

**LA PRÉSIDENTE :**

Et on reprend dans un moment avec notre dernier intervenant.

2410

---

**M. MARTIN LALONDE**

**Ex aequo**

---

2415

**LA PRÉSIDENTE :**

On est de retour avec notre dernier intervenant de la soirée, c'est le représentant de l'organisation Ex aequo, monsieur Martin Lalonde. Alors, Monsieur Lalonde, vous avez dix minutes à votre disposition pour nous parler du contenu de votre mémoire que nous avons lu avec intérêt. Et après ça, on pourra échanger ensemble. Merci.

2420

**M. MARTIN LALONDE :**

Donc, bonjour, je m'appelle Martin Lalonde, je suis agent de défense collective des droits pour Ex aequo. Je suis responsable des dossiers habitation et vie municipale. Je suis également citoyen de l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie depuis 20 ans.

2425

Ex aequo est un organisme de défense et de promotion des droits des personnes ayant une déficience motrice et dont la majorité des membres utilisent une aide à la mobilité. Nous luttons contre le capacitisme, la discrimination systémique que subissent les personnes en situation d'handicap. Nous promouvons les principes de l'accessibilité universelle comme moyen pour combattre cette discrimination et l'exclusion qui en découle.

2430

2435 Tout d'abord, je tiens à mentionner que nous partageons l'objectif d'atteindre une proportion de 20 % de logements hors marché sur l'île d'ici 2050 que la Ville de Montréal s'est fixé.

2440 Tout comme le Comité Logement Rosemont, nous croyons que c'est donc la construction de logements sociaux et communautaires qui devrait être priorisée pour tous les développements immobiliers faits sur un terrain public ou à vocation social, ce qui comprend les sites appartenant aux communautés religieuses.

2445 La place qui est actuellement accordée aux logements sociaux et communautaires dans le cadre de ce projet est nettement insuffisante pour faire un pas en direction de l'objectif que la Ville s'est elle-même fixé.

2450 De plus, nous n'avons aucune idée de quelle serait la proportion de logements privés ou de condos qui est prévue, et leur niveau d'abordabilité; information qui est pour nous cruciale pour nous permettre d'évaluer un projet. Nous appuyons donc la position du Comité Logement Rosemont qui serait que ce site soit à 100 % pour des logements sociaux et communautaires.

2455 Si en plus il est prévu qu'aucun de ces logements pourront être habités par des personnes utilisant une aide à la mobilité, ce qui sera le cas si le promoteur se contente d'appliquer le minimum inadéquat prévu par le code de construction du Québec en matière d'accessibilité universelle, il est évident que nous n'appuierons pas ce projet.

2460 Nous dénonçons toutes nouvelles infrastructures ou tout projet, qu'il soit public ou privé, qui a pour conséquence d'aggraver l'exclusion et la discrimination systémique que subissent les personnes en situation d'handicap.

2465 Je réalise que nous n'avons pas expliqué dans ce mémoire quelle est la différence entre des logements minimalement accessibles, adaptables, ou de conception universelle. On oublie parfois que ce sont des concepts qui sont peu connus par la population.

Donc, sauf si vous me dites que vous êtes, que vous connaissez bien ces concepts-là, je prendrai quelques minutes pour expliquer la différence.

2470 La majorité des logements dans le vieux cadre bâti sont totalement inaccessibles aux personnes utilisant une aide à la mobilité, en raison, notamment, de la présence de nombreuses marches d'escalier pour y accéder. Le code de construction du Québec permet toujours la construction de logements non-accessibles, à condition que l'immeuble ait au plus trois étages ou huit logements.

2475 Tous les nouveaux logements dans les immeubles de plus de trois étages et huit logements doivent dorénavant être obligatoirement, minimalement accessibles, ce qui est le cas dans le projet. Il doit donc y avoir un ascenseur, et les logements doivent être accessibles par un parcours sans obstacles.

2480 De plus, les personnes doivent avoir accès au salon, à la salle à manger ainsi qu'à une toilette ou à un lavabo. On peut qualifier ces logements de visitables; une personne utilisant une aide à la mobilité peut le visiter, mais ne pourrait pas y habiter.

2485 Nous avons mentionné que le code de construction est désuet, car il tient compte surtout du besoin des personnes utilisant un fauteuil manuel, alors que de plus en plus de personnes utilisent des fauteuils motorisés ou des quadriporteurs plus volumineux.

2490 Ainsi, le code de construction du Québec permet encore, par exemple, que le corridor d'un immeuble ait une largeur minimale de 900 millimètres, ce qui est insuffisant pour que ces personnes puissent s'y déplacer.

2495 Pour qu'une personne utilisant une aide à la mobilité puisse habiter, il faut au minimum que le logement soit considéré comme adaptable, tel que défini par le code de construction du Québec. Un logement adaptable inclus également l'accès à au moins une chambre, à la cuisine, à une salle de bains complète – donc avoir accès à un bain et une douche ou une douche – et au balcon, s'il y en a un.

2500 C'est mieux qu'un logement minimalement accessible, mais il reste que, par exemple, pour une personne qui utilise une aide à la mobilité qui a des enfants, elle pourrait accéder à une des chambres, mais pas à celles de ces enfants.

2505 Un logement qui est adaptable est conçu pour pouvoir être facilement modifié pour répondre aux besoins évolutifs de tous les ménages. Il ne contient pas d'adaptation au départ. Par exemple, il n'y a pas de barre d'appui au départ près de la toilette ou du bain, mais le mur y sera renforcé pour qu'il ne soit pas nécessaire de détruire et de reconstruire le mur le jour où une personne vieillissante en aura besoin.

2510 Vous comprendrez qu'il est de loin beaucoup moins cher d'installer une planche de contre-plaqué au moment de la construction, que de devoir détruire et reconstruire le mur par la suite pour installer une barre d'appui.

Lorsqu'on parle d'un logement adapté, c'est lorsqu'un logement a reçu des adaptations répondant aux besoins spécifiques d'une personne.

2515 Le code de construction du Québec contient actuellement des normes pour les deux types de logement, minimalement accessibles et adaptables, mais la présence de logements adaptables est sur une base volontaire pour tous les logements privés.

2520 Pour notre part, nous promouvons la construction de logements de conception universelle qui sont aussi parfois appelés, faits selon les principes du design universel,

conception universelle la plus utilisée dans le reste du Canada. Au Québec, on utilise plus design universel, mais c'est la même chose.

2525 Donc, les logements de conception universelle tels que définis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Dans ce type de logement, toutes les pièces, donc toutes les chambres, le cas échéant, doivent être universellement accessibles.

2530 Le corridor de l'immeuble doit également avoir une largeur minimale de 1 200 millimètres, idéalement, c'est mieux 1 500 millimètres comme ce qui était le cas auparavant dans le programme AccèsLogis, mais minimalement, ça doit être 1 200 millimètres, donc 30 centimètres de plus qu'un corridor, selon ce qui est prévu par le code de construction.

2535 Donc, la SCHL a produit en 2023 un guide sur la conception universelle, que vous pouvez consulter, c'est très bien fait, ça démontre à quoi ça ressemble et ça explique comment le faire, autant pour les immeubles que l'aménagement extérieur.

2540 Donc, le promoteur avait mentionné aussi vouloir recourir au programme APH Select pour la question d'abordabilité des logements. Donc, un projet peut aussi se qualifier en ayant des normes d'accessibilité plus intéressantes que le minimum prévu dans le programme APH Select également.

2545 Donc, un projet qui, par exemple, déciderait d'avoir des logements de conception universelle auraient des points qui permettraient d'avoir des avantages financiers grâce au programme APH Select.

Parmi les projets récemment construits à Montréal avec ces critères, il y en a un, par exemple, qui a fait 100 % de logement de conception universelle, alors qu'un autre a fait 15 % de logements visitables et 85 % de conception universelle. Donc, ce sont des projets qui ont été réalisés dans les deux dernières années.

2550 À partir du moment où la présence d'un ascenseur est de toute façon obligatoire, la différence de coût entre un logement minimalement accessible et un logement de conception universelle est négligeable, différence en outre compensée par les avantages financiers offerts pour le programme APH Select.

2555 Il n'y a pas de bonnes raisons de choisir de construire des logements qui ne pourront pas être habités par une partie de plus en plus importante de la population. Une des réticences souvent invoquées par les promoteurs est que la salle de bain doit être légèrement plus grande qu'une salle de bain standard, c'est le principal enjeu qui est évoqué.

2560 Pour contourner cet enjeu, Normes d'accessibilité Canada travaille actuellement à l'élaboration d'une norme : Logements prêts pour l'accessibilité, qui est à l'étape d'examen public et devrait être publié en 2026. Nous ne l'avons pas évoqué dans le mémoire, comme nous sommes toujours en train de l'analyser.

2565 Les logements prêts pour l'accessibilité pourraient avoir une salle de bain standard, mais devraient être conçus pour pouvoir être facilement modifiés pour répondre à la norme CSA BC52, logement accessible, qu'on a mentionnée dans le mémoire.

2570 Pour ce faire, un mur autoportant sans plomberie ou fils électriques doit pouvoir être facilement déplacé et s'il y a un bain, il doit pouvoir être facilement remplacé par une douche sans seuil en utilisant la même plomberie.

2575 Nous continuerons à analyser ce projet de normes au cours des prochaines semaines, mais ça pourrait être une manière de répondre aux préoccupations des promoteurs qui seraient réticents de faire ce type de logement.

Rappelons que Normes d'accessibilité Canada a la responsabilité d'élaborer des normes, mais n'a pas le pouvoir des les rendre obligatoires. Seuls les élus d'une autorité

2580 compétente en ont le pouvoir. Le provincial pourrait le faire, mais les municipalités le peuvent également. Nous demandons donc à la Ville et à l'arrondissement d'utiliser ce pouvoir pour s'assurer que ce projet ne viendra pas aggraver l'exclusion et la discrimination systémique que subissent les personnes en situation d'handicap en matière de droit au logement.

2585 Considérant l'adoption du Plan d'action d'accessibilité universelle 2024-2030 par la Ville de Montréal le mois dernier, et que l'élu responsable de l'accessibilité universelle à la Ville de Montréal siège au sein de l'arrondissement où se situe le projet, nous nous attendons à des mesures proactives à ce sujet, tout comme l'a fait récemment le Plateau Mont-Royal.

2590 Nous demandons, notamment, que ce projet soit revu en procédant à une analyse ADS +, qui selon nous, a lieu, même si c'était marqué que c'était sans objet dans le cadre de ce projet-là, pour nous, ça serait nécessaire de le réaliser.

2595 Donc, j'ai d'autres enjeux que je voulais mentionner, mais je crois que je n'aurai pas le temps présentement. Mais si vous avez des questions sur les autres enjeux...

**LA PRÉSIDENTE :**

2600 ... On va peut-être les aborder dans nos questions. Justement vous parliez de l'ADS, je me demandais quel impact une analyse par l'ADS aurait sur un projet comme ça? J'ai toujours eu la perception que l'ADS était plus pour les endroits publics, les espaces publics comme les parcs, les affaires de même, non?

**M. MARTIN LALONDE :**

2605 Bien, en fait, vous parliez un peu des besoins entre autres lorsque c'était le Comité Logement Rosemont plus tôt, donc on pense souvent que les logements adaptables ou de conception universel c'est pour les personnes en situation d'handicap, mais ça permet de

2610 répondre aux besoins de vraiment un large éventail de la population, que ce soit des personnes âgées, bon les personnes en situation d'handicap, les familles qui ont des parents ou des enfants qui aimeraient recevoir aussi.

2615 Donc, une analyse ADS + permet d'identifier les besoins. Donc, par exemple, une personne qui est une mère monoparentale immigrante, en situation d'handicap, accumule plusieurs types de discrimination systémique, elle subit de la discrimination en tant que mère monoparentale, en tant que personne immigrante et en tant que personne en situation d'handicap.

2620 Donc, ça permet de tirer un meilleur portrait de l'étendu des besoins et de trouver une manière de répondre aux besoins d'une manière plus efficace.

**LA PRÉSIDENTE :**

2625 O.K. Vous parliez de la différence de coûts qui existe entre un logement de base et un logement adapté. Est-ce que vous avez une idée de, est-ce que vous pourriez nous donner une idée des ratios de différence de coûts? J'imagine qu'il y a des études qui ont été faites dans ce sens-là?

**M. MARTIN LALONDE :**

2630 Oui, bien en fait, je mentionnais l'analyse d'impact de la Régie du bâtiment du Québec qui avait été réalisée en 2017, on évaluait, pour un logement adaptable au sens du code de construction, c'était autour de 1 %, maximum de différence.

2635 Sinon, il y a nos partenaires de l'organisme Société Logique qui sont des architectes et des urbanistes spécialisés en accessibilité universelle, ils ont fait l'exercice récemment pour un 4 ½, ils ont repris des plans standards d'un 4 ½ et ils les ont refaits pour qu'ils soient,

bien qu'ils répondent à leurs propres normes à eux qui va au-delà de ce qu'est la conception universelle et il y avait une différence autour de 8 000 dollars pour un 4 ½.

2640 Par contre, ils analysaient que si un logement standard doit être modifié par la suite pour répondre aux besoins d'une personne dont l'état de santé se dégradait, c'est au minimum sept à huit fois plus dispendieux, si tout va bien.

**LA PRÉSIDENTE :**

2645 Est-ce que ces références-là sont dans votre mémoire?

**M. MARTIN LALONDE :**

2650 L'analyse d'impact réglementaire, oui. Par contre, ça ne se trouve pas sur Internet, c'était avec une demande d'accès à l'information qu'on avait obtenue à l'époque, mais on pourra le transmettre au besoin.

**LA PRÉSIDENTE :**

2655 J'aimerais ça, s'il vous plaît. Merci.

**M. MARTIN LALONDE :**

2660 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

2665 Nathalie?

**LA COMMISSAIRE :**

Merci, beaucoup de choses, donc c'est beaucoup d'informations complémentaires au mémoire, donc ça c'est super intéressant à avoir parce que ça nous donne, ça nous alimente. Les commentaires que vous faites c'est par rapport au logement social, mais quel impact est-ce que, ou comment est-ce que ça peut s'appliquer sur les autres composantes du projet qui est la réhabilitation du couvent, par exemple, ou les aménagements extérieurs? Est-ce que vos commentaires s'appliquent aussi ou avez-vous des recommandations, des suggestions, des éléments à prendre en considération pour ces autres volets-là?

2670

2675

**M. MARTIN LALONDE :**

Oui, bien comme je vous mentionnais, dans le guide de la conception universelle de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ils mentionnent qu'est-ce que ça prend à l'intérieur de l'immeuble à logement, à l'intérieur des logements, mais aussi pour l'extérieur, donc comment faire des aménagements. Donc, tout ça c'est prévu dans ce guide-là.

2680

Donc, comment le faire? C'est connu, ce n'est pas particulièrement plus compliqué ou plus dispendieux, il suffit juste d'avoir la volonté de le faire.

2685

**LA COMMISSAIRE :**

O.K., merci.

2690

**LA PRÉSIDENTE :**

David?

2695 **LE COMMISSAIRE :**

Oui. Dans votre mémoire, vous invoquez un tout autre point que vous n'avez peut-être pas eu le temps d'aborder, alors je me permets de le soulever et c'était votre revendication numéro 7 que le promoteur devrait verser un montant à la Ville, enfin STM, afin de financer un ascenseur à l'intérieur du métro Cadillac.

2700 Évidemment, ceci est, disons peut-être, je ne sais pas, c'est inhabituel, il me semble, mais est-ce qu'il y a un précédent pour ça, est-ce que vous avez un cadre ou quelque chose qui évoque ce genre de financement, de participation, est-ce que c'est juste un vœu ou quoi?

2705

**M. MARTIN LALONDE :**

Ça a été, non, bien ça a été fait à d'autres endroits, par exemple. Mais ça on l'a mentionné dans notre mémoire sur Place Versailles, vous pourrez retrouver les exemples qui avaient été donnés, là, je ne m'en souviens pas par cœur. Donc, bien nous, t'sais, d'une part, le fait que le projet se situe à côté d'une station de métro, ça va être profitable pour le promoteur immobilier qui va faire un surprofit en raison de cette proximité-là.

2710

Donc, dans le mémoire, on donne un peu les chiffres qui sont évalués par la Communauté Métropolitaine de Montréal de la différence que ça occasionne. Et bien ça a été mentionné qu'il y a peu de stationnements qui vont être inclus dans ce projet-là.

2715

Donc, le fait qu'il y ait peu de places de stationnement, c'est une économie pour le promoteur. Nous, on est d'accord avec la vision de la Ville de vouloir encourager la mobilité active. Donc, nous on croit que les économies réalisées et le surprofit réalisé par le promoteur pourraient être redirigés pour la mobilité active.

2720

2725

Un projet d'environ 7, 800 logements va voir nécessairement augmenter la population de plusieurs milliers de personnes, donc il faut s'attendre que l'affluence de ces stations de métro là va augmenter nécessairement.

2730

Donc, pour nous ce serait tout à fait légitime de demander au promoteur de contribuer à la modernisation d'une station de métro, puisque ce projet-là va nécessairement augmenter l'utilisation du métro, ce qui est souhaité et ce qu'on souhaite aussi.

2735

Et peut-être mentionner rapidement, bien à l'heure actuelle, les quatre stations qui se trouvent entre Honoré-Beaugrand et Viau, il n'y en a aucune qui est accessible, qui est munie d'un ascenseur. En fait, je ne serais peut-être pas seul aujourd'hui s'il y avait une station de métro étant munie d'un ascenseur, il y a question de l'heure aussi qui n'est pas idéal pour tout le monde.

Mais bref, c'est une problématique qui complique les déplacements dans le secteur.

2740

**LE COMMISSAIRE :**

En tout cas, c'est un vœu plutôt qu'une obligation, si je comprends bien?

2745

**M. MARTIN LALONDE :**

Bien c'est quelque chose que l'on suggère comme possibilité...

2750

**LE COMMISSAIRE :**

Suggestion, oui.

**M. MARTIN LALONDE :**

2755 Puisque le promoteur profite des infrastructures publiques, bien ce serait tout à fait légitime, à notre avis, surtout notamment puisqu'on demande moins de stationnements qu'auparavant. Bien que la place qui contribue à la mobilité active.

**LE COMMISSAIRE :**

2760 O.K., c'est tout pour moi. Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

2765 Ne voyant pas d'autres questions, je vous remercie de votre présence, merci beaucoup.

**M. MARTIN LALONDE :**

2770 Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

2775 Et vous étiez notre dernier intervenant ce soir. Ceci met fin à l'audition des opinions de la Consultation sur l'ancien couvent des Franciscains. Je remercie toutes les personnes qui se sont déplacées et qui ont participé à cette consultation et je salue les personnes qui nous ont suivis en ligne aussi.

2780 Enfin, merci à mes collègues commissaires et à l'analyste, à l'équipe de l'OCPM, ainsi qu'aux personnes de la régie et de coop WEBTV.