois dernières années, où qu'on était en pleine crise du logement, en pleine crise de pandémie.

2020 On est dans une situation où c'est le double, c'est encore pire qu'en pleine pandémie et le taux d'inoccupation redescend depuis la pandémie. Donc, on peut se dire que ça va juste continuer à s'empirer pour les prochaines trois, quatre années et plus.

2025 Bon là, j'ai le prix des loyers moyens selon la SCHL. On parle de 1 382 pour un 3 ½ et 1 876 par mois pour un logement familial, donc un logement de trois chambres donc un 5 ½ comme on appelle communément.

2030 Et la SCHL a maintenant commencé à calculer la différence entre les logements nouvellement occupés, donc où il y a eu un changement de locataire, puis celle-là, ils sont 24 % plus haut que ceux où il y a déjà les mêmes locataires qui se perpétuent.

2035 Donc on voit que même les données de la SCHL sont probablement fortement sous-estimées pour si quelqu'un doit déménager. Ça fait que ce n'est pas une très belle situation au niveau de l'abordabilité du logement. Juste le petit graphique, t'sais, on voit que les hauses de loyers pour 2022 à 2023, ça va mal.

2040 Autre contexte pertinent à prendre en compte c'est le désengagement de l'État en matière de logement social. On a finit AccèsLogis, on vire dans le logement dit abordable et il y a un petite faute de frappe, ce n'est pas les compagnies à but lucratif, je voulais dire ouvert aux compagnies à but lucratif. Donc t'sais c'est de la manière que c'est défini c'est très vague selon les différents programmes et ça ne répond pas du tout aux besoins des ménages à faible et modeste revenu.

2045 J'ai pris un exemple, le programme de prêt pour la construction de logement, qui est un programme de la SCHL. Ce programme-là oblige le constructeur, qui est subventionné, à inclure au moins 20 % de logements dit abordables.

2050 Par contre, l'abordabilité est calculée selon le revenu médian de la région métropolitaine de Montréal, ce qui donne un revenu de 106 490 par année. Donc, ça donne des loyers qui vont être subventionnés puis considérés comme abordables qui peuvent monter jusqu'à 2 660 par mois.

2055 Moi dans ma tête ce n'est pas ce que j'appellerais un logement abordable puis pour comparer le revenu médian dans Centre-Sud c'est 54 000. Donc, on a du financement public qui sert à subventionner des logements qui sont le double du revenu médian dans certains quartiers parce qu'on ne prend pas en compte la réalité des quartiers et on base ça sur la région métropolitaine, donc on inclut Westmount, Rive-Nord, Rive-Sud, tout le Ouest Island. Ça change les chiffres pas mal.

2060 Tout ça juste pour dire que la prolifération de ce genre de projet dit abordable, ça va juste contribuer à augmenter le loyer moyen plutôt que de le ralentir. Ça va juste normaliser ces nouveaux prix-là.

2065 Donc pour ça, nous on trouve que la Ville elle doit continuer de revendiquer haut et fort un réinvestissement des gouvernements supérieurs dans le logement social parce qu'on sait que ce n'est pas la Ville elle-même qui peut faire ça puis là je sais qu'on est dans le cadre du PUM, mais pour pouvoir atteindre les cibles du PUM, il faut absolument qu'il y ait un effort supérieur des gouvernements supérieurs sinon on n'y arrivera jamais à ces cibles-là que le PUM s'est donné.

2070 Donc justement, dans le PUM on parle d'atteindre un 20 % de logements hors marché, dont 75 % social d'ici 2050. Honnêtement, je me demande vraiment comment on va arriver à cette cible-là. Il faudrait que le développement du logement privé pendant les 25 prochaines années, soit très très petit parce qu'on a beaucoup de rattrapage à faire
2075 puis il y a beaucoup de privé qui va continuer à se construire. On est dans un moment où vu la crise, bien ça devient intéressant de construire du locatif.

Donc là, je vais rentrer directement dans les recommandations qu'on a données puis les outils qu'on trouve nécessaires pour se donner le moyen de nos ambitions pour atteindre cette cible-là de 20 % de logements hors marché.

2080

Donc la première chose, c'est de développer une stratégie foncière municipale audacieuse puis pour ça, on croit que la Ville doit créer une réserve de site qui va être dédiée au développement de logements sociaux puis d'équipements collectifs et que le centre communautaire et tout ça, tout pour faire des quartiers complets, mais aussi visant particulièrement les sites municipaux excédentaires, les gros ensembles institutionnels et publics.

2085

Pour faire ça, comme je disais tantôt, il faut absolument avoir une participation des gouvernements supérieurs que ça soit provincial et fédéral, au niveau du financement puis au pire qu'eux ils en rachètent certains aussi puis que t'sais... tout ça pour dire que ça prend une coordination entre plusieurs paliers de gouvernements.

2090

Puis on propose aussi des nouveaux outils de financement qui faciliteraient le développement de logement social par la Ville. On parlait de taxes sur les flips, d'augmenter les taxes sur les logements inoccupés et puis il y a une autre recommandation que je n'ai plus de mémoire, mais c'était les 3 à 5 dans notre mémoire.

2095

Puis un autre aspect qui nous semble important, on voit dans le PUM beaucoup d'emphase sur le développement des aires TOD, le développement du transport structurant, mais on sait aussi que quand un secteur, un quartier devient plus attrayant, bien les valeurs foncières augmentent, ce qui rend la création de logement social et communautaire encore plus difficile.

2100

Il y a peu de financement, il y a beaucoup de besoin, plus les terrains sont chers plus c'est difficile de développer. Donc, nous on pense que la Ville devrait se mettre des

2105

2110 cibles claires et plus hautes dans ces sections-là. Puisqu'on le rappellera aussi que justement les gens à faible et modeste revenu, bien c'est les gens qui sont les plus dépendants du transport collectif. Donc si on les met dehors de leur quartier pour développer du transport collectif puis qu'ils n'ont plus accès à ça, bien on rate deux cibles en même temps. Donc c'est quelque chose qu'il faut qui soit gardé en tête dans le développement de ces secteurs-là et que le PUM devrait prendre en compte. Malheureusement je n'ai pas la solution magique, mais c'est quelque chose que la Ville va devoir réfléchir et essayer d'intégrer.

2115 Donc juste pour donner des petites stats rapides, au niveau du logement social dans tout ce qui s'est construit à Montréal, entre 2016 puis 2022, c'est moins d'un logement sur dix qui était social puis dans Ville-Marie pour les mêmes années, c'est 2,2 %. L'année passée, on était à 0,9 %, on a eu une pas pire hausse à date, mais est-ce que ça va se maintenir et il faut rattraper surtout beaucoup.

2120 Donc, encore une fois pour atteindre ces cibles-là, il faut que la Ville demande au gouvernement du Québec et du Canada d'adopter des politiques complètes en matière d'habitation qui incluraient des programmes d'acquisition pour les municipalités aussi, qui leur permettraient d'atteindre de façon réaliste cette cible-là, donc plus d'investissement encore.

2125 Et que dans le PUM on devrait donner des lignes claires et impératives pour accélérer le développement des sites hospitaliers excédentaires comme l'Hôpital de la Miséricorde, l'Hôtel Dieu, le Royal Vic, l'institut des Sourds-muets. Nous dans Ville-Marie on a l'Hôpital...

2130 **LA PRÉSIDENTE :**

Et il faut penser à votre conclusion.

2135 **M. SAMUEL VANZIN :**

... Oui, c'est ça, c'est pour ça que j'essaye d'y aller vite là. Nous dans Ville-Marie, on a l'Hôpital de la Miséricorde et puis on voit à quel point c'est compliqué, ça prend des millions pour restaurer ça. C'est patrimonial, c'est vraiment quelque chose qui prend une plus grande réflexion.

Au niveau des outils règlementaires, on pense qu'il y a des modifications à apporter au Règlement pour une métropole mixte qui exclut la possibilité aux promoteurs de plus de 100 logements de ne pas faire du logement social in situ. Selon moi l'analyse que moi j'avais fait en décembre 2023 pour la consultation, c'était 5 sur 16 qui avaient fait du in situ et puis aussi que la Ville doit trouver une manière de prendre en compte d'où les revenus viennent et de les réinvestir dans ces endroits-là aussi.

Nous on a peur que Ville-Marie soit un peu la vache à lait des autres arrondissements puis dans les ententes RMM, il y avait 9 % qui était signé, qui était dans Ville-Marie, mais ça comptait pour 17 % de tout le financement obtenu. Donc, il faut aussi prendre ça en compte.

Puis on trouve que le zonage différencié c'est une bonne idée. Il faudrait y aller avec ça et au niveau de la densification, nous on favoriserait la méthode par rapport à la largeur de rues puis on pense qu'il y a une réflexion à avoir sur comment favoriser le nombre de logements familles dans les cibles de logement par secteur parce que...

2160 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est tout.

M. SAMUEL VANZIN :

2165

C'est bon.

LA PRÉSIDENTE :

2170

C'est tout. Merci, merci beaucoup. Mes collègues ont des questions sur des éléments précis liés au logement...

M. SAMUEL VANZIN :

2175

O.K.

LA PRÉSIDENTE :

2180

... et au financement, mais moi je vais vous amener sur d'autres petits terrains.

M. SAMUEL VANZIN :

2185

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2190

Votre recommandation 17 où vous aimeriez que le maire ou la mairesse de Ville-Marie soit élu au suffrage universel et abolir les conseillers désignés et les remplacer par des conseillers d'arrondissement élus. Qu'est-ce que ça changerait?

M. SAMUEL VANZIN :

2195 Oui. Selon nous ce que ça changerait c'est qu'il y aurait une plus grande voix pour
les résidents de Ville-Marie et qui pourraient se prononcer sur des projets selon est-ce que
ça convient à leurs besoins ou non. Là, considérant que la Mairie de Montréal a l'égalité
des voix et que le vote du maire ou de la mairesse brise l'égalité, donc a le contrôle total
de l'arrondissement de Ville-Marie, bien on voit très bien le risque de se faire imposer des
2200 gros projets qui ne répondent pas aux besoins, qui ne respectent pas la trame urbaine puis
bien il n'y aurait absolument personne qui pourrait se battre contre parce que c'est la
Mairie de Montréal qui décide tout ce qui se passe à l'arrondissement de Ville-Marie. Il n'y
a aucune opposition possible.

2205 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Et recommandation 32, vous suggérez d'inciter la Ville et la direction régionale
de santé publique à se doter d'un plan ambitieux pour la création de ressources en
itinérance à bas seuil. Qu'est-ce que c'est que des ressources en itinérance à bas seuil?
2210

M. SAMUEL VANZIN :

Bas seuil. Ça, moi je suis un peu moins expert sur tout ce qui est itinérance.

2215 **LA PRÉSIDENTE :**

Tiens, je comptais sur vous.

2220

M. SAMUEL VANZIN :

2225 À ma compréhension, par contre, ce qu'on veut dire c'est d'éviter les gros refuges, disons, dans Ville-Marie...

LA PRÉSIDENTE :

2230 Oui.

M. SAMUEL VANZIN :

2235 ... on en a déjà vraiment beaucoup. On pourrait dire qu'il y a une certaine saturation au niveau de ces ressources-là, mais on voit quand même des projets qui se développent qui sont, disons, du logement transitoire d'une dizaine d'unités ou des choses comme ça.

2240 Donc, ça serait plus des projets comme ça qui s'insèrent mieux dans les quartiers résidentiels que faire des refuges comme Guy Favreau, on l'a vu dans le Quartier Chinois qui a créé quand même beaucoup d'enjeux. Donc, c'est vraiment plus...

LA PRÉSIDENTE :

2245 Est-ce que vous savez où on pourrait trouver de l'information parce que notre ami Google n'a pas beaucoup d'information?

M. SAMUEL VANZIN :

2250 Je ne sais pas trop, je dirais peut-être... je sais...

LA PRÉSIDENTE :

Santé publique?

2255

M. SAMUEL VANZIN :

Oui, probablement au niveau de la santé publique...

LA PRÉSIDENTE :

2260

Peut-être.

M. SAMUEL VANZIN :

2265

... peut-être les CIUSSS...

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

2270

M. SAMUEL VANZIN :

... le RAPSIM aussi est quand même beaucoup impliqué dans ce type d'enjeu-là.
Je pense ça serait peut-être pas mal les...

2275

2280 **LA PRÉSIDENTE :**

Et le dernier, dernier, recommandation 23, vous dites donner dans le PUM des lignes directrices claires et impératives pour accélérer le développement des sites hospitaliers et vous en avez parlé tout à l'heure. Comme quoi par exemple?

2285

M. SAMUEL VANZIN :

Bien je pense ça serait de participer, t'sais de donner une vision d'ensemble ou de dire quel besoin qu'identifie, qu'ils veulent qui se fasse développer. Là c'est sûr que dans un cas où si c'est des promoteurs privés qui acquièrent le terrain, il y a peu de marge de manœuvre pour faire ça, mais en même temps tant qu'à changer du plan d'urbanisme au PUM, ce n'est pas mal le meilleur moment pour penser à comment on peut avoir un contrôle sur ça.

2290

2295

Par contre, j'avoue que je n'ai pas la solution miracle à ça, mais je pense que ça va être de, c'est ça, c'est vraiment de penser au niveau du PUM quel contrôle on a le droit de se donner. Ça peut être aussi du zonage différencié justement, de dire, bon, si vous voulez aller plus haut oui, mais en échange de ça on va vouloir que vous fassiez du logement social aussi.

2300

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

2305

M. SAMUEL VANZIN :

Ça, ça peut être un des éléments, mais...

LA PRÉSIDENTE :

2310

Oui, merci.

M. SAMUEL VANZIN :

2315

... matière à réflexion.

LA PRÉSIDENTE :

2320

Christian.

LE COMMISSAIRE :

2325

Oui, merci. Dans la stratégie, dans votre recommandation, les premières recommandations, tout ce qui touche la stratégie de... foncière, municipale audacieuse.

M. SAMUEL VANZIN :

2330

Hum, hum, oui.

LE COMMISSAIRE :

Alors ça concerne notamment la réserve de terrains, de bâtiments excédentaires et aussi évidemment l'implication des gouvernements du Québec et du Canada.

2335

M. SAMUEL VANZIN :

Oui.

LE COMMISSAIRE :

2340 En l'absence de ce type de financement, Québec/Ottawa, avez-vous réfléchi ou avez-vous regardé les possibilités d'autres modèles de développement, de construction de logements qui permettraient d'atteindre l'abordabilité que vous souhaitez? D'autres types de...

2345 **M. SAMUEL VANZIN :**

Oui.

LE COMMISSAIRE :

2350 ... de façon de faire.

M. SAMUEL VANZIN :

2355 Sans un financement des gouvernements supérieurs, honnêtement je pense la seule manière que moi je vois ça c'est qu'il va falloir que la Ville se dote de nouveaux outils de financement ou de nouvelles manières d'augmenter ses revenus.

2360 Là encore une fois, pour faire des nouvelles méthodes de financement, ça prend des changements législatifs au niveau supérieur, mais sinon t'sais c'est peut-être, on avait parlé un peu que t'sais, disons, les taxes sur les flips immobiliers ou que l'argent des bâtiments qui sont abandonnés, qu'ils doivent payer plus de taxes, les amendes données aux propriétaires pour des logements insalubres ou des choses comme ça, que cet argent-là soit réinvesti dans le développement de logement social.

2365

Donc qu'on prenne l'argent des nuisances à l'urbanisme puis des nuisances à l'abordabilité puis que l'argent qu'on est capable d'extraire de ça, soit peut-être mis dans un fond qui servira exclusivement à financer du logement social et abordable puis ensuite on peut investir ou des choses comme ça.

2370

Mais c'est, il faut créer des revenus. Il n'y a pas d'autres... soit avoir du financement, soit créer des revenus, je ne vois pas d'autres manières ou dans le cas actuel, que ça soit financièrement viable.

2375

C'est sûr que t'sais, c'est d'utiliser les terrains qui ont déjà aussi, c'est sûr qu'ils peuvent sauver de l'argent comme ça, mais ensuite il faut l'argent pour construire, il faut l'argent pour décontaminer puis ça c'est des choses qui ne sont pas simples.

LE COMMISSAIRE :

2380

Est-ce qu'il pourrait y avoir des partenaires privés par exemple qui investiraient?

M. SAMUEL VANZIN :

2385

Oui, il pourrait y avoir des partenaires privés, c'est sûr. Je pense que par contre il faut, surtout sur un terrain qui est public, c'est de leur dire t'sais ceci est un terrain public, vous votre part du privé ça va peut-être être justement 20/40 %, t'sais de renverser le rôle puis s'ils ne sont pas intéressés, bien là je ne sais pas, ils vont pouvoir essayer de voir, mais en même temps d'après moi s'ils continuent de construire à Montréal, c'est que ça vaut la peine. Sinon ils construiraient ailleurs.

2390

2395 **LE COMMISSAIRE :**

Juste une petite dernière, sur la question des revenus de la taxe, le modèle de la Colombie britannique, je ne l'ai pas compris. Comment ça fonctionne?

2400 **M. SAMUEL VANZIN :**

Bonne question, honnêtement...

2405 **LE COMMISSAIRE :**

O.K.

M. SAMUEL VANZIN :

2410 Moi personnellement je ne la connais pas très bien cette taxe-là. Laissez-moi juste aller relire vite vite la...

LA PRÉSIDENTE :

2415 On pourra vérifier...

LE COMMISSAIRE :

On pourra vérifier effectivement si...

2420

M. SAMUEL VANZIN :

La 3...

LA PRÉSIDENTE :

2425

Bien. Merci.

LE COMMISSAIRE :

2430

Merci.

M. SAMUEL VANZIN :

Oui.

2435

LA PRÉSIDENTE :

Marie-Claude?

2440

LA COMMISSAIRE :

Oui. Vous avez mentionné dans votre présentation que des cibles plus claires et plus hautes pourraient être émises dans les aires TOD, qu'est-ce que vous entendez par là? Ça serait quoi les cibles plus hautes, plus claires?

2445

M. SAMUEL VANZIN :

Donc t'sais, si... Bien justement, je pense que pour l'instant déjà il y a une cible annoncée d'avoir 20 % d'hors marché en 2050, mais il n'y a pas de détail de cible précise sur comment on va se rendre là.

2450

LA COMMISSAIRE :

2455 Oui.

M. SAMUEL VANZIN :

2460 Donc, surtout dans les aires TOD, il faudrait qu'on se dote d'un taux de logement social puis dire, disons, dans les aires TOD, il faut qu'il y ait au moins 40 % de logement social parce que si on veut rattraper, si on veut atteindre 20 %, il faut que dans ce qui se construit, ça soit plus haut que 20 %. Sinon, on ne rattrapera jamais. C'est juste mathématiquement impossible.

2465 Donc, on pense que les aires TOD ça peut être un aire pertinent ou dire qu'à ces endroits-là en particulier on veut qu'il y ait au moins 40 % de social dans les nouveaux développements.

2470 Là on a d'autres recommandations où est-ce qu'on suggère que justement la STM soit mis à contribution.

LA COMMISSAIRE :

2475 J'y arrivais justement.

M. SAMUEL VANZIN :

2480 Bon bien O.K. Je vais vous laisser y aller.

LA COMMISSAIRE :

2485 Vous me devancez. Dans votre recommandation 7 : « Conclure des ententes avec la STM pour la densification de ses sites qui soient destinés à la mixité sociale et à l'inclusion. » Avez-vous des exemples? Est-ce qu'il y a des...

M. SAMUEL VANZIN :

2490 Oui, bien oui, je peux...

LA COMMISSAIRE :

2495 ... amorces que vous pouvez nous mentionner?

M. SAMUEL VANZIN :

2500 Je pourrais faire peut-être un parallèle avec un projet de coop que nous on soutient dans le district de Sainte-Marie qui est la coopérative du Havre Frontenac. Cette coop-là était supposée faire partie du complexe immobilier Frontenac, qui était supposé se construire là, avec la SHDM qui était impliquée, avec Transgesco qui était impliqué aussi.

2505 Malheureusement, le projet a failli, n'aura pas lieu ou en tout cas est mis sur pause indéfiniment et malheureusement, bien le fait que le projet d'ensemble a tombé, fait en sorte que la coop du Havre Frontenac a perdu deux financements différents qui totalisent 40 millions de dollars. Ça fait que c'est 40 millions de dollars que la coop aurait pu avoir, mais qu'à cause du reste du projet qui n'a pas levé, bien ils ont perdu.

2510 Ce financement-là n'existe plus maintenant. Puis là nous ce qu'on se disait c'est bien au pire est-ce qu'ils auraient pu juste donner le terrain où la coop était supposée être

faites à la coop puis de dire : « Bien là, nous, notre projet plante, prenez votre partie de terrain puis vous construisez avec l'argent que vous avez. » Bien ça n'a pas eu lieu parce qu'on n'a aucune poigne sur la STM et sur Transgesco, donc 40 millions perdus, une coop qui ne lève pas.

2515

LA COMMISSAIRE :

Merci.

2520

LA PRÉSIDENTE :

Alors c'est le temps qui nous était imparti. Merci beaucoup d'avoir accepté de participer, de partager tout ça et je vous souhaite une bonne fin de journée.

2525

M. SAMUEL VANZIN :

Parfait et merci à vous de nous avoir donné cette occasion.

2530

LA PRÉSIDENTE :

Mais je vous en prie.

2535

M. SAMUEL VANZIN :

Bonne journée.