

Séance de la soirée du 30 octobre 2007

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM
 Mme JOCELYNE BEAUDET, présidente de commission
 Mme JUDY GOLD, commissaire
 M. WEBER LAURENT, commissaire

CONSULTATION PUBLIQUE

PLAN D'ACTION FAMILLE DE MONTRÉAL

**ATELIER 1
LOGER LES FAMILLES
L'HABITATION**

VOLUME 2

Séance tenue le 30 octobre 2007, 19 h
Centre Saint-Pierre
1212, rue Panet
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

ALLOCATION DE MARIE-ANDRÉE BEAUDOIN, mairesse de l'arrondissement Ahuntsic, responsable du dossier au comité exécutif 1

PRÉSENTATION DES OBJECTIFS DE L'ATELIER, DU THÈME ET DES PARTICIPANTS, LOUISE ROY, présidente de l'OCPM 4

PRÉSENTATION DE LA VILLE DE MONTRÉAL 6

PRÉSENTATION DES PANÉLISTES :

JACYNTHE TREMBLAY, jeune maman 14

DANIEL GILL, professeur-chercheur, Institut d'urbanisme, Université de Montréal 17

DAMARIS ROSE, professeure-chercheure, INRS-Urbanisation, culture et société 23

RÉACTIONS DE LA SALLE :

ÉRIC MICHAUD 28

JEAN-CLAUDE LAPORTE 34

REPRISE DE LA SÉANCE 47

PRÉSENTATION DES PANÉLISTES :

ÉDITH CYR, directrice générale, Bâtir son quartier 47

MARIE-HÉLÈNE LEGAULT, consultante, Association coopérative d'économie familiale de l'Est de Montréal 51

RÉACTIONS DE LA SALLE

ÉRIC MICHAUD 67

JEAN-CLAUDE LAPORTE 71

PIERRE BRICAULT 73

Mme JOCELYNE BEAUDET, présidente de la Commission :

Mesdames et messieurs, bonsoir ! Je vous souhaite la bienvenue à notre premier atelier sur la consultation publique du projet de Plan d'action famille de la Ville de Montréal. Mon nom est Jocelyne Beaudet, on m'a confié la présidence de cette commission et je suis accompagnée de deux commissaires, madame Judy Gold, à ma gauche, et monsieur Weber Laurent, à ma droite. Ce soir, nous avons le plaisir aussi d'avoir la présidente du bureau de consultation publique de Montréal, madame Louise Roy, qui va présider nos trois ateliers.

Je désire d'abord souligner la présence parmi nous ce soir de madame Marie-Andrée Beaudoin, mairesse de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville, qui considère cette consultation publique très importante puisqu'elle nous honore de sa présence. Alors, je vais lui céder la parole tout de suite. Madame?

Mme MARIE-ANDRÉE BEAUDOIN :

Mesdames les Présidentes, bonsoir! Monsieur, Madame les Commissaires, je dirais aussi chers amis, parce que ce que je disais tout à l'heure, on est en famille. On se connaît à peu près tous. On se côtoie dans d'autres milieux. Mais, effectivement, je suis particulièrement fière ce soir d'être avec vous à titre de membre du comité exécutif de la Ville de Montréal, responsable du dossier du développement social et communautaire et évidemment, par extension ou implicitement, du dossier de la famille. C'est vraiment pour moi un honneur d'ouvrir ce premier atelier thématique du Plan d'action famille de la Ville de Montréal.

L'intérêt que vous manifestez par votre présence parmi nous ce soir témoigne vraiment de l'importance de doter Montréal d'un tel plan d'action. Je tiens donc à vous remercier chaleureusement d'être avec nous.

Le plan qu'on va vous présenter ce soir a fait l'objet d'un travail consciencieux par l'administration publique et ça a été un levier pour les Plans d'action famille dans tous les arrondissements, parce qu'on va en reparler, chacun des dix-neuf arrondissements de la Ville de Montréal a travaillé – et d'ailleurs, je vois des gens, vous savez à titre de mairesse de l'arrondissement – des gens qui étaient sur le chantier, comme on l'a baptisé chez nous, famille de notre arrondissement. Alors, merci en particulier de votre collaboration.

La famille est au cœur de ce plan d'action qui sera l'axe sur lequel reposeront les grandes orientations de la Ville pour les années à venir. Comme son nom l'indique, le Plan d'action famille est tourné vers l'action. Et nous voulons qu'il réponde aux besoins manifestés par les familles montréalaises où qu'elles se trouvent dans l'île de Montréal.

Nous voulons aussi que ce plan inspire davantage de familles à s'installer à Montréal et à croître avec nous pour les prochaines décennies. Ce projet se veut rassembleur et porteur pour Montréal pour notre avenir à nous tous.

45

Le Plan d'action famille qu'on a appelé, comme vous le voyez sur les écrans, *Montréal ville avec enfants*, a pour objectif d'identifier les orientations et les priorités avec les citoyens et nos partenaires pour que Montréal soit plus que jamais une ville où on aime vivre avec des enfants.

50

Pourquoi choisir Montréal? Pourquoi vous, vous l'avez choisie, Montréal? Je ne sais pas qui d'entre vous a des enfants, vous avez élevé une famille éventuellement, eu des enfants à Montréal ou même déménagé une fois déjà avec les enfants. Pourquoi est-ce que vous en parlez à votre parenté? Pourquoi est-ce que vous suggérez Montréal comme une ville intéressante pour vivre avec des enfants à vos amis?

55

Moi, je pense que Montréal, c'est une ville des plus sécuritaire. On ne cesse de le dire. En Amérique du Nord, Montréal fait partie des cinq villes les plus sécuritaires. Et si on parle de moyens de transport, je pense qu'on n'a rien à envier à beaucoup d'autres villes et on a, comme vous le savez, déjà un Plan de transport très ambitieux que nous allons livrer et qui va être encore plus intéressant pour toutes les familles. Alors, ces deux volets vont faire l'objet des prochains ateliers de la semaine prochaine qui vont être animés par l'Office.

60

Lors de ces ateliers, il sera question entre autres des mesures que nous souhaitons mettre sur pied pour améliorer la sécurité des enfants autour des écoles, les écoles primaires en particulier, par l'introduction de zones limitées de vitesse à 30 et 40 kilomètres/heure. Ce soir, de même que la semaine prochaine, les 5 et 6 novembre, nous voulons vous faire part de nos réflexions à ce sujet et, bien sûr, connaître vos commentaires.

70

Le thème de ce soir, c'est l'habitation, comme vous le savez. Montréal est une ville qui offre des services et une infrastructure de qualité pour s'épanouir en famille. Notre ville jouit de ressources exceptionnelles pour outiller et inspirer des enfants, bien sûr, pour que nos enfants puissent grandir. Il y a à Montréal un large éventail de choix dans l'habitation, un choix qui répond aux besoins et des parents et des enfants.

75

Pour beaucoup, une propriété en ville donne à long terme une plus-value bien plus intéressante qu'ailleurs. Plusieurs ménages le savent mais il y en a d'autres pour qui ça demeure encore un secret ou peut-être même un rêve inaccessible. Est-ce que c'est parce que l'accès à la propriété à Montréal pour les jeunes familles est plus difficile qu'en banlieue? Bien que Montréal présente de nombreux avantages pour les familles, on a néanmoins identifié dans ce plan d'action certaines difficultés que vivent les familles d'ici auxquelles,

80

par ailleurs, on a trouvé des solutions. C'est ce dont on va discuter en particulier ce soir.

85 Notre plan propose, à titre d'exemple, l'accroissement de la part des familles dans le Programme d'aide à l'accession à la propriété. Une première suggestion. La bonification du Programme d'aide à la rénovation pour les immeubles locatifs et la relance d'ici le premier trimestre 2008 – ça, c'est bientôt – du Programme d'aide à la construction résidentielle. Nous voulons que toutes les familles sachent que Montréal est une ville avec enfants.

90 Nous avons la chance d'avoir dans notre ville des habitations qui offrent de beaux espaces avec des accès aux cours, à des jardins, à proximité du transport en commun, des commerces, de la vie de quartier. On veut informer, sonder les opinions, passer le mot.

95 Je rappelle que le Plan collectif d'action famille qui est soumis à la consultation prend son ancrage dans les arrondissements eux-mêmes. Quand, par exemple, l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville ou de Verdun ou celui de Saint-Léonard travaillait sur l'élaboration chacun de leurs plans d'action locaux, nous étions là pour les écouter, pour mieux arrimer
100 le Plan collectif d'action famille. Ce plan s'inspire des plans locaux de tous les arrondissements pour apporter des solutions. Et nous sommes fiers de vous présenter le résultat de nos efforts et de notre vision commune de Montréal, ville avec enfants.

105 Ce qui est important, c'est l'épanouissement de nos enfants. Les enfants sont ce que nous avons de plus cher, de plus précieux. Comme parents, grands-parents, comme voisins, il est de notre devoir d'en prendre soin.

110 Alors, je souhaite que cette consultation nous fasse avancer et qu'elle soit un encouragement à toujours faire de notre mieux pour nos enfants. Parce que vous savez, Montréal mise sur les familles et on travaille fort pour que les familles misent à leur tour sur Montréal. Alors, on est là pour vous informer, vous écouter surtout et entendre quelle est votre vision de Montréal, bien sûr un Montréal avec de plus en plus d'enfants. Alors, je pense qu'il y a un bon travail qui a été fait par notre équipe, vous êtes entre bonnes mains ce soir, et on est là vraiment pour recevoir vos commentaires, vos suggestions.

115 On me dit qu'il y a déjà des mémoires qui ont été enregistrés, qui vont être déposés lors de la rencontre du 27 novembre. Je vous invite à le faire aussi. Si, peut-être suite à la rencontre de ce soir, il vous vient d'autres suggestions, ça nous fera plaisir de les entendre. Alors, merci beaucoup et je vous souhaite une excellente soirée.

120

Mme JOCELYNE BEAUDET, présidente de la Commission :

Alors, je tiens à remercier madame Beaudoin de s'être déplacée pour venir nous

125 entretenir de ce projet, de communiquer aussi sa passion pour ce plan d'action. Je peux
vous assurer que, avec l'aide de l'Office, la commission va faire tout en son pouvoir pour
que ce soit une consultation fructueuse et que vous soyez bien mis au courant des
préoccupations de nos concitoyens et concitoyennes. Merci.

130 Tonight's meeting will be held mostly in French, but whoever would like to address
the panelists or the Commission or the President of the workshop in English can do so.

Alors, sans plus tarder, je laisse maintenant la parole à madame Roy qui va
présider notre série d'ateliers.

135 **Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :**

140 Merci beaucoup, Madame Beudet. Alors, comme le disait la présidente de la
commission, on démarre ce soir notre série d'ateliers qui portent sur trois enjeux qui nous
apparaissent très importants et qui sont aussi apparus importants, je pense, aux gens de
la Ville qui ont organisé le plan d'action autour de ces trois thèmes : donc l'habitation,
l'aménagement de la Ville pour les familles et la qualité de vie des familles en ville.

145 Alors, ce soir, notre objectif par l'atelier, c'est d'enrichir la réflexion des participants,
des gens de la Ville aussi qui sont là avec nous, de la discussion qui peut se passer entre
nous à partir de la présentation du plan qui sera faite par les gens de la Ville sur le thème qui
est choisi ce soir, à partir de la réaction des panélistes, des personnes-ressources que
nous avons invitées pour échanger avec nous, à partir de vos questions et de vos
commentaires aussi.

150 Peut-être simplement vous rappeler, avant de parler de la procédure, rappeler les
objectifs que le plan poursuit ou les cibles que le plan s'est données : fidéliser les familles qui
habitent Montréal; retenir les jeunes Montréalais qui ont le projet de fonder une famille; et
attirer de nouvelles familles à Montréal. Le dernier objectif, mais non le moindre : favoriser
les liens intergénérationnels.

155 Alors, ces objectifs, on veut les atteindre par des actions qui portent sur le milieu de
vie, le quartier, et on va en discuter le 5 novembre lors de l'atelier qui va porter sur
l'aménagement de la ville pour les familles; l'habitation, on en parle ce soir; la circulation et
le transport, ça va être aussi traité le 5 novembre en même temps qu'on va traiter des
160 services de proximité et des noyaux villageois; et la sécurité publique, la culture, le sport et
le loisir seront traités dans le cadre de l'atelier du 6 novembre.

Je voudrais aussi attirer votre attention sur le fait que l'atelier de ce soir porte sur des
propositions qui sont faites par les services centraux de la Ville. Alors donc, c'est des

165 propositions sur des programmes d'habitation qui s'appliquent à l'ensemble de la Ville.

Et madame Beaudoin le mentionnait tout à l'heure, les arrondissements ont fait des démarches, monsieur Bélec l'a mentionné aussi hier soir, les arrondissements ont fait des démarches chacun sur leur territoire, qui ont donné lieu à l'élaboration de plans d'action
170 famille pour chacun des arrondissements. Si certains d'entre vous souhaitent les consulter, ces plans-là, vous allez les trouver sur Internet. On en a six déjà qui sont mis à votre disposition et les treize autres vont être inscrits sur Internet au fur et à mesure qu'ils seront rendus publics.

175 Mais si je fais cette intervention-là ce soir, c'est pour bien faire comprendre l'objet de notre atelier. Hier, dans le cadre de la présentation qui a été faite du cadre de référence plus général, les gens ont senti le besoin de poser des questions pour essayer de comprendre en fait qu'est-ce qui avait été fait par les arrondissements et qu'est-ce qui était l'objet de la présentation des membres de l'équipe de monsieur Bélec qui étaient là hier soir.
180 Alors donc, ce soir, on parle d'habitation mais on parle d'habitation comme le proposent les gens des services centraux de la Ville.

Alors voilà. Comment on va fonctionner? Dans une minute, je vais demander à Pierre Bélec de la Ville de Montréal de nous présenter son équipe et de nous présenter aussi
185 ce que le Plan d'action famille propose à l'item de l'habitation. Une fois que monsieur Bélec aura fait la présentation du thème et des propositions incluses dans le Plan d'action famille, je vais demander à trois de nos personnes-ressources de réagir. Et je vous les présente dès maintenant.

190 Alors, ici à ce bout-ci de la table, madame Jacinthe Tremblay qui sera la première à intervenir après monsieur Bélec. Madame Tremblay, c'est une jeune maman, mère de trois garçons. Elle habite Montréal et est actuellement avec son conjoint justement en réflexion pour savoir – ils sont en train de se poser la question : où est-ce que nous allons nous établir? Où est-ce que nous allons acheter une maison? Elle est aussi très active dans les
195 comités familles, je pense. C'est ça, madame Tremblay? Alors donc, c'est elle qui va nous donner son témoignage dans un premier temps.

Ensuite, monsieur Daniel Gill interviendra. Monsieur Gill va nous aider à comprendre quelle est la nature du parc immobilier à Montréal, puis en quoi ça répond aux
200 besoins des familles ou ça ne répond pas aux besoins des familles. Quel est l'écart qu'il peut y avoir entre l'offre du parc immobilier et les besoins des familles. Monsieur Daniel Gill est professeur chercheur à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal.

À côté de monsieur Gill, madame Damaris Rose. Madame Rose, elle est
205 professeure chercheuse à l'INRS-Urbanisation, culture et société et, ce soir, on a demandé

à madame Rose de porter un regard particulier sur l'état de situation des familles immigrantes à Montréal, quels sont leurs besoins et quel est le portrait de leur situation en matière d'habitation, quels sont les besoins particuliers qui peuvent les concerner.

210 Alors, les trois panélistes que je viens de vous mentionner vont intervenir en première portion de soirée. Ensuite, on va faire une pause, puis je vais donner la parole à nos deux autres panélistes.

215 Il s'agit de madame Édith Cyr, qui est directrice générale de Bâtir son quartier et de madame Marie-Hélène Legault, qui est consultante à l'Association coopérative d'économie familiale de l'Est de Montréal. Alors, dans chacun des cas, nos deux panélistes vont répondre à la question qu'on leur a demandé d'étudier, c'est-à-dire sur quoi, d'après vous, il faut agir pour atteindre les objectifs et pour améliorer la situation du logement des familles en ville.

220 Alors, voilà. Donc, je vais demander tout de suite à monsieur Bélec de nous présenter son équipe et d'aller de l'avant avec la présentation du Plan d'action famille sous l'angle de l'habitation.

225 **M. PIERRE BÉLEC :**

230 Merci. C'est l'équipe de la Ville, ce n'est pas mon équipe. Alors, mon équipier d'un an et demi et un peu plus, Jean Dominique. On a été ensemble dans cette aventure-là depuis un bon moment et on a beaucoup travaillé entre autres en support aux arrondissements. Et l'équipe d'étoiles de l'habitation qui est à ma gauche est formée de Suzanne LaFerrière, qui est là depuis un certain temps et de Denis Quirion qui est directeur de la Direction de l'habitation et qui apporte à cette table un poids très lourd d'expertise et d'expérience dont vous allez certainement profiter.

235 Pour ma part, je vais faire un très bref rappel pour le bénéfice des personnes qui n'étaient pas là hier, qui va situer visuellement des choses que vient de dire aussi madame Roy. Alors, ça va aller très, très rapidement. J'ai quelques diapos à vous présenter.

240 Depuis un an, 19 élus, au-delà de 500 citoyennes et citoyens et une bonne centaine de fonctionnaires se sont attaqués à la formulation de ce Plan d'action famille. C'est donc beaucoup de monde, beaucoup de consensus derrière, beaucoup d'expérience.

245 Qu'est-ce qu'ils ont produit? Ils ont produit une vision qui s'exprime dans le cadre de référence que vous avez entre les mains, qui est la dimension plus normative, plus abstraite, si vous voulez, du plan d'action, et des plans d'action, 19 plans locaux et un plan collectif. Le plan collectif, vous l'avez également entre les mains. Donc le cadre de

référence et le plan collectif sont les documents qui sont soumis à la consultation publique.

250 Alors, en résumé, vous avez donc du côté des arrondissements la production de Plans locaux d'action famille. Ces plans locaux, il y en aura déjà une quinzaine qui seront adoptés d'ici Noël, qui vont être rendus publics à mesure qu'ils seront adoptés par les arrondissements, avec des formes de consultation locale variable.

255 Et du côté de la Ville, vous avez donc le cadre de référence, d'une part, et le plan collectif. Le plan collectif s'inspire évidemment du cadre de référence, mais il s'inspire également des plans locaux. En ce sens qu'il y a beaucoup de choses qui apparaissent dans la plupart des plans locaux, on a assisté à leur élaboration et, pour un certain nombre de questions, on trouve une réponse collective à ces demandes venant des plans locaux.

260 Pour le reste, c'est une démarche qu'on peut qualifier de «bottom up» ou du terrain en montant, comme traduction libre. Les plans locaux et le cadre de référence ont été élaborés pratiquement en même temps et en interaction l'un avec l'autre. C'est-à-dire que les principes qu'on trouve dans le cadre de référence se construisaient à mesure que les données terrain apparaissaient à travers les formulations premières des plans locaux.

265 La démarche ne produit pas une politique de développement social, il y a des aspects de développement social, ce n'est pas non plus un plan intégré ville, ça ne rend pas compte de la totalité de ce qu'est la ville, et ça ne remplace pas les plans existants. Ça s'inscrit dans des politiques, stratégies et plans qui sont déjà connus, déjà adoptés, Plan d'urbanisme, Plans de développement culturel, de transport, stratégie d'inclusion, Plan d'accessibilité universelle, etc.

275 Les questions que nous vous posons à travers la consultation, les principales à notre avis, c'est : avons-nous bien défini les enjeux? Et quelles actions les intervenants de Montréal sont-ils prêts à poser au côté de la Ville, ensemble, pour remplir, réaliser le défi de faire de Montréal une ville de famille, une ville avec enfants.

280 Alors, je vais arrêter là-dessus. Je pense que ça vient résumer et mettre en schéma un certain nombre de questions que peut-être vous vous posiez sur les autres aspects de la démarche qui couvre évidemment autre chose que l'habitation, mais l'habitation, c'est le cœur de cette question.

M. DENIS QUIRION :

285 Bonsoir à tous! Merci, Pierre, pour la mise en situation. J'aimerais prendre quelques minutes avec vous pour présenter dans les grandes lignes les enjeux, en fait la situation en ce qui concerne l'habitation à Montréal dans les grandes lignes évidemment; les

principaux défis auxquels on est confrontés; les actions déjà entreprises par la Ville et ses partenaires pour relever ces défis; et enfin passer en revue avec vous les nouvelles mesures qui sont envisagées ou les bonifications qui sont envisagées dans la foulée de la politique familiale et en particulier du Plan d'action collectif .

La situation à Montréal est caractérisée dans les grandes lignes par, d'une part, un parc résidentiel très diversifié. On parle d'environ 805 000 logements de différents type sur l'île et en particulier il y a autant des résidences unifamiliales que les maisons en rangée et, comme on en parle souvent également, un produit qui est très recherché qui est les plex, donc duplex, triplex, etc. qui occupent une proportion très importante de notre parc résidentiel, et c'est une caractéristique propre à Montréal, même si on compare à d'autres grandes villes nord-américaines.

Les logements montréalais sont généralement en bon état, bien qu'on observe certains cas d'insalubrité inacceptables et, à cet égard, il y a un plan d'action qui a été mis en place, on va en parler tout à l'heure.

Au niveau de l'équilibre du marché, après une période de crise ou de pénurie grave au début des années 2000, où le taux d'inoccupation était à moins de 1 %, donc 0,6 %, on retourne maintenant à une situation généralement dite d'équilibre avec un taux d'inoccupation aux environs de 3 %. Toutefois, tout le monde est conscient que dans le cas des logements de grande taille et à loyer bas, la pénurie demeure quand même très importante.

Au niveau des prix des propriétés à Montréal, on a observé, si on peut qualifier, presque une explosion. En fait, en 7 ans, les prix des maisons unifamiliales, comme des copropriétés, ont doublé. Ça veut dire un rythme de croissance des prix de l'ordre de 15 % annuellement. Et ce qui est encore plus important, c'est l'écart avec les banlieues.

Par exemple, une unifamiliale, le prix moyen à Montréal est 350 000 \$ comparativement à peut-être 120 000 \$ de moins à Laval, et encore une différence plus élevée que ça lorsqu'on compare avec la couronne, par exemple, ou les secteurs plus éloignés de la région. Le même phénomène également se pose au niveau des copropriétés.

Dans le cas de Montréal, le prix moyen de la revente est 235 000 \$ au moment où on se parle. Donc, bien sûr, c'est un enjeu fondamental au niveau de l'accession à la propriété pour les ménages familiaux en particulier.

Au niveau de la production ou des mises en chantier à Montréal qui sont de l'ordre de 7 000 mises en chantier actuellement, on a quand même une bonne nouvelle. C'est qu'il y a une proportion relativement importante, c'est-à-dire plus de 30 %, en fait exactement 39 % qui peuvent être qualifiées de production de logements abordables, en termes aussi bien de

330 logements communautaires que de logements justement en propriété qui peuvent être
accessibles à des gens qui veulent devenir propriétaires pour la première fois.

335 Alors ça, c'est un atout quand même considérable, bien qu'on observe dans la
production privée peu de production qui convienne bien aux familles, donc peu de
logements de trois chambres et plus ou conçus spécifiquement pour répondre aux besoins
des familles.

340 Donc les défis. Assurer une offre de logements et de propriétés abordables pour les
familles à Montréal. Améliorer la qualité des logements existants, tout ça avec les
partenaires, avec les arrondissements, avec les partenaires privés et communautaires.

345 Si on passe maintenant en revue les actions de la Ville par rapport à ces deux axes.
Au niveau du volet social, il y a une cible dans l'opération 15 000 logements qui a été lancée
par la Ville dans le présent mandat de l'administration. Donc pour 2006 à 2009, on a une
cible de 5 000 nouveaux logements sociaux et communautaires. Il y a également une cible
de 10 000 interventions sur le parc de logements privés, donc plus de 4 000 nouveaux
logements abordables, 3 000 logements à rénover et enfin une aide à l'accession à la
propriété pour 3 000 ménages.

350 Ce plan d'action, c'est un plan qui est assez agressif, qui représente des
investissements totaux de 1,5 G\$ et des budgets de subvention de la part des différents
paliers de gouvernements de 480 M\$, dont à peu près une centaine de millions par la Ville.

355 On va voir un peu dans chacun des volets de ce plan quelle place est occupée par
les clientèles familiales mais je peux dire, grosso modo, qu'il y a au moins 200 M\$ des
investissements qui sont présentés ici qui vont toucher directement les clientèles familiales.

360 Donc si on regarde plus en détail, pour assurer l'offre de logements et de propriétés
abordables, il y a donc différents outils : la production de logements sociaux et
communautaires; la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les grands projets
résidentiels qui a été évoquée par Pierre tout à l'heure; les programmes d'aide à l'accession
à la propriété; et, plus directement la construction de logements ou de propriétés
abordables d'initiative privée, grâce à des subventions ou non.

365 Donc si on passe en revue chacun de ces volets, au niveau des logements sociaux
et communautaires, d'abord, il faut remonter un petit peu dans l'histoire récente. Donc de
2002 à 2005, il y a déjà eu une phase de 5 000 logements sociaux, dont 1 772 ont été des
logements familiaux, soit des deux chambres et plus, puis en particulier plus de 1 000
logements qui étaient des logements de trois chambres et plus. Donc ça, c'est une initiative

370 qui a été réalisée avec l'appui des partenaires communautaires, notamment les groupes de ressources techniques.

375 Dans l'opération 15 000 logements dont je viens de faire état, il y a une cible très précise. C'est que 35 % de ces logements doivent viser des clientèles familiales. À peu près la moitié de ce pourcentage soit des logements de trois chambres ou plus.

380 Je pense que c'est important de mentionner aussi que la préoccupation pour les familles, ça peut viser aussi les plus démunis. Alors, la Ville maintient un service de référence aux ménages sans logis, donc en cours d'année qui peuvent subir des évictions ou des sinistres, etc. Donc une préoccupation pour aider ces gens-là qui sont dans des situations de plus grande vulnérabilité. Et c'est pourquoi la Ville a mandaté l'OMH pour maintenir un tel service d'urgence pour les familles en particulier.

385 Si on continue dans la production de logements abordables, comme je l'ai mentionné, notre objectif, c'est d'avoir au moins 30 % de mises en chantier qui peuvent être qualifiées d'abordables et aussi pour favoriser une mixité sociale dans les grands projets résidentiels qui sont en préparation à Montréal.

390 Les résultats dépassent en fait les cibles. C'est-à-dire que, par exemple, pour la période de 2004 à 2006, en fait le résultat a varié de 33 à 39 %. Vous avez tous entendu parler de différents grands projets d'inclusion comme Imperial Tobacco dans le sud-ouest ou encore le Nordelec, il y a des travaux qui se font sur la cour d'Outremont, il y aura des travaux sur le site de Radio-Canada, etc.

395 Donc tous les grands projets – le projet Contrecoeur également – donc tous les grands projets qui émergent depuis l'adoption de cette politique en 2005 sont visés par un objectif d'inclusion de logements sociaux et communautaires, de logements abordables privés dans une perspective donc de créer des milieux de vie mixtes.

400 Évidemment, comme on en a fait état dans notre bilan sur cette politique, on observe une lacune en termes de quantité de logements privés qui peuvent être adaptés aux besoins des familles. Donc, on observe que les logements privés sont plutôt de petite taille.

405 Au niveau de l'accession à la propriété, c'est un programme qui s'adresse aux locataires acheteurs d'une première propriété, maison ou condominium. Des subventions offertes varient de 7 500 \$ dans le cas des familles avec enfants à 6 500 \$ dans le cas des couples ou des personnes seules. Pour les familles, les prix maximums acceptés sont de 200 000 \$ plutôt que 165 000 \$ dans le cas des personnes seules ou des couples sans enfant.

410 Il est important de souligner les résultats. Il y a environ actuellement 20 % des
bénéficiaires de ce programme qui sont des familles avec enfants. En fait, si on considérait
celles qui ont des enfants de plus de 18 ans, on tomberait probablement autour de 23 % de
ménages avec enfants qui bénéficient de ce programme de subvention.

415 On a aussi mentionné qu'il y a à peu près 25 % des bénéficiaires qui sont des
couples. Alors, nos enquêtes qu'on fait auprès de ces bénéficiaires nous démontrent qu'à
peu près la moitié d'entre eux ont l'intention d'avoir un enfant dans les prochains cinq ans.
Donc aider les familles, ce n'est pas seulement celles qui ont déjà des enfants mais c'est
aussi les jeunes ménages qui ont l'intention d'en avoir et qu'on veut retenir à Montréal.

420 Le programme rejoint des gens avec des revenus moyens ou modestes. C'est-à-dire
que les deux tiers des bénéficiaires gagnent moins de 55 000 \$ et, évidemment, la majorité
des gens sont jeunes.

425 Il y a d'autres initiatives au niveau maintenant de la construction de logements. Vous
avez tous entendu parler du Programme Accès-Condos de la SHDM. La cible pour quatre
ans, c'est de construire 2 000 logements dont une certaine proportion pour des ménages
familiaux. Il y a également des projets sur les terrains de la Ville. Par exemple, on vient de
lancer un appel de propositions au secteur privé pour le site des Ateliers Rosemont où on
430 exige un certain nombre de logements abordables et un certain nombre de logements pour
familles sur ce site. Donc, ça devient une condition qui est imposée aux proposant.

435 Finalement, il y a des projets de construction de logements qui peuvent être
également subventionnés dans le cadre d'un programme conjoint avec le gouvernement du
Québec et on a une cible à cet égard de 1 370 logements.

440 Maintenant, on va regarder la question de la qualité du parc existant. Il y a des
enjeux, en fait il y a des initiatives au niveau des programmes de rénovation du parc de
logements privés. Il y a des initiatives en matière de lutte à l'insalubrité et, finalement, les
efforts accrus d'amélioration de la qualité de vie et la qualité des logements dans le parc de
logements sociaux HLM.

445 Rapidement donc, on dispose d'un programme de rénovations majeures et de
rénovations «à la carte» qui permet d'intervenir sur certaines parties ou certaines
composantes du bâtiment sans nécessairement rénover entièrement. Il y a des programmes
de démolition d'hangars et d'autres mesures plus ponctuelles d'amélioration de résidences,
par exemple les maisons lézardées. Ces programmes ciblent particulièrement certains
secteurs qui sont identifiés comme des secteurs où il y a des efforts de revitalisation à faire
en priorité. Donc, tout ce volet rejoint une cible de 3 000 logements, toujours pour la
450 période de quatre années, 2006-2009.

455 En matière de salubrité, comme vous savez, les arrondissements ont la
responsabilité d'appliquer le Règlement sur l'entretien et la salubrité. Toutefois, la Ville
centrale, à la suite d'une consultation publique, s'est dotée d'un plan d'action en appui aux
arrondissements. C'est un plan d'action qui va nécessiter des budgets de 3 M\$ sur trois ans
et on vient de compléter la mise sur pied d'une équipe dédiée au central qui va aller en appui
aux arrondissements pour s'attaquer à des cas plus lourds d'insalubrité, qui peut-être
dépassent la capacité d'intervention des opérations courantes des arrondissements, donc
qui nécessitent un effort soutenu et plus costaud disons face à des propriétaires
460 systématiquement délinquants.

Ce plan cible environ 70 immeubles, notamment 2 000 logements dès cette année et
éventuellement on aura visité ou remis en état 10 000 logements au terme de ce plan.

465 Du côté des HLM, évidemment Montréal, avec les 20 000 HLM, c'est la ville où
l'âge moyen du parc est le plus ancien. Donc il y a des efforts accrus à faire. Il y a
justement des accélérations importantes des investissements qui sont prévus impliquant
évidemment le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ainsi que la
Communauté métropolitaine de Montréal.

470 On a vu entre autres que le gouvernement maintenant, dans son plan des
infrastructures de 30 G\$ pour les infrastructures, reconnaît maintenant le parc de logements
locatifs public comme une infrastructure. Donc à remettre en état et, donc, il y a une
reconnaissance très importante ici qui va mener à des investissements sans doute beaucoup
475 plus agressifs que par le passé.

Et, évidemment dans le milieu HLM, les familles sont également touchées
beaucoup par des initiatives de développement social. On pourrait s'attarder là-dessus mais
l'aide aux devoirs, la francisation, l'accompagnement des jeunes en difficulté, etc. Donc, il
480 faut voir que ce parc abrite des clientèles familiales très importantes et, au-delà de la brique,
il y a beaucoup d'initiatives en support aux familles les plus démunies de Montréal.

Alors, je termine avec les nouvelles mesures qu'on pourra sans doute discuter ce
soir. Les mesures qui sont énoncées donc dans le document, c'est premièrement, la
485 révision des paramètres du programme d'accession à la propriété pour accroître la part des
familles parmi les ménages bénéficiant du programme. Donc, on travaille là-dessus. C'est
une intervention qui va être désignée dans je dirais les prochaines semaines. On parle de
quelque chose à court terme. Mais je rappelle qu'on ne doit pas perdre non plus l'impact du
programme pour les couples sans enfant, compte tenu que c'est également des familles
490 qu'on pourrait qualifier de potentielles.

Deuxièmement, il y a une bonification qui est faite déjà, qui a été faite dans les

495 dernières semaines au niveau du programme d'aide à la rénovation pour les immeubles locatifs et les plex. Alors, le sens de cette bonification, ça a été d'augmenter le taux de subvention de 40 % à 75 % dans le cas d'immeubles détenus par des propriétaires occupants. C'est majoritairement des familles donc qui pourront en bénéficier, notamment dans les plex montréalais.

500 Et, enfin, dans le cadre de la politique d'inclusion de logements abordables dans les grands projets résidentiels, on se propose de fixer... là, naturellement, il y a des cibles, 15 % de logement social, 15 % de logement abordable, mais on voudrait rajouter des cibles plus fines pour s'assurer qu'il y a une proportion de ces logements qui seront pour des familles, évidemment dans les grands projets où le milieu se prête bien à une qualité de vie pour les familles.

505 Au niveau du soutien au développement résidentiel pour familles, on se propose de relancer, comme madame Beaudoin le disait, dès le premier trimestre 2008, un programme d'aide à la construction destiné aux promoteurs privés et, cette fois-ci, le programme va être orienté essentiellement vers la production de logements conçus pour les familles.

510 Donc non seulement on parle souvent de trois chambres à coucher et plus, ce qui est assez rare, le marché privé produit peu de logements au-delà de deux chambres à coucher, mais c'est plus que le nombre de chambres à coucher, c'est vraiment, quand on dit «conçu pour les familles», c'est vraiment essayer d'innover en termes de conception architecturale, de telle sorte qu'on a des aménagements, qu'on a des espaces qui conviennent bien aux besoins familiaux, même si on est parfois dans un milieu de moyenne densité plutôt que de basse densité.

520 On travaille actuellement à une stratégie de marketing résidentiel à plusieurs volets, mais en particulier qui va cibler les jeunes familles urbaines, qui sont les principales clientèles qui quittent Montréal. Donc, on a une perte d'environ 20 000 personnes par année, dont essentiellement dans la cohorte des ménages de 25 à 39 ans avec enfants, donc c'est clair que la principale perte, en fait, c'est les gens d'environ 30 ans. Et quand on sait que l'âge moyen pour une femme pour avoir le premier enfant à Montréal est de 30, 9 ans, il n'y a pas de hasard dans cette statistique-là à l'effet que ça correspond vraiment à la période de la naissance du premier enfant, cet exode.

530 Finalement, on va promouvoir avec les partenaires les arrondissements, les groupes communautaires et les promoteurs et les concepteurs également, urbanistes et architectes, des modèles, des concepts de logements encore une fois qui conviennent aux familles. Je pense qu'on a de la créativité et de l'innovation à faire de ce côté-là. Et la Ville se propose également de mettre sur pied un certain nombre de projets de démonstration qui

permettraient de répandre la bonne nouvelle, disons, par la suite.

535

Merci de votre attention. Ça me fera plaisir de répondre à des questions.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

540

Merci beaucoup, monsieur Quirion.

Si vous voulez, nous allons aller tout de suite du côté des panélistes. Madame Tremblay, maintenant qu'on a entendu ce que la Ville offre déjà et ce qu'elle a l'intention d'offrir à court terme, ça serait intéressant de voir comment, vous, comme jeune parent, jeune famille, vous vous posez la question du choix de lieu de résidence. Alors, comment ça se pose ce problème-là pour une jeune famille.

545

Mme JACYNTHE TREMBLAY :

Je tiens tout d'abord à dire que je suis une jeune maman très positive et axée sur les solutions, mais que ce soir je vais paraître un petit peu négative, parce que je vais plutôt parler de ce qui nous inquiète à propos de rester à Montréal ou de s'en aller dans les environs.

550

Donc la question qu'on avait, c'était : satisfait-on à la demande en habitation des différents types de familles? Donc moi, je répondrais non, parce que le prix de l'habitation qu'on choisit est l'aspect le plus important pour une famille. C'est ce qui va influencer le plus la décision. Le meilleur exemple pour prouver que la demande des familles est non satisfaite, c'est la liste d'attente des HLM, qui comporte beaucoup de familles qui sont en attente d'un logement à prix modique.

555

560

Comme je l'ai dit, les logements sont trop chers et souvent, les familles vont quand même rester à Montréal pour toutes les autres commodités et s'affaiblissent au niveau monétaire. Donc, ils doivent finalement faire une demande en HLM et, en attendant, on se réfugie chez des familles ou des amis environnants. Ou sinon, on s'exile en banlieue ou encore en milieu rural. On abandonne Montréal finalement. Mais c'est une des premières causes, c'est les sous.

565

À propos des duplex, des triplex et les condos, c'est des habitations qui sont vraiment chères pour une jeune famille. Quand on devient propriétaire de ce type d'habitation-là, c'est un peu un avenir instable parce qu'on dépend un peu du logement ou des logements qu'on va louer. Et quand on devient locataire, on voit souvent un problème de propriétaire intolérant. Parce que souvent, les familles sont vues comme des moins bons payeurs parce que les enfants sont notre priorité. Alors, les propriétaires pensent que

570

575 l'enfant est malade, donc on ne paiera pas notre loyer. Il y a beaucoup cette mentalité-là.

Aussi, un enfant, ça va, c'est correct. Mais deux ou trois, ça devient problématique parce qu'ils voient ça comme un genre d'envahissement, puis ils s'imaginent déjà que les enfants vont arracher les tapis et plus. Moi, je suis maman d'un enfant déficient visuel et je
580 me suis déjà fait répondre qu'on ne pouvait pas me louer le logement parce qu'il n'était pas adapté. On n'a pas besoin d'adaptation spéciale pour un enfant aveugle, mais ils ne voulaient pas me louer parce qu'ils disaient : «S'il se blesse, ça va être ma responsabilité. »

Il y a aussi les voisins qui peuvent être très intolérants. Le bébé apprend à ramper
585 ou l'enfant de deux ans, on ne peut pas les arrêter toujours et dire : «Tu restes tranquille, assis dans ta chambre. » Puis il y a beaucoup de voisins qui font des plaintes, puis souvent, en tout cas moi j'ai eu un cas qui est allé jusqu'à la Régie à propos de ça. Donc il y a ça.

Il y a aussi les cours et l'accès, les cours extérieures et l'accès à l'appartement qui
590 n'est pas toujours adapté ni sécuritaire. Vous avez juste à imaginer une jeune maman qui arrive avec ses deux enfants, avec la commande, le sac à couches, la poussette et puis qu'il faut qu'elle monte au troisième étage dans un petit escalier en fer forgé qui tourne en S. C'est toute une aventure. C'est sûr que ces logements-là ont des très belles architectures, mais, en tant que famille, on pense plus à la sécurité de nos enfants qu'à l'architecture de la
595 maison.

Aussi, quand il y a des cours, elles sont souvent très petites et souvent, c'est des
stationnements-cours. Donc s'il y a beaucoup de voitures, les enfants doivent jouer là, pas
600 trop lancer le ballon pour pas abîmer les autos. Donc, c'est quand même restrictif. Moi, ma cour est comme ça, puis j'ai réussi à convaincre mes voisins de stationner en avant pour que mes enfants aient beaucoup plus de place. Mais c'est pas toujours comme ça.

Les logements rénovés, nouvellement rénovés, deviennent vraiment hors de prix et
souvent sont priorisés pour les gens tranquilles, qui ne feront pas de problème. Les
605 propriétaires veulent protéger leur investissement.

Il y a aussi les grands immeubles à logements qui sont souvent détériorés. C'est sûr
que dans ce temps-là, on pense dans notre tête : «Nos enfants pourraient être malades à
propos des moisissures et tout ça», donc ça limite. Il y a aussi le manque d'intimité. C'est
610 sûr qu'une petite famille aime mieux garder son intimité que d'entendre les voisins faire des fêtes jusqu'aux petites heures du matin.

Et dans ces grands immeubles-là, il y a souvent absence totale de cour extérieure
pour les enfants. Et c'est souvent aussi proche de rues achalandées ou de grands

615 boulevards. Donc, impossible de laisser les enfants aller jouer tout seuls dehors.

Il y a aussi des nouveaux logements qui se construisent. Ça, on le sait tous. Mais à ce que moi j'ai constaté, c'était beaucoup plus réservé aux personnes âgées. Je comprends que la population est vieillissante, mais ça fait que les anciens logements des personnes âgées deviennent les nouveaux logements des familles mais qui sont déjà
620 détériorés. Ça fait que c'est quelque chose à considérer quand on se pose la question : on reste à Montréal ou pas.

Ce qui arrive souvent aussi, quand une famille veut vraiment rester à Montréal, c'est qu'ils doivent finalement accepter un logement qui ne leur plaît pas ou qui est trop cher. Donc ça entraîne une lacune dans la qualité de vie, puis malheureusement, souvent de ces familles-là, c'est des familles monoparentales qui n'ont pas d'autres choix. Et s'ensuivent des conséquences sur la mère, déprime et autre, et sur les enfants, et ça découle comme ça.
625

Les 3 ½ et les 4 ½ sont chers mais, comme je disais tantôt, les propriétaires sont très sélectifs, et les 5 ½ et 6 ½ sont presque inexistants, en tout cas de libres. Souvent, aussi, on construit des nouveaux logements mais on ne pense pas aux services qui doivent être accessibles à proximité pour les familles. C'est quelque chose de très important.
630

Finalement, il y a la maison qui, d'après moi, est le rêve de toutes les familles mais, comme les gens disaient tantôt, l'hypothèque est vraiment deux, trois fois, quatre fois plus à Montréal qu'ailleurs. Et il n'y a pas d'accommodation connue des familles. J'ai vu tantôt qu'il y en avait mais je l'apprenais, puis je suis quand même quelqu'un d'assez renseigné, mais la lacune dans le fond là-dedans, c'est que les familles devraient être vraiment plus au courant des programmes, des subventions qui peuvent leur venir en aide parce que, c'est ça, ça aiderait.
635
640

Puis mon dernier petit point, ça serait que la sensibilisation des voisins, des citoyens, des entrepreneurs, des organismes qui serait à faire et surtout aussi des propriétaires pour pouvoir accommoder plus facilement les jeunes familles. Donc c'est ça. Merci.
645

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

650 Merci, madame Tremblay. On aura l'occasion de revenir un peu pour que vous puissiez mettre en balance les différents points. Vous avez soulevé énormément de points. Et jusqu'à quel point, par exemple, le prix est un facteur très important. Si, par exemple, vous aviez accès à une maison ou à un grand logement à un prix qui vous conviendrait, est-

655 ce que ce serait suffisant pour que vous décidiez de rester à Montréal? Ou si tous les autres
éléments que vous avez mentionnés feraient en sorte que la balance pencherait ailleurs.
J'aimerais ça qu'on revienne sur cette question-là.

660 Mais avant, on peut peut-être entendre monsieur Gill. Vous, comment vous jugez le
parc immobilier puis la réponse qu'on donne aux familles par notre parc immobilier
montréalais.

M. DANIEL GILL :

665 J'aimerais avoir le petit pointeur mais je peux commencer. La personne qui est
intervenue, je pense qu'elle a très bien cerné la question, puis c'est intéressant de voir son
point de vue par rapport aux documents officiels où tout semble être beau ou très beau et
très rose à Montréal. Donc, elle a fait ressortir un petit peu les côtés sombres, même si ce
n'est pas vraiment de ça qu'elle aurait voulu parler, je crois.

670 Il y a deux points qui m'ont paru important et qui sont revenus souvent. Première
chose : l'intolérance – elle a soulevé cette question-là – ou l'intolérance face à la famille,
l'intolérance face aux enfants, et aussi une société vieillissante, et cette intolérance-là est
de plus en plus vue un peu partout. On a de la misère à conjuguer avec nos enfants qu'on
675 ne fait plus vraiment. Tu es vraiment un cas d'exception de ce côté-là avec tes trois enfants.

Et l'autre aspect : inadaptation. Inadaptation du parc de logements pour des
familles. Effectivement, avoir un premier enfant au troisième étage, c'est pas trop pire. En
avoir deux au troisième étage, ça devient difficile avec l'escalier. Le deuxième, c'est pas
680 mieux. L'autre voisin d'en bas qui crie que ça fait du bruit, le voisin d'en haut aussi qui fait
du bruit. Donc, un parc résidentiel qui n'est pas non plus vraiment très bien adapté à ces
familles-là.

685 Et le choix qu'elles font, ces familles-là, face à cette intolérance-là, face à cette
inadaptation-là, bien il est assez clair, c'est la maison unifamiliale, elle le soulevait aussi,
mais peut-être un petit peu l'incapacité de pouvoir accéder à cette maison unifamiliale là.
Donc, c'est un petit peu ça. C'est un petit peu ses propos qu'on va essayer de mettre en
chiffres dans la présentation.

690 On l'a dit, il y a toujours un solde migratoire, même s'il y a beaucoup d'immigrants
qui arrivent à Montréal, il y a un solde migratoire important entre l'île et sa banlieue. Entre
2002 et 2004, il y a 44 500 personnes qui ont quitté l'île et, en 2005, c'est 28 800. Et en
2006, ça doit être tout autant, même si je n'ai pas les chiffres. On va essayer de voir un
peu c'est qui qui quitte.

695

700 Si on fait un petit tableau, en tenant compte des transferts un petit peu par cohorte, c'est-à-dire que les 15-19 ans qui deviennent cinq ans plus tard en 2006 les 20-24 ans et les 20-24 ans qui vont devenir les 25-29 ans, on s'aperçoit que ceux qui viennent en ville, c'est-à-dire les barres vertes et bleues et jaunes, ce sont les jeunes. Donc, c'est les jeunes qui arrivent à la ville et qui font augmenter la population. Et ensuite, quand on regarde les cohortes qui suivent, on s'aperçoit que ces cohortes-là on un solde migratoire négatif. C'est-à-dire que les jeunes proviennent de la banlieue ou des régions pour venir s'instruire et ensuite, quand ils commencent à former des familles, ils commencent à migrer vers la banlieue et les régions.

705 Si on regarde ces groupes-là aussi, ça correspond à des niveaux de revenus, plus on est jeune, moins on gagne cher, et plus on est vieux, plus on gagne cher. Donc les plus jeunes familles font environ 57 000 \$ par année, le groupe du milieu jusqu'à environ 44 ans fait 70 000 \$ et après ça, 78 000 \$. Et on va voir que ça implique des trajectoires résidentielles particulières.

715 Donc ce qu'on rencontre, c'est qu'il y a un apport des jeunes qui ne sont pas dans le processus familial, c'est-à-dire les jeunes entre 15 et 25-30 ans, qui n'ont pas encore décidé de former une famille, qui viennent à Montréal. Et lorsque cette décision-là prend forme, là il y a une migration qui commence à se faire et elle se fait pour tous les groupes d'âge passé, si on peut dire, la période des études universitaires.

720 Si on regarde ce que ça donne, donc on a un profil différent. En bleu, c'est les familles montréalaises et en rouge foncé, c'est les familles de la banlieue. On s'aperçoit donc – et c'est par tranche de revenu – donc jusqu'à 50 000 \$, les familles montréalaises sont plus nombreuses et, après ça, on s'aperçoit que plus les familles sont riches, plus la proportion est plus grande en banlieue. Ça veut dire qu'on a des familles pauvres qui sont dans la ville et en s'enrichissant, donc en vieillissant aussi, on migre un peu vers la banlieue. En 2001, il y avait seulement 38 % des familles montréalaises qui avaient un revenu suffisant pour accéder à la propriété contre 47,5 % pour la banlieue.

730 Donc ici, j'ai fait un tableau pour question d'accession à la propriété avec différentes tranches de revenus. J'ai mis 150 000 \$, 200 000 \$, 250 000 \$ et 300 000 \$, ce qui revient à des loyers, des prix d'habitation de la région montréalaise.

735 Donc, avec un prix de résidence à 150 000 \$, une mise de fonds de 10 % – je ne ferai pas tout le détail – ça revient à des mensualités d'environ 1 400 \$ par mois. C'est déjà quand même beaucoup pour une propriété de 150 000 \$. Et ça prend un revenu annuel d'environ 52 000 \$. Ça, ça veut dire qu'il y a à peu près 100 000 familles à Montréal qui auraient les moyens de se payer ça. C'est environ 40 % des familles avec enfants. On parle des familles toujours avec enfants.

740 Une propriété de 200 000 \$, donc là c'est à peu près 1 800 \$ par mois de coût de logement. Ça prend un revenu de 67 000 \$. Il y a à peu près 67 000 familles qui peuvent se payer ça à Montréal et c'est une famille sur quatre seulement qui serait capable de se payer un appartement ou une maison de 200 000 \$.

745 250 000 \$, bon ça augmente un peu, ça prend un revenu de 82 000 \$. C'est à peu près 17 % des familles qui peuvent se payer ça.

750 Et à 300 000 \$, on a parlé tantôt que le prix moyen d'une maison à Montréal, c'est 350 000 \$, on n'est pas encore rendu au prix moyen d'une maison à Montréal, à 300 000 \$, bien, ça fait des loyers à peu près de 2 500 \$ par mois si vous avez une mise de fonds de 10 %. Il faut penser que les jeunes ménages, déjà accumuler 30 000 \$, c'est beaucoup. Et il y a à peu près 20 000 familles à Montréal qui pourraient se payer ça. C'est 8 % des familles, donc ça veut dire à peu près une famille sur treize.

755 Donc on parle de prix moyen. Moi, j'ai regardé, ce qui plus intéressant, c'est de voir le prix d'entrée. C'est-à-dire que notre jeune mère ici qui cherche une propriété, elle ne fonctionnera pas par le prix moyen. Elle va probablement aller, comme j'ai fait hier soir, aller sur MLS et chercher une propriété. Donc j'ai regardé des propriétés de 200 000 \$ et moins, c'est déjà beaucoup. Sur la partie est de l'île de Montréal, c'est-à-dire la partie est et la partie centrale, sauf le West-Island, il y avait 90 propriétés de disponibles à moins de 200 000 \$. Et c'était pas des bijoux, on s'entend.

760 Laval, Rive-Nord, Lanaudière, je n'ai pas fait la Rive-Sud parce que ça aurait été trop long, ce n'était pas cet exercice qui était important, sur la Rive-Nord, on retrouvait 1 456 propriétés disponibles à moins de 200 000 \$. Donc si elle cherchait quelque chose, elle sait déjà dans quel coin aller chercher. Et il y en avait là-dessus 438 qui étaient à moins de 150 000 \$. Donc, 438 qui étaient accessibles pour des ménages, des familles qui font moins de 52 000 \$ par année.

770 Donc, on va comprendre un peu mieux en détail ce solde migratoire là, qu'est-ce qui se passe. On a vu, un, que c'était des jeunes familles qui migrent. Le 44 000 \$, bien, il est allé en partie sur la Rive-Nord, 14 000. Vous voyez à Laval, c'est déjà rendu un peu trop cher pour les jeunes familles à Laval. Elles font un saut de mouton, elles vont à Lanaudière où il y en a 11 000 qui sont allées à Lanaudière, et sur la Rive-Sud, très loin sur la Rive-Sud, il y en a 15 000 qui sont allées entre 2002 et 2004.

775 Donc les jeunes familles ont de la difficulté à se payer l'île de Montréal, bien entendu, on a vu les prix, ne se payent même plus les premières couronnes qui sont Laval ou Longueuil, Saint-Lambert, Brossard et migrent de plus en plus vers la troisième couronne.

780 Est-ce qu'on répond aux besoins des familles à Montréal? Première observation :
Montréal compte quand même 40 % des familles de la région métropolitaine de Montréal.
C'est beaucoup. Donc dire que toutes les familles s'en vont vers l'extérieur, ce n'est pas
tout à fait vrai. Il y en a qui migrent mais il y en a d'autres qui restent ici.

785 Ce qu'on s'aperçoit, les familles sont plus riches et plus nombreuses. Le nombre
d'enfants, on s'aperçoit, les familles de un enfant à Montréal, c'est 43 % et, en banlieue,
c'est 39 %. On s'aperçoit qu'en banlieue, 44 % ont deux enfants. Et c'est la même
proportion, 17 % des familles qui ont trois enfants, que ce soit à Montréal ou en banlieue.
790 Mais on a vu tantôt que les familles sont plus riches et aussi un petit peu plus nombreuses
en banlieue.

Ce qu'on observe donc, les départs se font au premier temps de la famille, autant
en nombre d'enfants lorsqu'on pense avoir un projet enfant, déjà on pense à la banlieue.
Mais bien souvent le premier enfant va se faire à Montréal. C'est là qu'on s'est rencontrés,
795 on fait le premier enfant à Montréal. On a une volonté de rester. Là, peut-être on rencontre
l'intolérance et on rencontre l'inadaptation du logement, surtout pour en faire un deuxième,
et c'est à ce moment-là que la migration va se faire vers la banlieue.

800 Finalement, on peut voir la Ville comme une espèce d'incubateur familial. C'est-à-
dire que le projet familial prend forme à Montréal et lorsque celui-ci avance, on est porté, et
c'est la question qu'elle se posait, à poursuivre ce projet-là à la banlieue.

805 Donc, satisfait-on aux besoins des familles? Bien, dans le marché, on a une
double réponse là-dedans. Oui, puis non. C'est-à-dire qu'il y a des familles qui voudraient
rester à Montréal mais, comme les raisons qu'on a soulevées, le marché du logement est
difficile, les logements ne sont pas nécessairement adaptés aux familles et ces familles-là
vont faire le choix à 100 000 \$ de moins l'unité de migrer vers la banlieue.

810 Mais en même temps, si les propriétés sont si élevées, si le prix moyen des
maisons unifamiliales est de 350 000 \$, c'est-à-dire qu'il y a des familles aussi qui veulent
habiter Montréal et qui sont prêtes à payer le fort prix pour y habiter. Donc en même temps,
oui, il y a des coins, il y a des quartiers où c'est intéressant et les gens vont être prêts à
payer cher pour habiter ces quartiers-là et ces quartiers-là répondent probablement mieux
aux familles.

815 On a des quartiers à Montréal qui ont de l'air des banlieues. On peut penser à
Ahuntsic, Cartierville qui ont un profil de banlieue, le Nouveau-Rosemont, un profil
banlieue, des parties comme Anjou et Montréal-Nord et Rivière-des-Prairies. Donc, il y a
des quartiers montréalais qui ont un profil de banlieue et eux peuvent probablement
820 répondre assez bien aux familles. Donc, on est pris là-dedans.

Une autre question qu'il faut se poser, c'est les familles qui sont à Montréal, il y en a aussi peut-être qui voudraient aller en banlieue et qui ne peuvent pas et donc, il y a des familles aussi qui sont captives. Parce que Montréal est une ville pauvre, on l'a vu tantôt qu'il y avait de nombreuses familles pauvres et la question qu'il faut se poser maintenant :
825 est-ce que ces familles-là, on répond bien au problème de logement des jeunes familles qui, elles, n'ont pas véritablement les moyens d'aller en banlieue. Et ça aussi c'est une question importante à laquelle il faut répondre. Merci.

830 **Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :**

Merci beaucoup, monsieur Gill. Alors donc, si je vous ai bien compris, les familles qui habitent Montréal, c'est des familles qui ont des enfants plus âgés? Celles qui habitent les quartiers que vous avez identifiés comme étant semblables à la banlieue, est-ce qu'il y a
835 des jeunes familles là-dedans ou c'est essentiellement des familles avec des enfants plus âgés?

M. DANIEL GILL :

840 Je n'ai pas analysé ça.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

845 Non?

M. DANIEL GILL :

Je ne suis pas allé dans le détail par rapport aux arrondissements et aux quartiers. Ce que je dis, c'est qu'il y a des quartiers de Montréal qui ont des profils de banlieue et qui
850 peuvent plaire aux familles et, effectivement là, les prix des maisons sont assez inabordables pour les jeunes familles.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

855 Puis vous n'avez pas de données sur les endroits où habitent les jeunes familles.

M. DANIEL GILL :

860 Non, je n'ai pas regardé ça.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

Vous en avez vu des données? À la Ville, vous en avez des données sur là où les jeunes familles habitent à Montréal?

865

M. DENIS QUIRION :

C'est-à-dire qu'on peut extraire des données. Par exemple, le profil des bénéficiaires du programme d'accession à la propriété, ça, on a des données très détaillées croisées sur les revenus, la taille du ménage et la localisation du logement qui a été acheté. Donc on est capable de distribuer, au moins pour les premiers acheteurs, à quel endroit ça se distribue, effectivement. Et on pourrait déposer ça.

870

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

Avant qu'on passe la parole à madame Rose, est-ce que vous partagez, Monsieur Quirion, assez le diagnostic que monsieur Gill vient de faire sur les mouvances, la façon dont les familles bougent à Montréal et à l'extérieur de Montréal, et en retour sur Montréal après?

875

880

M. DENIS QUIRION :

Oui, oui. Disons que je partage effectivement l'analyse. C'est assez clair, je le disais moi-même dans ma présentation qu'il y a un certain groupe de jeunes familles qui quittent l'île mais, effectivement, il ne faut pas oublier que, sauf erreur, il y a quelque chose comme – tu me corriges Pierre – 245 000. . . 255 000 familles. Alors, ce que monsieur Gill dit aussi, c'est que quelque part il y a des quartiers de Montréal qui sont désirables pour les familles puisque même la valeur donc. . .

885

890

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

Augmente.

M. DENIS QUIRION :

. . . la valeur est importante. Et puis une des raisons – et c'est là que je pense qu'il faut introduire une nouvelle dimension dans l'analyse et on en parle souvent avec monsieur Gill – c'est que dans le fond, beaucoup d'études aussi américaines qui disent : ce qu'il faut regarder, c'est le coût total habitation et transport. Donc, évidemment si vous payez 25 % de votre revenu pour l'habitation et 32 % pour votre transport, vous n'êtes pas nécessairement plus avancé que si vous payez 35 % pour votre habitation et moins pour le transport.

895

900

905 Donc nous, ce qu'on fait valoir, notamment à titre d'information aux ménages
familiaux, c'est que si vous renoncez à la deuxième voiture grâce à la qualité de l'offre de
transport en commun, par exemple, à Montréal, ça équivaut à une hypothèque de 80 à 100
000 \$ dépendamment des taux d'intérêt. Ça, c'est même en tenant compte qu'à la place de
la deuxième auto, vous allez acheter des passes de transport, vous allez prendre des taxis,
910 vous allez louer occasionnellement un véhicule, malgré tout ça, vous êtes capable de vous
payer une hypothèque donc comme je disais assez importante.

 Ce qui fait que ça compense presque pour le coût d'acquisition. On ne parle pas
d'acheter nécessairement à 350 000 \$ mais quand on parle d'acheter à 250 000 \$
comparativement à peut-être 180 000 \$ en banlieue, bien c'est presque blanc bonnet,
915 bonnet blanc. Alors, c'est des choix de mode de vie.

 Et c'est sûr que les familles doivent regarder l'ensemble de leurs coûts sans compter
les impacts évidemment en termes de perte de temps, de perte de temps avec les enfants
notamment, de course contre la montre et tout ça. Alors, il n'y a pas que le prix de
920 l'habitation. Il faut regarder l'ensemble du mode de vie et des finances d'un ménage familial.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

925 Bon, alors là, maintenant je donnerais la parole à madame Rose qui, elle, va parler
plus des familles immigrantes. Puis, ensuite, si vous voulez bien, s'il y en a qui veulent
intervenir, poser des questions, je vous inviterais à venir au micro, puis on se donnerait un
bout de temps pour échanger entre nous avant d'aller à la pause. Alors, madame Rose, on
vous écoute.

930 **Mme DAMARIS ROSE :**

 Bonjour ! Je vais juste vous dire pourquoi je pense que j'avais reçu une commande
un petit peu particulière de mettre l'accent sur un sous-groupe de familles, les familles
immigrantes, je vais vous lancer deux raisons. C'est pas exhaustif mais, dans un premier
935 temps, parce que la Ville de Montréal compte beaucoup sur les familles immigrantes pour
rajeunir sa population. J'ai pas amené les chiffres avec moi, mais il y a une proportion
énorme de l'ensemble de familles avec enfants de 0 à 14 ans qui sont des familles
immigrantes. C'est très, très important.

940 Et, dans un deuxième temps, à nos jours, les immigrants récents installés depuis
moins de 10 ans éprouvent plus de précarité économique que par le passé. Leur situation
économique est plus difficile. Ce qui a une incidence sur leur capacité de se payer un
logement décent à un prix abordable. Alors, il y a peut-être d'autres raisons pour parler des

familles immigrantes mais ce sont deux bonnes raisons.

945

Alors, commençons par quelques grands traits d'immigration dans le Grand Montréal. Et je vais mettre ça en grand texte par rapport aux autres métropoles canadiennes parce qu'il est important de considérer que Montréal est en concurrence, non seulement avec sa banlieue mais aussi avec d'autres villes canadiennes pour accueillir et retenir les immigrants. Et aussi parce que j'ai participé à une étude comparative sur la situation résidentielle des immigrants à Montréal, Toronto et Vancouver récemment.

950

Alors, par rapport aux autres métropoles canadiennes, le volume d'immigration est plus faible à Montréal. La population immigrante est plus jeune. Les ménages sont plus petits. Leur revenu est plus faible malgré le fait que la scolarité est très élevée chez les immigrants récents. Et la proportion d'immigrants qui sont propriétaires est plus faible qu'ailleurs au Canada.

955

Concernant les types de ménages, il y a 57 % des ménages immigrants dans la région qui sont des familles avec enfants et plus du cinquième de celles-ci sont monoparentales. Il y a 14 % de familles sans enfant; il y a 27 % de ménages non familiaux. Et un fait intéressant, il y a très peu de ménages multifamiliaux. Ça veut dire que les logements où il y a deux familles nucléaires, que ce soit par choix ou par nécessité. Et le phénomène de ménages multifamiliaux, ce n'est pas important ici par rapport aux autres grandes villes canadiennes.

960

965

Alors, comment la population immigrante se répartit-elle dans la région métropolitaine? Alors ça, on ne voit pas très bien, mais c'est une carte qui indique tout simplement pour chaque petit point brun, il y a 500 personnes immigrées. Et c'est les données de 2001. La population immigrée atteint en bon nombre la Rive-Sud et Laval, même si la concentration sur l'île demeure forte. Mais vous voyez qu'il y a très, très peu d'immigrants sur la Rive-Nord. On m'a demandé de dire où sont les immigrants. Je n'ai pas de carte pour les familles immigrantes, malheureusement. J'ai des données pour en produire, mais c'est une question de temps et d'argent.

970

975

Alors, dans quels secteurs de recensement la proportion des immigrants est-elle plus élevée? Ce qu'on voit ici, c'est la proportion d'immigrants sur la population totale par secteur de recensement. La population immigrée dépasse 45 % de la population totale dans quelques secteurs de recensement, principalement dans Parc-Extension, Saint-Michel, Côte-des-Neiges, Cartierville et Saint-Laurent.

980

Ces micro-poches de concentration sont fortement tributaires de l'offre de logements bon marché et sans doute aussi de la circulation de l'information et des réseaux sociaux permettant aux immigrants de s'informer où ils peuvent se trouver un logement abordable.

985

990 Donc dans quels secteurs de recensement la proportion des immigrants récents est-elle plus élevée? C'est le même principe. On ne voit pas bien mais, ici, les seuils pour l'orange et le brun sont moins élevés, mais il y a très peu de secteurs dont la proportion dépasse le 15 %, mais ces secteurs sont, dans certains cas, quand même des hauts lieux de concentration de «besoins impérieux» en logement. Et je sais que c'est quelque chose que les gens du Service de l'habitation suivent de tout près, même au niveau des aires de diffusion qui sont des îlots, des petits îlots plus faibles que les secteurs de recensement. Il y a des petits spots qui sont à surveiller.

995 Alors, globalement, il est important de retenir que pour les nouveaux arrivants, comme pour tout le monde, le logement est un chez-soi, est un lieu sûr, mais c'est aussi un point d'ancrage pour un nouveau départ. Alors, pour toutes ces raisons-là, il faut se trouver un logement stable pour régler les autres dimensions de la vie. Alors, c'est particulièrement important pour les nouveaux arrivants.

1000 Abordons maintenant la situation des immigrants de statut socio-économique moyen, qui sont en mesure de concrétiser ce nouveau point d'ancrage en s'achetant un logement ou une maison en quelque part dans le Grand Montréal. Alors, les gens qui peuvent faire vraiment des choix résidentiels.

1005 Ma collègue, Anne-Marie Séguin, et moi avons fait une étude il y a quelques années basée sur des données qui sont maintenant un peu vieilles, malheureusement, des données de 96, mais c'est quand même intéressant. Puis on a confirmé que les ménages immigrants sont beaucoup plus favorables à l'île de Montréal comme milieu de vie lorsqu'il s'agit de s'acheter un logement par rapport aux ménages dont le soutien est né au Canada. Et puis les différences sont énormes.

1015 Alors, chez les jeunes ménages propriétaires, pour nous, pour cette étude-là, un jeune ménage propriétaire, c'était un propriétaire dont le soutien était âgé de 34 ans ou moins, et puis 56 % des jeunes ménages propriétaires à soutien immigrant vivait sur l'île de Montréal versus seulement moins de 25 % de leurs pairs nés au Canada. En couronne, les principaux concurrents de Montréal pour les ménages immigrants propriétaires, c'est Laval et Brossard.

1020 Un autre point dont on parle moins souvent, mais c'est important, c'est que chez les familles immigrantes, la cohabitation des jeunes adultes avec leurs parents est plus fréquente que chez les familles non immigrantes, même si c'est à la hausse partout. Et ça veut dire qu'il y a une demande de logement plutôt spacieux pour pouvoir accommoder ces jeunes pendant une longue période de temps. Et je me suis dit ça renvoie peut-être à la tradition de plex multigénérationnels, mais il y a des familles immigrantes qui essaient de

reproduire ça en banlieue. Alors, c'est une considération assez importante lorsqu'on veut essayer de faire du marketing.

1030 Cependant, comme j'ai signalé au début, moins de la moitié des familles, des ménages immigrants sont propriétaires, ce qui m'amène à la prochaine diapo qui fait que je veux déconstruire un mythe qui perdure.

1035 Il y a un mythe que les ménages immigrants sont davantage propriétaires que les non immigrants. Ceci n'est plus vrai. Alors, les chiffres que j'ai mis en très grand le démontrent très clairement. Moins de la moitié des ménages immigrants sont propriétaires maintenant. Ils ont été dépassés par les ménages non immigrants. Et si on regarde de plus près, c'est presque deux tiers des immigrants avant 81 qui sont propriétaires et moins de 20 % des immigrés après 81 qui sont propriétaires.

1040 Et le petit commentaire éditorial que j'ai mis en orange, c'est : «Il faudra donc leur offrir des logements locatifs abordables et de qualité !» pour ces immigrants immigrés depuis moins de 20 ans qui sont à grande prédominance locataires. Et puis, c'est non seulement la question de l'abordabilité du logement mais aussi la qualité de l'habitat locatif.

1045 Et ce n'est pas plus vrai pour les immigrants que pour tout le monde, mais la question de la qualité de logement locatif est très importante parce que le locatif privé est en effet la principale solution de logement pour les familles immigrantes, alors que pour les familles non immigrantes à l'échelle de la région, la propriété d'occupation est maintenant la principale solution du logement.

1050 Alors, il est important d'instaurer des mesures incitatives pour les propriétaires afin de maintenir en bon état le parc locatif, tout en conservant les loyers abordables.

1055 Oups! Quelque part j'ai perdu une diapo, mais c'est pas grave, c'est peut-être en place. J'allais vous dire que le concept de loyer abordable est à relativiser vis-à-vis le revenu. Et lorsqu'on regarde le volume des immigrants récents qui sont locataires, par arrondissement, ce qu'on trouve, c'est que le volume d'immigrants récents qui sont locataires est plus élevé dans trois arrondissements : principalement Côte-des-Neiges-N-D-G; par la suite, Parc-Extension-Villeray-Saint-Michel et, ensuite, Ahuntsic-Cartierville. Puis là, ce sont des zones où il y a un grand volume de ménages d'immigrants récents et aussi où une proportion très élevée de ces ménages immigrants récents est à faible revenu. Alors, je ne sais pas où est partie la carte, mais en tout cas.

1065 Je vais vous parler en avant-dernier lieu de la précarité résidentielle chez les familles avec enfants. La grande précarité résidentielle s'installe lorsque vous devrez payer 50 % ou plus de votre revenu pour se loger. C'est considéré comme un gros facteur de risque pour

un moment donné tomber sans abri. Alors, c'est une situation très inquiétante.

1070 Dans le Grand Montréal, on observe cette situation très inquiétante chez les familles locataires dans 12 % des cas lorsque le soutien de famille est né au Canada. Ça monte à 15 % lorsque les familles sont à soutien immigrant et ça monte à 20 % dans le cas des familles monoparentales à soutien immigrant. Alors, c'est vraiment des chiffres à surveiller, les gens qui doivent consacrer plus que 50 % ou plus de leur revenu pour se loger.

1075 Je vais conclure par trois autres points, dont deux ont déjà été mentionnés par les personnes qui ont parlé avant moi. Je considère que c'est très important de conserver la ressource précieuse qui est les grands logements abordables dans les plex, surtout les logements au rez-de-chaussée, parce que ces logements-là offrent un cadre de vie bien adapté aux familles modestes, qu'elles soient immigrées ou non.

1080 Mais évidemment, ce sont dans les quartiers centraux les logements qui sont extrêmement convoités par les gens qui participent à la gentrification. C'est quelque chose que j'ai étudié il y a plus de 20 ans à une commission québécoise sur le Livre Blanc *Se loger au Québec* et c'est encore plus vrai que ça l'a été il y a 20 ans. Alors, c'est ça. Mais il y a encore des quartiers où il existe ce genre de logement abordable et puis il faudrait trouver les moyens de les conserver dans le stock locatif, soit privé abordable ou soit les convertir en logements sociaux, à mon humble avis.

1085 Mais évidemment, ce sont dans les quartiers centraux les logements qui sont extrêmement convoités par les gens qui participent à la gentrification. C'est quelque chose que j'ai étudié il y a plus de 20 ans à une commission québécoise sur le Livre Blanc *Se loger au Québec* et c'est encore plus vrai que ça l'a été il y a 20 ans. Alors, c'est ça. Mais il y a encore des quartiers où il existe ce genre de logement abordable et puis il faudrait trouver les moyens de les conserver dans le stock locatif, soit privé abordable ou soit les convertir en logements sociaux, à mon humble avis.

1090 Alors, sur la question des préjugés, l'intolérance, voire la discrimination à l'endroit des familles, ici madame Tremblay en a déjà parlé de façon assez éloquente et c'est encore plus vrai chez les familles immigrantes et encore plus vrai chez les familles immigrantes monoparentales. Il y a un cumul de points noirs et de discrimination contre les familles de la part non seulement de certains propriétaires mais aussi, comme elle a bien dit, de la part des voisins qui sont intolérants. Et c'est sûr que derrière ça, il y a parfois des irritants comme l'insonorisation, et des problèmes comme ça, l'insonorisation, peuvent même se reproduire dans les logements de construction neuve.

1095 Et un dernier point, la question du soutien et l'accompagnement des familles immigrantes les plus démunies, dont il y a une concentration accrue en HLM, mais aussi, si je peux le dire, dans certaines coopératives d'habitation et dans certaines OBNL où il y a très peu de soutien. Et puis c'est un point qui est aussi à considérer.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

1105 Merci infiniment, madame Rose. Ici, dans le document écrit que vous nous avez donné, on l'a, la carte. Alors, j'aimerais ça que vous nous donniez une version électronique avec la carte, qu'on puisse la mettre sur le site Internet.

Mme DAMARIS ROSE :

1110

Je l'ai dans ma version et j'ai la même version que j'ai envoyée. Alors, je ne sais pas qu'est-ce qui est arrivé.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

1115

Je veux juste m'assurer que vous allez nous l'envoyer. . .

Mme DAMARIS ROSE :

1120

Je vais vous renvoyer ça.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

1125

. . . pour qu'on puisse la mettre sur le site Internet.

Mme DAMARIS ROSE :

Oui.

1130

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

D'accord. Est-ce que j'ai des gens dans la salle qui aimeraient poser des questions ou intervenir? Allez-y, c'est à votre tour.

1135

M. ÉRIC MICHAUD :

1140

Bonjour, Madame Roy, Madame, Monsieur le commissaires ! J'ai une question puis des commentaires. J'aurais une question pour madame Rose justement en lien avec la préservation des logements existants, les logements abordables de nature plex. Vous parlez de la possibilité de socialiser ces logements-là. Il y en a quand même beaucoup à Montréal. C'est certainement une avenue intéressante mais, nous, on a aussi parlé dans le cadre – nous, on intervient – en fait, je travaille pour le Comité logements Centre-Sud, on intervient dans l'arrondissement Ville-Marie, puis dans le cadre de la consultation sur le plan local, j'avais suggéré, moi, qu'on interdise les subdivisions et qu'on interdise aussi, qu'on prolonge le moratoire sur la conversion en condos pour les grands logements à tout le moins.

1145

Malheureusement, ça ne s'est pas retrouvé dans le plan, je ne sais pas pourquoi.

1150 Est-ce que vous pensez que c'est des avenues qui pourraient être intéressantes d'intervention?

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

1155 Madame Rose.

Mme DAMARIS ROSE :

1160 Lorsque vous parlez de la subdivision, de quoi vous parlez au juste? Je veux juste clarifier.

M. ÉRIC MICHAUD :

1165 Bien, la subdivision, c'est qu'on constate qu'il y a des grands logements qui sont transformés en deux petits logements, par exemple. On va prendre un grand logement, c'est plus payant. Donc, ça serait par voie réglementaire que la Ville de Montréal intervienne pour empêcher les subdivisions de ces grands logements-là, il y en a encore beaucoup à Montréal, puis empêche aussi leur conversion en condos.

Mme DAMARIS ROSE :

1170 Moi, c'est ça. J'ai appris quelque chose de vous, je n'étais pas au courant qu'il y avait cette dynamique de subdivision. Je trouve ça très étonnant, d'autant plus que la Ville de Montréal a fait modifier le Code du logement pour pouvoir faire l'inverse. Pour pouvoir, par exemple, convertir les triplex en duplex ou les duplex en unifamilial, justement pour favoriser, pour créer plus de logements familiaux. Alors, c'est un point très intéressant.

1180 Pour la question du moratoire sur la conversion, c'est assez difficile, je pense, de mettre ça en opération pour qu'on assujettisse les logements de certaines dimensions au moratoire, tandis que d'autres sont exclus. Moi, je pense que l'idée d'avoir un moratoire plus axé sur le taux d'occupation, comme on le fait maintenant, est peut-être plus pratique, mais est-ce qu'on peut faire ça pour que ce soit aussi plus sensible à l'intérieur des logements? Je ne sais pas. Je laisse ça aux gens qui sont plus dans les dimensions réglementaires. Mais je suis d'accord avec le principe.

1185 **Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :**

Avez-vous une autre question, Monsieur Michaud?

M. ÉRIC MICHAUD :

1190

Oui. Ça, c'est concernant le parc de logements existants. Maintenant, pour les représentants de la Ville, il y a la question aussi du nouveau développement. Je n'ai pas vu dans les données qui ont été présentées par la Ville... ça a été présenté, par contre, dans le cadre du bilan de la Stratégie d'inclusion qui a été faite il y a quelques semaines ou, en tout cas, un mois ou deux. Il y avait des données, parce que la Ville se flatte, je dirais, de dépasser ses objectifs en matière de production de logements abordables. Cependant, nous, ce qu'on constate, c'est qu'en matière de logement social et communautaire, elle ne les atteint pas.

1195

1200

Donc, disons que le bilan est mitigé. On obtient des résultats plus intéressants du côté du logement abordable d'initiative privée qu'on appelle que du côté du logement social communautaire qui, à notre avis, est la principale réponse au besoin des familles démunies.

1205

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

Voulez-vous qu'on entende la Ville là-dessus?

M. ÉRIC MICHAUD :

1210

Mais ce que je voudrais dire, c'est que dans le bilan aussi, ce qu'on constatait, c'est que dans la partie logement abordable d'initiative privée, la Ville identifiait qu'il y avait seulement 1 % des logements qui avaient été produits, des logements de plus de 1 000 pieds carrés, donc qui étaient des logements de dimension pour les familles, familiale. Alors ça, pour nous, c'est un gros problème. Ça veut dire que le marché privé n'est pas en mesure de répondre au besoin et, là, qu'est-ce qu'il faut faire avec ça?

1215

1220

Nous, dans Ville-Marie, on voit que les seuls logements familiaux qui ont été produits dans les dernières années, c'est du logement social communautaire. Les logements abordables d'initiative privée, c'est concentré essentiellement dans le 3 ½, le 4 ½, donc ce n'est pas fait pour les familles. Ce qui fait qu'on est en train d'évacuer complètement les familles du cœur de la ville.

1225

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

Je vous avoue, c'est juste pour faire suite à ce que vous venez de dire, on a essayé d'avoir des représentants de promoteurs pour qu'on puisse les placer en interaction avec vous autres sur cette question de la production de logements privés de dimension acceptable pour les familles, puis on a eu beaucoup de difficulté à les amener. En fait, on

1230 n'a pas réussi à en attirer un.

M. ÉRIC MICHAUD :

Ils trouvent ça gênant?

1235

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

1240 Je ne peux pas répondre à leur place, mais il peut y avoir un paquet de raisons. Mais c'est qu'on a eu de la difficulté. En fait, on n'a pas réussi à en pointer un qui accepte de venir. Il faudrait peut-être placer la discussion dans un contexte un peu différent pour essayer de répondre à l'appel que la Ville fait aux partenaires. Mais dans le cas qui nous occupe actuellement, il n'y a pas beaucoup de réponse.

1245 Par contre, si vous voulez faire la vérification de ce que vous venez de dire auprès de la Ville, la question du 1 % et la production de logements intéressants pour les familles à partir des promoteurs privés, on vous laisserait la parole, Monsieur Quirion.

M. DENIS QUIRION :

1250 Le tableau est dans un document qui est disponible, bien sûr. Alors, évidemment, ça varie selon les secteurs et ça varie selon les prix. Si on prend un seuil de moins de 200 000 \$, si on veut des logements de 1 000 pieds carrés et plus, bien vous en avez peut-être 33 % de la production qui sont des logements comme ça, dans le secteur est. Puis vous en avez à peine 3 % dans le secteur centre. Donc, avec la carte des différents secteurs montréalais, on peut voir que cette production-là privée, dépendamment du prix puis de la localisation, est plus ou moins importante en ce qui concerne les logements de 1 000 pieds et plus.

1260 Toutefois, il peut y avoir des logements de moins de 1 000 pieds carrés. Ça dépend aussi de la taille de la famille. Donc une famille, par exemple, avec un enfant peut éventuellement fonctionner, notamment dans les quartiers à la périphérie du centre dans un logement peut-être de 900 ou 950 pieds carrés. Donc, effectivement, ça varie selon les secteurs.

1265 La remarque de monsieur Michaud, c'est de dire dans le centre, dans Ville-Marie, si on regarde la production privée à des prix disons en bas de 170 000 \$ et à plus de 1 000 pieds carrés, effectivement, c'est à peine 1 %, puis en fait la mathématique est relativement facile à comprendre, c'est que compte tenu des coûts de développement, des coûts de terrain dans ce secteur-là, ce n'est pas mathématiquement possible de fournir des logements en bas de 170 000 \$ dans ce coin-là.

1270

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

1275 Mais quand on regarde les nouveaux développements dont vous avez parlé, par exemple le site Contrecoeur ou le Nordelec ou les Ateliers municipaux Rosemont, le site des anciens ateliers municipaux Rosemont, est-ce qu'on peut penser que dans ces cas-là, par exemple, le marché va être capable de produire, le secteur privé va être capable de produire des logements ou des maisons à des prix abordables pour des familles?

1280 **M. DENIS QUIRION :**

1285 Bien, oui. Si on prend l'exemple des Ateliers Rosemont, d'abord il y a plus de la moitié des logements qui sont des logements communautaires, puis il y a une forte proportion de logements familiaux qui sont prévus dans des coopératives ou des OBNL. Du côté du terrain privé où il y aurait environ 300 logements, comme je vous l'ai mentionné tantôt, ça prend 15 % au moins de logements de deux chambres à prix abordable, puis au moins 10 % de logements de trois chambres et plus. Donc il va y en avoir... évidemment, c'est un cas où la Ville peut en fin de compte fixer certains critères.

1290 Par ailleurs, dans le cas de Contrecoeur, et comme il y a eu une intervention de la SHDM et tout ça, oui, il va y avoir plus de 20 % de logements communautaires dont une forte proportion pour les familles. De la même façon, le Programme Accès-Condos va se concentrer aussi sur les logements familiaux. Donc là, on est dans une situation de densité plus basse ou moyenne.

1295 Il y aura des concepts d'architecture, par exemple, des logements familiaux superposés, c'est-à-dire qu'une famille a un rez-de-chaussée et un sous-sol; l'autre famille a le deuxième et le troisième étage. Donc chacun a un logement sur deux étages mais dans des concepts plus abordables. Donc, ça risque d'être dans les 200, 220, 225 000 \$, qui est le prix moyen.

1300

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

Pour trois chambres et plus.

1305

M. DENIS QUIRION :

1310 Oui, trois chambres et plus. Donc c'est un prix qui est comparable à ce qu'on peut avoir comme moyenne à Laval, exemple, puis pas loin d'une station de métro. Donc, oui, il y a des initiatives mais on voit que, dans bien des cas, la Ville intervient pour influencer les promoteurs privés, soit directement ou indirectement, par des terrains, des subventions

et des initiatives de nos sociétés paramunicipales.

1315 Les promoteur privés comme tels vont – évidemment à part les maisons plus
coûteuses – vont dire qu'ils ont de la misère à vendre rapidement des logements supérieurs
à deux chambres à coucher. Donc, pour eux, ils vont exprimer que c'est un risque au
niveau du délai de vente. C'est pour ça que dans certains cas, les programmes qu'on
regarde peuvent jouer un rôle important, si on aide l'acheteur, d'une part, à boucler son
budget avec l'acquisition, éventuellement si on aide le promoteur aussi avec une petite aide
1320 financière, on va provoquer une offre accentuée à cet égard-là. Naturellement, ils ne sont
pas portés à le faire, tout simplement parce que ces unités-là, évidemment au prix qu'elles
sont, s'écoulent plus difficilement, moins rapidement.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

1325

Monsieur Michaud?

M. ÉRIC MICHAUD :

1330

Me permettez-vous une sous-question?

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

1335

Oui. Après ça, on va passer à votre collègue.

M. ÉRIC MICHAUD :

1340

D'accord. Ma sous-question, ça serait concernant la production de logement social
et communautaire dans Ville-Marie plus spécifiquement. On constate qu'il y a une tendance,
si on regarde entre autres le bilan de l'Opération 5 000 logements, qu'il y a une tendance à
construire beaucoup de petits logements, peu de logements familiaux dans Ville-Marie.
Bon, on peut comprendre que dans certains secteurs, ce n'est pas approprié.

1345

Par contre, il y a quand même une partie du quartier Saint-Jacques, le quartier
Sainte-Marie, même un secteur dans l'ouest de l'arrondissement où il y aurait possibilité
d'en faire, puis il y a encore les infrastructures pour accueillir les familles. Il y a des écoles
qui sont menacées de fermeture parce qu'elles commencent à manquer d'achalandage. Il y
a encore toutes les infrastructures en place pour les accueillir.

1350

Alors, il n'y aurait pas lieu, moi ma question, c'est est-ce que la ville-centre va
s'assurer, parce que si on regarde le bilan de l'Opération 5 000 logements, il y a eu entre
autres beaucoup de maisons de chambres construites dans Ville-Marie sur les logements

1355 sociaux, le total des logements sociaux, est-ce que la Ville va s'assurer qu'il y ait 35 % de logement familial pour répondre aux besoins locaux et pas juste aux besoins régionaux dans le secteur.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

1360 Dans Ville-Marie.

M. PATRICK GAGNON :

Dans Ville-Marie.

1365 **Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :**

Monsieur Quirion?

M. DENIS QUIRION :

1370 Dans le fond, on parle ce soir de la difficulté de produire des logements familiaux dans la Ville de Montréal. On a dit tantôt que la Ville de Montréal, c'est beaucoup de quartiers, beaucoup d'arrondissements, beaucoup de noyaux villageois. Certains sont plus propices sur le plan des prix comme sur le plan de la qualité des services à l'implantation, à la vie des familles. Et on dit ici que c'est quand même un défi pour Montréal.

1380 Alors, évidemment, ici, c'est un coefficient de difficulté qu'on pourrait dire du double lorsqu'on parle de la même discussion pour Ville-Marie. Maintenant, c'est bien évident que c'est un environnement où c'est encore plus difficile d'atteindre cet objectif, mais évidemment on maintient avec les groupes communautaires l'effort pour essayer d'identifier des sites qui sont propices à des projets où les familles auraient une place. Mais le défi est plus grand dans Ville-Marie que partout ailleurs dans l'île.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

1385 D'accord. Monsieur?

M. JEAN-CLAUDE LAPORTE :

1390 Jean-Claude Laporte, FRAPRU, regroupement national dont 60 organismes à Montréal. Avant de commencer, j'aimerais dire à madame Tremblay que pour la Ville de Montréal, c'est une quasi délinquante, car elle encourage ses voisins à stationner sur la rue. Et la Ville n'aime pas ça, car la Ville veut qu'on stationne dans nos stationnements en

1395 arrière. Comme ça, il n'y a plus de place pour jouer pour les enfants. Alors, il y a un problème là. Alors, faites attention!

1400 Je vais apporter quand même quelques petites nuances. Je vais enrichir le propos de monsieur Quirion et le nuancer quelque peu, surtout par rapport au concept de logement abordable. Le logement abordable a beaucoup été galvaudé depuis plusieurs années. En fait, ça a commencé à beaucoup être galvaudé quand le gouvernement fédéral a décidé de réinvestir dans le logement dit abordable. On ne reviendra pas sur leur programme, ça serait trop long. Et, dans la Politique d'inclusion de la Ville de Montréal, on est revenu avec ce concept flou, élastique qu'est le logement abordable.

1405 Dans la Politique d'inclusion de la Ville, on mentionne qu'un logement abordable, c'est un logement de 900 \$ par mois. Comment on arrive à ce calcul? Alors, avant, pour dire que pour qu'un ménage arrive correctement dans sa vie, dans son budget, il faut consacrer un maximum de 30 % de ses revenus pour se loger.

1410 Alors, à 900 \$ par mois, ce que la Ville a fait, elle a pris l'ensemble des ménages, propriétaires comme locataires, de la région métropolitaine, et elle a dit : «Comment est-ce qu'on fait – là, je suis un peu machiavélique – mais comment est-ce qu'on fait pour arriver à 900 \$ par mois? On va prendre 80 % du revenu médian de toute la population de la région métropolitaine. » Le revenu médian est 45 000 \$, 80 % de 45 000 \$, c'est 36 000 \$. À 36
1415 000 \$ par année, on arrive à 900 \$ par mois et on paye 30 % de son revenu. Alors, si on fait du logement à 900 \$ par mois, c'est un logement abordable.

1420 Maintenant, si on reste à Montréal et qu'on pense au locataire, on va prendre les revenus médians de Montréal, des locataires de Montréal, 27 264 \$. 30 % de ce revenu-là, ça fait un loyer de 682 \$ par mois. Alors, si on veut faire du logement abordable, c'est 682 \$ par mois qu'il faudrait payer maximum. Sinon, c'est plus abordable. Ça, c'est la première partie.

1425 À partir de là, si on s'entend sur la définition de c'est quoi un logement abordable, après ça, on peut savoir comment développer du logement abordable. Évidemment, les promoteurs privés ne sont pas des mécènes et on ne leur demande pas d'être mécènes non plus. De toute façon, ils ne sont pas ici ce soir, ils écoutent les préceptes de Lucien Bouchard : il faut travailler pour faire du profit. Ce n'est pas le temps d'être ici. Il faut travailler.

1430 Alors, je vais laisser faire les autres statistiques parce qu'il y en a beaucoup. On va sûrement faire un mémoire, donc on va pouvoir vous beurrer de statistiques, c'est toujours intéressant.

1435 Mais on parle de logement familial. Monsieur Michaud l'a dit, monsieur Quirion l'a dit, à la table ici on l'a mentionné, le privé n'en fait pas. Les seuls qui font du logement familial, c'est les projets de logements sociaux. C'est sûr qu'en étant du FRAPRU, ça fait mon affaire de le dire. Sauf que c'est la réalité quand même.

1440 Dans le concept d'inclusion, dans le concept de toute politique d'habitation, dans le concept de politique familiale, on vante la mixité sociale, la mixité culturelle ou ethno-culturelle si on veut, la mixité générationnelle, toutes les sortes de mixité qu'on veut. Les seuls qui respectent cette mixité-là, c'est le logement social.

1445 Alors, si on veut avoir des enfants en sécurité, parce qu'on connaît nos voisins, si on veut que nos enfants puissent jouer dans des cours, si on veut avoir une vision plus réaliste des choses, il faut développer un peu plus de logements sociaux.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

1450

Attendez, on va essayer de transférer ça en question.

M. JEAN-CLAUDE LAPORTE :

1455

Je veux juste dire par contre que l'on soit un adepte du bungalow avec la haie ou qu'on soit un adepte du logement social, on a la même bataille à mener et, cette bataille-là, elle nous est ancrée dans la tête depuis plus de 40 ans. La propagande, la publicité de certains gouvernements, dépendamment des époques, c'est que pour être heureuse, une famille doit vivre en banlieue. Et ça, on se l'est fait beurrer là. Les pubs de chars, les pubs de party de jeunes, les pubs de n'importe quoi, pour être heureux, il faut vivre en banlieue et les gouvernements ont encouragé ça au fil des ans depuis la fin des années 50.

1460

Alors, peu importe qu'on soit pour propriétaire ou pour n'importe quel type de logement pour n'importe quel type de famille, il faut se battre contre cette espèce d'esprit-là qui circule depuis quatre générations – quatre décennies je devrais dire – c'est en banlieue qu'on est heureux.

1465

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

1470

C'est ça. On a parlé de mode vie quand on vit à Montréal.

M. JEAN-CLAUDE LAPORTE :

Mais monsieur Quirion avait raison.

1475

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

Effectivement.

1480 **M. JEAN-CLAUDE LAPORTE :**

Mais nonobstant tous les programmes qu'on pourrait mettre en place, si on veut vanter le mérite de vivre à Montréal, il va falloir qu'il y ait une propagande. Je le dis, «propagande», c'est un mot qu'on prend souvent comme étant négatif, mais, dans le fond, 1485 c'est de l'information axée, de l'information dirigée. Et on fait tous de la propagande.

Alors, il va falloir que la Ville de Montréal, que les leaders de Montréal fassent de la propagande pro-Montréal en disant que si on veut bien vivre à Montréal, bien montrer des gens fiers qui vivent à Montréal, montrer toutes sortes de gens qui vivent à Montréal et pas 1490 juste les belles têtes riches. Montrer aussi des gens très modestes qui sont heureux de vivre à Montréal et qui cohabitent bien avec les autres. Mais sans une propagande comme ça, les gens qui vont avoir le moins les moyens, quand bien même toutes les subventions que la Ville va donner pour être propriétaire, ils vont aller en banlieue parce que c'est là qu'est le bonheur.

1495

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

Je pense que vous avez un volet du plan qui parlait communication. Mais peut-être sur la question du logement social, revenir là-dessus, monsieur Quirion. Dans les exposés 1500 que vous avez faits et qu'on a entendus par les gens de la table d'à côté, nos personnes-ressources, effectivement on se rend compte qu'il y a tout un défi pour satisfaire les besoins des familles qui sont plus à faible revenu.

Quelle place vous donnez au logement social, au logement abordable dans la 1505 stratégie que vous développez? Est-ce que vous y voyez une place plus grande qu'avant? Ou est-ce que vous vous voyez, par exemple, en discussion plus intense qu'avant avec les promoteurs immobiliers pour qu'ils puissent répondre à leur façon aux besoins des familles à plus faibles revenus? Comment est-ce que vous vous attaquez à ce problème-là?

1510 **M. DENIS QUIRION :**

Je pense que la Ville de Montréal, depuis 2002 en particulier durant la pénurie de logements grave, a lancé un programme de développement de logements sociaux et 1515 communautaires très ambitieux. Ça a été la ville la plus proactive dans ce domaine-là, donc avec 5 000 logements. C'est réitéré avec une nouvelle programmation de 5 000 logements en quatre ans. Donc, je pense que les groupes communautaires, les GRT, tout ça,

connaissent la volonté de la Ville d'en faire beaucoup, parce que ça répond à des besoins.

1520 On a parlé tantôt de discrimination. Il y a aussi les clientèles qui sont mal desservies par le secteur privé, que ce soit les clientèles ayant des besoins spéciaux ou les personnes âgées, les gens en perte d'autonomie mais à revenus modestes, les familles immigrantes effectivement qui peuvent être victimes de discrimination.

1525 Donc, le besoin est reconnu et la Ville, avec ses partenaires communautaires, travaille fort pour assurer et convaincre les gouvernements du Canada et du Québec de garantir la pérennité de ces programmes-là, d'offrir des budgets à la hauteur des besoins montréalais. Donc la Ville est très, très active dans ce domaine-là.

1530 Le plan dont je parlais tantôt, en fait si on parle en termes de budget, les sommes qui vont au logement social, c'est à peu près 85 % des budgets d'habitation qui vont du côté du logement social. Donc, évidemment, la Politique d'inclusion elle-même doit prendre un engagement d'avoir au moins 15 % de toutes les mises en chantier futures à Montréal, ça demande un engagement de long terme, qui fait donc une place importante au logement social et communautaire. Ça, aussi, c'est une prise de position assez forte.

1535 Le logement HLM, OBNL et Coop à Montréal, dans l'existant, ça représente 7 % du parc de logements, alors que l'intention, c'est que toutes les futures constructions qui vont se construire à Montréal, il y a au moins 15 % de logement social et communautaire.

1540 Donc si on regarde ce qui se fait, je dirais, au Canada, la position de la Ville est la plus proactive, la plus agressive en cette matière. C'est évident que. . .

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

1545 De toutes les villes canadiennes?

M. DENIS QUIRION :

1550 Oui. C'est évident que... parce que dans plusieurs provinces, le Québec a quand même eu un engagement aussi assez important au cours des sept, huit dernières années par rapport à d'autres provinces où il n'y a pas eu de développement du tout. Dans certains cas, il y en a eu un peu mais, à Montréal, il y a vraiment un plan systématique de développement de tels logements.

1555 Ceci dit, tout le monde sait qu'il y a 100 000 ménages à Montréal qui consacrent plus de 50 % de leurs revenus pour se loger. On parlait tout à l'heure que c'est un indicateur important. Donc, il y a 24 000 ménages en attente d'un HLM, dont 19 000 des ménages

familiaux. Alors, évidemment, il faut comparer un effort qui est réellement important avec des besoins qui sont. . .

1560

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

Considérables.

1565

M. DENIS QUIRION :

. . . considérables. Et dans une telle situation, je pense l'important, c'est de maintenir un effort continu au fil des années pour atteindre les objectifs.

1570

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

D'accord.

M. DENIS QUIRION :

1575

On ne peut pas se permettre d'arrêter. En même temps, on ne peut pas répondre à tous les besoins à très, très court terme, parce que c'est un enjeu qui dépasse les capacités. Évidemment, la Ville pourrait être intéressée à avoir plus de programmes de la part des gouvernements supérieurs et on le demande, en effet.

1580

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

Bon, alors je vais donner un petit cinq minutes aux commissaires ici qui ont des questions et puis après ça, si vous voulez, on va s'arrêter, quand même que ce ne serait que pour s'aérer les esprits, on va prendre une petite pause d'une dizaine de minutes. Madame Beudet.

1585

Mme JOCELYNE BEAUDET, présidente de la Commission :

Est-ce que ce serait possible d'avoir un peu un état des lieux? J'irais avec madame Rose tout à l'heure, le pourcentage d'immigrants de 19,6 % qui a besoin de logement, ça représente combien de ménages? Puis du côté de la Ville, ce que j'aimerais savoir, c'est on a entendu madame tout à l'heure qui disait qu'il y avait des listes d'attente pour le HLM. Alors, j'aimerais savoir, ça représente quoi les personnes qui sont en attente?

1595

Le taux d'inoccupation s'est amélioré, mais il faudrait essayer de voir c'est quoi la problématique, l'envergure de la problématique de gens qui sont en attente de logement

1600 social ou de logement abordable. Puis, par rapport au privé, est-ce que vous avez des données? On ne semble pas savoir grand-chose par rapport au privé, alors que ça représente 93 % du bassin de l'habitation.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

1605 Est-ce que vous allez pouvoir nous fournir ces chiffres-là?

Mme DAMARIS ROSE :

1610 Mais moi, je n'ai pas présenté des chiffres sur la proportion de locataires immigrants qui sont dans le besoin. Le 90, 6 %, je ne me souviens pas qu'est-ce que c'était, je vais pouvoir vous dire, mais c'était les. . .

Mme JOCELYNE BEAUDET, présidente de la Commission :

1615 C'est 19, 6 % des immigrants après 1981.

Mme DAMARIS ROSE :

1620 Oui, qui sont propriétaires occupants. C'est juste pour dire que la vaste majorité des immigrants installés depuis moins de 20 ans sont locataires. Alors leur besoin de logement devrait être satisfait dans le stock locatif parce que ça va être très longtemps, si jamais, avant qu'ils vont devenir propriétaires. Alors que le mythe pour dire que les immigrants sont essentiellement propriétaires, alors je voulais déconstruire ce mythe un petit peu.

1625 Alors sur le nombre d'immigrants, sur les effectifs immigrants qui vont dépenser plus de 50 % pour se loger, j'ai tous ces chiffres-là et c'est tout dans un rapport que nous avons fait pour la SCHL que j'avais envoyé en «attachment» hier, mais je peux vous sortir les chiffres absolus. Mais je ne les ai pas mis pour ne pas surcharger le PowerPoint. Il n'y a pas de problème de vous fournir des chiffres absolus.

1630 **Mme JOCELYNE BEAUDET, présidente de la Commission :**

J'apprécierais, s'il vous plaît. D'accord.

Maintenant, pour la Ville, est-ce qu'on peut répondre?

1635 **M. DENIS QUIRION :**

On peut décomposer, c'est assez complexe, mais disons si on regarde les besoins

1640 de ménages locataires qu'on pourrait considérer qui sont en difficulté, ça veut dire c'est des
ménages locataires qui sont sous les revenus qu'on appelle de besoin impérieux en jargon
d'habitation, donc par exemple, un couple ça va être 22 000 \$ et moins ou une personne
seule, et le revenu augmente un peu selon s'il y a plus d'enfants, donc les personnes qui
sont dans cette situation-là à Montréal, qui sont locataires sous ces seuils de revenus et qui
ne sont pas déjà «desservis» par une coopérative, un OBNL ou un HLM, il y en a 172 000
1645 ménages.

Maintenant, si vous souhaitez voir la part des immigrants là-dedans, on n'a pas
nécessairement un chiffre précis sur la part des immigrants. Par contre, on a des
indicateurs, comme par exemple sur les 19 000 ménages en attente d'un HLM, qu'on
1650 appelle famille, en fait c'est famille ou personne seule, dans le cas des ménages qui
demandent un logement de taille moindrement importante, en termes de deux chambres et
plus, c'est presque totalité des immigrants qui sont en attente.

Évidemment, on pourrait regarder d'autres indicateurs comme on parlait tantôt de
salubrité. C'est sûr que les situations d'insalubrité les plus graves qu'on connaît dans des
quartiers de nouveaux arrivants, les immigrants sont souvent les premiers à vivre ces
situations-là d'avoir un propriétaire qui ne gère pas ses immeubles de façon responsable et
qui profite un peu de la vulnérabilité de ces personnes en termes de communication, en
termes de difficulté pour eux d'exercer leurs recours pleinement et entièrement face à la
1660 Régie par exemple.

Alors, on peut, à partir donc d'un groupe de locataires qu'on peut considérer comme
vulnérables ou en difficulté, avoir certains indicateurs concernant précisément les
immigrants, mais on n'a pas nécessairement tous les indicateurs qui sont décortiqués de
1665 cette façon-là.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

D'accord. Monsieur Laurent.

1670

M. WEBER LAURENT, commissaire :

Ma question, tout simplement je trouve le monsieur de FRAPRU qui a parlé tantôt,
je ne sais pas, ce matin, j'ai entendu à la radio une déclaration comme quoi une proposition
du FRAPRU, je ne sais pas si c'est monsieur Laporte qui l'avait faite, je pense qu'il y a un
1675 certain nombre de bâtiments qui vont être vendus pour non-paiement de taxes. Lui, il avait
fait une proposition que la Ville achète ces bâtiments-là et les reconvertisse en logements
sociaux. Je ne sais pas qu'est-ce que la Ville pense d'une telle proposition.

1680 Moi, je trouve que c'est pas du tout farfelu. Parce que quand on regarde, on dit que le privé occupe 93 % du parc immobilier. Il n'y a que 7 % qui soit pour, on peut dire, la clientèle qui est quand même visée par cette politique-là. Donc je me demande comment est-ce qu'on va vraiment arriver à satisfaire, si c'est pas par des solutions «farfelues». Vous comprenez ce que je veux dire?

1685

M. DENIS QUIRION :

Évidemment, les fonctionnaires ne sont jamais farfelus mais...

1690

M. WEBER LAURENT, commissaire :

Non, non. C'est peut-être ce que le FRAPRU avait annoncé, dit ce matin. Il était 6 h 30 et j'écoutais la radio, c'était à Radio-Canada, je pense, dans une interview qu'il avait fait cette proposition-là en quelque sorte.

1695

M. DENIS QUIRION :

Dans le fond, c'est un outil parmi d'autres pour identifier des sites potentiels de développement de logement communautaire. Mais la clé, ça va toujours être le financement gouvernemental. Donc la Ville fait déjà des efforts. Par exemple, les terrains de la Ville sont cédés à un prix inférieur à la valeur marchande pour viabiliser des projets communautaires. C'est environ peut-être jusqu'à 25 % ou 30 % même des unités dans le passé qui ont été construites sur des terrains municipaux. On parlait tantôt des Ateliers Rosemont, on parle de projet comme Contrecoeur aussi. Donc ça, ça joue.

1700

Avec la Politique d'inclusion, on invite les promoteurs des fois à céder des terrains. Ça a été le cas de Nordelec de céder deux terrains à 1 \$ décontaminés pour permettre la construction des logements communautaires.

1710

Donc il y a différentes façons de mettre la main sur des terrains ou des immeubles. Dans d'autres cas, c'est des groupes. Les GRT sont très actifs, par exemple, pour identifier des hôpitaux vacants, des choses comme ça. Donc il y a beaucoup de projets qui se réalisent dans des bâtiments excédentaires des ministères ou des agences gouvernementales.

1715

Bon, le fait d'avoir des bâtiments pour non-paiement de taxe ou par des acquisitions de la Ville ou autre, dans le fond, ce qui va nous manquer en bout de ligne, ça va toujours être : est-ce qu'on a assez de budgets gouvernementaux pour financer la construction des logements en question? Plus que de dire : il nous manque un terrain.

1720

M. WEBER LAURENT, commissaire :

1725 Parlons de financement justement. Le financement des programmes se termine en 2007, si j'en conviens bien, d'après ce qu'on a lu. Est-ce qu'il y a des budgets qui vont être reconduits, malgré tout ce que vous nous avez dit, mais est-ce qu'il y a réellement des budgets qui vont être reconduits, ne serait-ce que pour tout l'éventail de programmes dont vous venez de parler tantôt.?

M. DENIS QUIRION :

1730 Oui.

M. WEBER LAURENT, commissaire :

1735 Oui?

M. DENIS QUIRION :

1740 Dans le cas du 5 000 logements sociaux, la Ville s'est donné cet objectif-là en 2006 comme on disait tantôt, a maintenu des pressions sur les gouvernements pour renouveler les programmes, ce qui fait qu'au moment où on se parle, nous avons le financement garanti pour 4 200 des 5 000 unités. Et, bien sûr, en fait le Programme Accès-Logis qui sert à financer ces projets-là a été renouvelé dans le dernier budget du gouvernement du Québec.

1745 Mais pour atteindre notre 5 000 et continuer par la suite, c'est évident que là, il va falloir que le prochain budget du gouvernement du Québec assure la pérennité de ces programmes-là. Alors ça, c'est un enjeu qui nous interpelle, qui interpelle toute la communauté montréalaise, la Ville et ses partenaires.

1750 Du côté des programmes privés, ils sont aussi renouvelés jusqu'en 2009.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

1755 Madame Gold?

Mme JUDY GOLD, commissaire :

1760 J'aimerais profiter de la présence des panélistes pour poser quelques questions sur le logement ainsi que d'autres enjeux sociaux qui touchent le lieu de résidence. 35 % des familles montréalaises sont des familles monoparentales dont 84 % sont dirigées par les

1765 femmes. On apprend que ces familles sont concentrées souvent dans certains secteurs. Est-ce que cette concentration s'explique pour des raisons de logement subventionné et de logement pas cher privé? Et y a-t-il aussi d'autres facteurs sociaux qui mènent à cette concentration?

Je ne sais pas si monsieur Gill ou madame Rose pourrait. . .

1770 **M. DANIEL GILL :**

1775 Je ne sais pas s'il y a une concentration sur l'île mais, inévitablement, les familles monoparentales, c'est probablement le groupe d'organisation domestique, de ménages les plus démunis parce que le revenu des familles monoparentales n'est pas tellement élevé et aussi donc il y a des enfants qui font partie de la famille. Donc par personne qui habite le logement, ça ne fait pas beaucoup d'argent par rapport à des ménages de personne seule qui même ont des revenus inférieurs étant donné qu'il y a seulement une personne, c'est plus intéressant.

1780 Ce qu'il faut noter, c'est que la proportion des familles monoparentales est la même aussi en banlieue. Donc de vouloir spécifier des endroits où on retrouve plus de familles monoparentales qu'ailleurs... il y a une variété de familles monoparentales aussi. Le revenu moyen des familles monoparentales est d'environ 43 000 \$ par année. Ça se situe entre le revenu des ménages d'une personne et les revenus des familles normales et donc, eux aussi se logent. Et tout dépendant du profil, la famille monoparentale, c'est complexe, 1785 ça peut provenir d'un divorce d'une famille qui était bien nantie, donc la femme va pouvoir garder la maison unifamiliale. Ça peut provenir de familles plutôt démunies où là, ça va tomber dans l'extrême pauvreté.

1790 Donc c'est difficile de dresser comme ça un profil de localisation des familles monoparentales. Mais c'est sûr que ça constitue un groupe domestique qui peut être en grande difficulté, tout dépendant du nombre d'enfants qu'il peut y avoir dans cette famille monoparentale là.

1795 **Mme JUDY GOLD, commissaire :**

1800 Je veux juste ajouter que le Plan d'action famille, on apprend qu'il y a certains îlots à Montréal qui sont composés de 100 % de familles monoparentales. Je pense c'est dans le document de la Ville. Je ne sais pas si la Ville peut nous dire dans quel secteur de la Ville sont-ils concentrés?

M. PIERRE BÉLEC :

1805 Je ne m'en souviens plus, mais ce dont je me souviens, c'est que c'est dans plusieurs arrondissements. Donc, il n'y a pas une concentration dans un seul arrondissement. Il y en avait au moins quatre ou cinq qui étaient concernés.

Mme JUDY GOLD, commissaire :

1810 D'accord.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

Une autre petite question, puis après, on va aller à la pause.

1815 **Mme JUDY GOLD, commissaire :**

Oui, une dernière question pour madame Rose ou monsieur Gill. Le cadre de référence du plan fait référence à la Politique de régionalisation des immigrants du gouvernement du Québec. Il est écrit dans la politique, il est écrit que la politique semble opposer Montréal aux régions comme lieu d'installation des immigrants et que la politique est inutilement antagonique.

1820

Alors, Madame Rose, d'après vous, est-ce que cette politique menace réellement un des objectifs du plan, celui de retenir les immigrants à Montréal?

1825

Mme DAMARIS ROSE :

Quoi? La Politique de régionalisation?

1830 **Mme JUDY GOLD, commissaire :**

Oui.

Mme DAMARIS ROSE :

1835

Moi, je ne suis pas trop en faveur des politiques fortes de régionalisation. Je suis fortement en faveur des politiques qui vont rendre beaucoup plus favorable et plus facile l'accueil des immigrants qui optent s'installer en région. Je suis très favorable à l'idée de vanter les mérites des régions du Québec aux nouveaux immigrants et aux moins nouveaux immigrants voulant déménager, s'ils ont l'accueil et s'ils ont une job et tout ça là. Mais je suis totalement contre toute tentative d'opposer ville et région de ce point de vue là.

1840

1845 D'autant plus que les études d'autres chercheurs ont montré qu'effectivement, même pour les immigrants qui sont installés en région, pour le vrai, pour le bon, il y a beaucoup de circulation, de va-et-vient parce qu'il y a du monde de la famille qui sont à Montréal ou dans d'autres grandes villes. Alors, c'est un argument qui est un peu artificiel à mon avis.

1850 Et puis toutes les études démontrent que globalement, les immigrants qui s'installent en région pour des raisons qui ne sont pas vraiment de leur propre volonté, ils vont finir par se rétablir dans les grandes villes. Et ça, c'est pas juste le cas au Québec, c'est le cas en Colombie-Britannique aussi. Alors, il faut qu'il y ait une infrastructure les accueillant en région et puis il y a des emplois, tout ça là..

1855 **Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :**

Monsieur Gill?

1860 **M. DANIEL GILL :**

Je suis d'accord avec Damaris. Je ne pense pas que les enjeux soient vraiment là non plus. On le voit, on vient aujourd'hui de publier les données sur les transferts interprovinciaux. C'est surtout là que ça se joue. Les immigrants viennent à Montréal et eux n'ont pas d'attache. Ils ont quitté un pays pour lequel ils avaient beaucoup d'attaches. 1865 Quand ils arrivent à Montréal, ils ont très peu d'attaches. Et lorsque le marché de l'emploi se fait dans l'ouest du Canada, bien une fois ici, c'est difficile de les garder ici quand on sait qu'ils ont de la misère à pénétrer sur le marché du travail au Québec. Donc, ils migrent facilement vers l'Ouest du pays et c'est peut-être plus là les enjeux. Notre capacité de conserver les immigrants, ce n'est pas par une politique, c'est par le développement 1870 économique qui se fait ailleurs qu'ici actuellement.

Mme DAMARIS ROSE :

1875 Mais à mon avis, si je peux juste ajouter un mot, c'est que malgré tout ce qui s'est dit sur l'augmentation des prix de logement, le logement relativement abordable – relativement – est quand même un atout de Montréal par rapport à Toronto et Vancouver.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

1880 Bon, alors écoutez, au retour de la pause, on entend madame Marie-Hélène Legault de l'ACEF de l'Est de Montréal et puis madame Cyr de Bâtir son quartier. Une quinzaine de minutes et puis si vous voulez revenir dans la salle, on continue.

SUSPENSION DE LA SÉANCE

1885

REPRISE DE LA SÉANCE

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

1890

Alors, on va recommencer notre session de travail en écoutant l'intervention d'abord de madame Édith Cyr qui est de Bâtir son quartier. Alors, on avait demandé à madame Cyr de répondre à la question : sur quoi faut-il agir pour améliorer la situation du logement des familles en ville? Madame Cyr, on vous écoute.

1895

Mme ÉDITH CYR :

Évidemment, en réponse à cette question-là, je déclare mon parti pris. Je travaille dans le logement communautaire, donc évidemment je vais expliquer pourquoi. Pour moi, l'habitation communautaire est un moyen de fidéliser, de garder les familles à Montréal, puis même je dirais en attirer.

1900

Juste pour reprendre les propos que les autres panélistes ont soulevés, la première dame qui a parlé quand elle disait : «La première chose qui affecte les familles, c'est le prix, c'est ce qu'on constate. » Je vais lister ce que nous constatons sur le terrain et qui va dans le même sens de madame.

1905

Les familles nous disent, effectivement, la première motivation, c'est le prix. Et le prix touche aussi les mesures d'économie sur l'énergie. Évidemment, ça a un impact sur le coût du loyer. Le lieu est un autre facteur. La proximité des services et des écoles, mais ça va aussi avec la qualité des écoles. C'est pas juste d'avoir une école à côté, il y a une évaluation de quelle est la cote de l'école, comment c'est.

1910

Il y a une demande aussi de contrôler son habitat, son logement, donc plus proche de l'accession à la propriété privée, je dirais, une envie d'avoir un contrôle sur les aménagements de la cour quand tu as des enfants.

1915

Évidemment, ces questions-là, quand on regarde dans le logement communautaire, on donne des réponses positives, parce que bon, en coopérative d'habitation, c'est ce qui est le plus proche de l'accession à la propriété privée. Les gens décident, contrôlent, aménagent. C'est un lieu où est-ce qu'il n'y a pas – on parlait tantôt d'intolérance ou de discrimination – il n'y a pas de discrimination ni d'intolérance au sein d'un même projet et, quand il y en a, il y a des mesures de discussion par les comités de bon voisinage, etc. pour régler les problèmes de bon voisinage. Quand les enfants de l'un sont trop bruyants, la musique de l'autre l'est trop.

1920

1925

On trouve aussi qu'au niveau du logement communautaire, on a un succès, les

1930 communautés culturelles, les nouveaux arrivants. Pour nous, il n'y a pas de secteur, pas de zones particulières. Pour nous, le logement communautaire, il se déploie sur l'île de Montréal et, comme il n'y a pas de discrimination, les nouveaux arrivants peuvent se déployer sur l'île de Montréal. Et on a vu dans les projets d'habitation communautaire des nouveaux arrivants dans des secteurs où est-ce qu'on en voyait très peu. Puis, pour nous, c'est un élément positif d'habiter Montréal et que les communautés se dispersent sur le territoire.

1935 Au niveau du logement familial. Il y a une assurance aussi dans l'habitation communautaire. On parle de faire du logement familial, il n'y a pas de garantie nécessairement qu'il va être occupé par des familles. Dans le logement communautaire, oui. Les grands logements, la sélection priorise évidemment les familles. C'est même, je dirais, un élément qu'on doit traiter avec prudence parce que, en le prenant à cœur, il y a un déficit de logements familiaux à Montréal, donc dans la sélection de certaines
1940 coopératives, il y avait tellement un souci de placer le maximum de grandes familles, qu'on a vu dans des projets des centaines d'enfants débarquer dans les cours. Évidemment, ça a posé un problème sur le voisinage. Les gens ont dit : «100 enfants qui débarquent dans une cour», quand on parlait d'intolérance ou de perte d'habitude d'avoir le bruit des enfants, on le sent dans la ville.

1945 On a développé des mesures, des ententes avec les commissions scolaires, disant, pour éviter la fermeture, si dans les terrains excédentaires autour des écoles qui sont propriété des commissions scolaires, si on y développait des coopératives d'habitation, du logement familial, on pourrait maintenir des écoles ouvertes. C'est une entente qui est en
1950 application actuellement. Évidemment, il y a une difficulté, c'est quand on parle d'intolérance ou de pas-dans-ma-cour, on est dans des vieux secteurs de Montréal où ce qu'il y a plus d'unifamiliales, le voisinage est plus âgé et appréhende un peu la venue d'une série d'enfants.

1955 Donc, pour moi, un plan de communication qui met en valeur la famille devrait aussi mettre en valeur le logement communautaire pour permettre un meilleur atterrissage des projets dans des secteurs d'école, par exemple.

1960 On a parlé de projets intergénérationnels. Dans l'habitation communautaire, on fait des premiers projets où l'objectif est que les familles puissent dire, moi, si ma préoccupation est de venir avec mes parents âgés, ils puissent à proximité loger les parents âgés, parce qu'il y a un projet pour personnes âgées âgées. On ne pourrait pas en faire nécessairement... je dirais, il n'y a pas d'évaluation de faite encore, ce sont les premiers projets, on verra ça répond à combien de besoins de familles. On nous avait signifié ce
1965 besoin grandissant là. Ça fait que donc certains premiers projets pilotes sont à se construire en ce moment.

1970 Donc, je dirais en attendant de changer les mentalités, parce que le souhait, c'est que les mentalités changent puis qu'il n'y en ait plus de discrimination autant pour les nouveaux arrivants que pour les femmes, bien en attendant de changer les mentalités, évidemment le logement communautaire est un bon moyen d'éliminer une bonne partie des discriminations que les familles vivent actuellement.

1975 Je vais essayer de ne pas me répéter aussi, parce qu'on a parlé beaucoup de logements communautaires. Ça fait que comme je disais, mon propos était le logement communautaire. Je vais essayer de faire ça succinctement parce que le temps avance.

1980 La Ville de Montréal dit – et on partage cet avis-là – elle dit, elle a fait beaucoup d'efforts, elle a fait des efforts soutenus en matière de logement social, communautaire et privé abordable et, avec son dialogue avec les acteurs, a contribué au dynamisme d'une ville d'une remarquable mixité sociale. On partage cet avis-là. Elle dit aussi cependant que la situation nécessite encore des efforts particuliers pour garder, attirer, fidéliser des familles.

1985 S'il est vrai que pour les jeunes ménages qui désirent accéder à la propriété privée, c'est difficile, il demeure pas moins que – puis là, je ne remettrai pas les statistiques parce que plusieurs l'ont dit avant – que de nombreux ménages locataires n'ont pas les moyens d'acheter et ont même des problèmes d'abordabilité.

1990 Juste en termes de chiffres, parce que tantôt on disait 172 000 ménages locataires qui ont des problèmes d'abordabilité, dans les chiffres qu'on a pris du rapport d'analyse de la répartition spatiale de l'offre et de la demande de l'INRS, on parle d'environ 45 000 ménages familiaux qui ont ce problème d'abordabilité là. Ça, c'est sans compter que là-dedans – puis là, on n'a pas le détail mais on dit que c'est trois personnes et plus – il y a
1995 14 000 ménages locataires, dont trois personnes et plus dans ce ménage-là, qui ont des problèmes de surpeuplement. Donc on manque de grands logements, ils vivent entassés.

2000 On partage l'avis que les communautés culturelles, de ce qu'on voit quand elles arrivent, elles sont de familles nombreuses. Elles ont un problème aussi d'abordabilité, puis de manque de grands logements.

2005 On constate que les ménages, les familles à moyen revenu... parce que je devrais dire faible et moyen revenus, parce que dans les projets d'habitation, on parle d'une mixité. Il n'y a pas que faible revenu. Il y a aussi moyen revenu. Ça fait qu'on rejoint les deux types de besoins. Bien, les ménages qui ont des revenus moyens ou plus faibles s'établissent là où la desserte en transport collectif est proche, où ce qu'il y a des services de proximité.

On a une difficulté en ce moment. Évidemment, développer dans les centres, dans

2010 les vieux quartiers, dans les quartiers centraux de Montréal, en ce moment, l'évaluation foncière a augmenté, les prix ont augmenté, on en a parlé tout à l'heure, le développement du logement social doit être donc conséquemment plus dense et rend un peu plus difficile le développement de logements familiaux.

2015 L'augmentation des loyers aussi dans les quartiers centraux oblige souvent les familles à un petit peu sortir des quartiers centraux et à aller un petit peu en... j'appelle ça la périphérie mais c'est toujours sur l'île de Montréal. Donc nous, ce qu'on dit, c'est le Plan de transport, c'est un élément très important. Montréal, ce n'est pas que les quartiers centraux. Si on dit que les familles ont besoin de services de proximité, d'accessibilité au transport, c'est un enjeu. Si on permet de bien desservir l'est, l'ouest, le nord
2020 adéquatement, bien on pourra mieux occuper tout le territoire pour offrir des services d'habitation adaptés.

On a parlé des grands ensembles. Dans les grands ensembles, c'est vrai que... là, madame a parlé tout à l'heure les familles sont préoccupées. Quand on voit des familles,
2025 elles disent : l'offre de logement, ce qui est existant, est souvent pas très adéquate, que ce soit parce que le type d'aménagement dans les logements ne correspond pas aux nouveaux besoins des familles, mais aussi parce qu'il y a une préoccupation sur la qualité. Quand on parlait de moisissures, etc. Donc nous, ce qu'on dit, c'est il est important que la Ville maintienne ses programmes de réhabilitation du parc et puis qu'elle doit mettre en place les
2030 moyens pour assurer l'application efficace de la réglementation municipale.

Dans les grands ensembles, même si pour certains peut-être que ce n'est pas le meilleur secteur pour le logement familial, il y a beaucoup de logements familiaux quand même dans les grands ensembles désuets, nous, on pense qu'il faut maintenir le parc.
2035 Quand on dit qu'on manque de grands logements familiaux, bien, oui, continuer le développement du logement communautaire mais aussi maintenir ce qui est existant. On pense que la collectivisation de grands ensembles résidentiels en désuétude serait une solution pour maintenir ces logements familiaux là et s'attaquer au problème de la qualité des logements.

2040 Enfin, la Stratégie d'inclusion, on en a parlé aussi, de logements abordables dans les nouveaux ensembles doit être maintenue et appliquée sur l'ensemble du territoire de la ville.

2045 En conclusion, nous autres on pense que la production de logements communautaires, ça permet à Montréal d'être une ville inclusive, solidaire, une ville attrayante. Une ville attrayante, ça attire aussi des nouveaux résidents. Merci.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

2050

Merci beaucoup, Madame Cyr.

À votre tour, Madame Legault. Qu'est-ce que les ACEF suggèrent comme étant les points sur lesquels il faut agir?

2055

Mme MARIE-HÉLÈNE LEGAULT :

2060

Merci. Bonsoir! Alors, en premier, je vais vous dire un peu c'est quoi l'ACEF. Moi, je travaille à l'ACEF de l'Est de Montréal. On est un organisme qui travaille auprès des gens à faible et moyen revenus et notamment dans le domaine du budget. Donc, ce que je vais vous présenter ce soir, c'est un peu notre expérience terrain là-dessus.

2065

Il y a entre autres chez nous à l'ACEF de l'Est deux services qu'on offre. Un qui est de la consultation budgétaire. Donc, des gens à faible et moyen revenus qui ont des problèmes de budget et, l'autre, c'est les cours accès à la propriété. Donc, ces cours-là, c'est moi qui les donne depuis plus de 15 ans. Donc, c'est des gens qui veulent acheter une maison et qu'avant de faire le saut, se disent : «Est-ce que j'ai les moyens? Est-ce que c'est pour moi?»

2070

Donc, face à votre question, la première chose qui m'est venue, c'est qu'il y ait encore une disponibilité de logement accessible. Et là, je ne parlerai même pas abordable et je vais vous le dire pourquoi tout à l'heure. Donc qu'il y ait une disponibilité de logement accessible financièrement, dans un milieu sécuritaire. Et je vais y aller par trois, quatre exemples pour illustrer ce propos-là.

2075

2080

Premièrement, lorsque je donne des cours accès à la propriété, je présente tout le temps au début, les deux premiers cours, tous les coûts et les implications financières reliés à l'achat d'une maison. Souvent, à la fin de cette étape-là, les gens ont la face basse parce que bon, là, ils viennent de réaliser c'est quoi les coûts, c'est quoi la différence entre l'abordabilité selon la SCHL ou selon les autres concepts, mais c'est quoi dans leur réalité à eux.

2085

Et ils voient qu'acquérir une maison, ça coûte cher. Ce n'est pas juste des subventions à l'achat qui peut les aider à acquérir une maison, mais aussi il faut la conserver. Dans le sens, des fois, ça peut nous aider à payer les frais de première année, ça peut nous aider à avoir une plus grosse mise de fonds et donc une plus petite hypothèque, sauf que, année après année, comment on fait pour la conserver, cette maison-là. Et, souvent, ce qu'on se rend compte, c'est que les gens des fois peuvent

2090 l'acquérir mais pas la conserver. Alors, les subventions pourraient effectivement aider certaines personnes mais pas toutes, parce que le problème, ce n'est pas juste des fois les frais de première année.

2095 Alors souvent, et ça je trouve ça intéressant, lorsque j'ai commencé à donner ces cours-là il y a 15 ans, la plupart des gens, leur idéal, c'était l'unifamiliale. Et tout le temps au début du cours, je leur demande tout le temps : «Est-ce que vous cherchez une maison usagée, une maison neuve, de quel type» et maintenant, de plus en plus, c'est – en tout cas j'en vois plus dans les cours – c'est les plex. Pourquoi? Je me dis, je pense que les gens commencent à être de plus en plus terre à terre, ils voient que les prix augmentent et, entre autres, ceux qui veulent rester à Montréal se disent : «Bon, l'unifamiliale, on n'y
2100 pense plus, surtout pour une première maison. »

Alors, on fait aussi dans le cours, on regarde avec eux ça peut être quoi les plex. C'est sûr que les prix ont augmenté depuis plusieurs années, mais il reste que c'est quand même un peu plus abordable que les unifamiliales. On leur dit aussi : il reste que les coop,
2105 ça peut être une option pour la simple et bonne raison qu'il y en a qui viennent au cours parce qu'ils sont tannés, c'est la troisième fois qu'ils ont une reprise de logement. Surtout quand on est locataire avec des enfants, souvent on va avoir un premier niveau et des fois accès à la cour.

2110 Alors, quand les logements sont rachetés, ces gens-là ont des reprises de logement. J'ai vu des gens qui nous ont dit : «Dans le fond, j'ai pas le goût d'être locataire, mais j'ai surtout plus le goût de me faire reprendre mon logement. Après le troisième, j'ai eu mon quota.» Alors, les gens commencent à regarder et c'est entre autres des raisons qui fait que les gens regardent pour d'autres types de logement.

2115 Un bémol que je mettrais sur l'abordabilité, il y a deux ou trois ans, j'ai aidé un projet qui s'appelait – en leur donnant des cours, un atelier sur le budget – le projet Benny Farm qui était justement un projet abordable. Et que les gens essayaient d'acheter la maison. Et ils nous ont appelés, même s'ils ne sont pas dans notre secteur, en disant le bât qui blesse,
2120 c'est toujours que les gens ne sont pas capables de ramasser la mise de fonds ou ils ne se sentent pas capables de payer les frais annuellement.

Et, à la suite des discussions, parce que c'était souvent des gens qui étaient locataires et qui voulaient devenir propriétaires, certains se disaient : pour avoir accès dans
2125 les limites comme on dit de l'abordabilité, les gens devaient souvent payer toutes leurs dettes avant pour justement essayer d'avoir une capacité mensuelle pour payer l'hypothèque et d'autres étaient rendus à penser : et bien, on va vendre une auto.

Au début, je ne voyais jamais ça ces cas-là dans les années 90, mais pour pouvoir

2130 avoir accès à une maison, on en voit qui disent : on laisse de côté l'auto. Là, ce n'est même plus le choix entre la deuxième et la première. C'est le choix de la première, parce que c'est souvent des gens qui sont à plus faible revenu. C'est-à-dire 40, 45 000 \$, qui veulent essayer de rentrer dans les programmes d'abordabilité et que, garder une auto, c'est inaccessible pour eux avoir et l'auto et la maison. Donc, il faut qu'ils fassent le choix.

2135

Et souvent dans les cours, ce qui se passe, des fois on a tout le temps notre rêve premier et quand on voit les coûts, on se dit : bon, qu'est-ce qu'on peut avoir comme d'autre choix? Alors, les gens souvent vont regarder aussi les secteurs. Et souvent je leur dis : il y a certains secteurs, c'est sûr, qui sont plus identifiés familial mais aussi on peut voir ailleurs. Et souvent les gens vont me dire : oui, mais pas n'importe où.

2140

Et c'était pour ça, le deuxième ingrédient de mon propos, que je disais des logements accessibles financièrement dans un milieu sécuritaire, c'est que pour que ce soit pour des raisons de préjugés ou non, les gens, il y a certains secteurs premièrement où ils ne veulent pas aller. Ensuite de ça, ils cherchent tout le temps des endroits pour jouer.

2145

Et pour certaines personnes entre autres, je pense qu'à Montréal c'est peut-être intéressant pour les autos d'avoir toutes les rues nord-sud, qui font qu'il n'y a pas juste la circulation locale qui se promène mais aussi les gens qui veulent éviter les grosses rues où il y a trop de trafic ou autre, alors les gens disent : certaines rues résidentielles à Montréal ne sont plus résidentielles. Donc ça, pour certaines personnes, il y avait certains quartiers qu'ils enlevaient juste à cause de ça.

2150

Donc, c'est important de regarder plusieurs aspects, je pense, de la sécurité qui peuvent amener des gens à se dire : non, il y a certains quartiers qu'ils ne sont pas intéressés. Alors, c'est sûr et certain qu'ils vont aller vers des quartiers que les prix sont trop élevés et alors, ils vont dire : non, Montréal, pour moi, ce n'est pas accessible.

2155

Rien que pour revenir sur les cours, quand je donne l'exemple sur l'accès à la propriété, au début, je voulais donner un exemple – je ne l'ai pas apporté avec moi – c'est l'exemple qui est dans le guide Protégez-Vous, *Guide pratique acheter sa maison*, je voulais donner un exemple avec des revenus familiaux moyens, parce que je me dis, dans le fond, les premiers accédants ont à peu près 50-60 000 \$. Et je n'étais pas capable si on regarde les revenus nets et non les bruts, si on regarde les dépenses réelles et toutes les dépenses pour justement la conserver la maison.

2160

2165

Entre autres les frais, je pense, pour l'entretien de la maison que souvent les gens oublient, je n'étais pas capable d'avoir une maison qui avait de l'allure avec des revenus de 50-60 000 \$. J'ai été obligé de prendre des revenus de 75 000 \$ pour avoir une maison de 175 000 \$. Et même là à Montréal, il n'y en a plus. Mais bon, vu que je le faisais pour le

2170

Québec, j'y ai été avec 75 000 \$.

2175 Mais je me suis dit, l'accédant à la propriété à Montréal... parce que si on pense
aux jeunes qui ont souvent, comme disait monsieur Gill, 50-60 000 \$, mais souvent des
fois aussi ils ont des dettes d'études. Alors, ils ont très peu d'épargne. Souvent, dans mes
cours accès, les premières choses qu'on me demande : comment qu'on peut rapper pour
emprunter, pour essayer d'avoir une mise de fonds? Parce que les gens ont presque pas
d'épargne. Alors, toute la question pour ces gens-là, pour avoir vraiment accès à la
2180 propriété, c'est comme soit finir de payer ses dettes, soit de ne plus avoir une auto. Ça
devient vraiment difficile. Il y a beaucoup de contraintes pour y arriver à la fin. Donc ça,
c'est pour ceux qui veulent accéder à la propriété.

2185 On a aussi, comme je vous disais, un service qui s'appelle la consultation
budgétaire. Ça, ça s'adresse, on a les locataires, on a des propriétaires qui viennent à ce
service-là et souvent, quand on voit des gens qui viennent nous voir, qui ont des problèmes
budgétaires, qui ont des problèmes d'endettement et si le coût du logement dépasse 40 %,
ça amène une tension énorme dans le budget, ça fait que les gens, il faut qu'ils choisissent
entre, bon, l'alimentation, il y a des dépenses qu'on ne peut pas faire et souvent les dettes
commencent à arriver avec ça. On joue avec les cartes de crédit à un moment donné pour
2190 essayer d'arriver mais, quand les revenus n'augmentent pas, on fait juste s'endetter.

2195 Alors, sans qu'il y ait de publicité, dans les ACEF, on est des très gros groupes qui
vendent les coop, qui vendent les HLM parce que pour ces familles-là, baisser le coût du
logement, c'est clair que ça passe par des logements sociaux. Parce que dans les
logements locatifs privés, c'est rare qu'ils vont avoir des logements abordables, et il y a
toujours la question, puis il ne faut pas l'oublier, quand on a une famille, on se dit oui, mais
pas n'importe où. Parce que souvent, on va leur dire : «Avez-vous essayé telle place?»
«Oui, mais pas ce quartier-là, pour X raison, on le trouve trop dur pour nos enfants et ce
n'est pas ce qu'on recherche. »

2200 Alors donc, c'est important, je pense, aussi de continuer pour les locataires parce
qu'il y en a – et ça, c'est ce que madame Rose disait – qui ont des dépenses pour le
logement de plus de 40 %. Malheureusement, il y en a encore trop. Donc c'est important
que les logements sociaux restent et qu'ils continuent.

2205 Tandis que pour les accédants à la propriété, les subventions, ça peut être une
idée, mais ça ne règle pas le cas que, effectivement, les gens finissent souvent, les jeunes
finissent plus tard d'étudier, ont souvent des problèmes de dettes d'études et des fois des
dettes d'autre chose, prêt auto, etc., qui fait que même la subvention ne peut pas aider des
2210 gens à accéder parce que c'est aussi le problème de liquidité d'année en année pour payer,
parce qu'ils n'ont pas assez de revenu net à ce propos.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

2215 Merci beaucoup, madame Legault.

 On me dit, Madame Tremblay, que vous voudriez faire une intervention ou compléter votre intervention. Alors, je vous donne la parole, ensuite je vais ouvrir la possibilité de poser des questions aux commissaires et aux gens de la salle. Madame
2220 Tremblay.

Mme JACYNTHE TREMBLAY :

 Oui, c'est un petit peu plus madame la commissaire qui voulait que je dise tout haut
2225 mon commentaire de tantôt à propos de sa question sur les familles monoparentales, pourquoi se concentrent-elles dans certains secteurs. Je me souviens d'avoir vu ça aussi dans les documents. Je ne me souviens pas les quartiers, puis je ne me prétends pas être plus experte que les autres panélistes, mais moi, ce qui me venait à l'esprit, le choix d'un quartier à un autre, c'était l'accessibilité au transport, et même je dirais que ça soit rapide.
2230 Parce que tout dépendant des quartiers de Montréal, c'est sûr qu'il y a toujours des autobus, mais des fois c'est très long avant de se rendre à destination.

 Il y avait aussi les services de proximité, le dépanneur, l'épicerie. Pour les familles monoparentales, il faut que ça soit vraiment tout près parce que leur temps est compté
2235 toujours et, c'est ça, c'est important que ça soit proche.

 Et aussi, il y avait que le quartier soit vraiment sécuritaire, parce que les enfants vont être appelés à être plus autonomes et ils vont quelques fois aussi être seuls à la maison, seuls à s'occuper d'eux-mêmes. Donc s'il y a un haut taux de criminalité dans le
2240 quartier, c'est sûr que la maman monoparentale ne choisira pas ce quartier. Donc c'était ça.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

 C'est le commentaire que vous vouliez faire. Alors, plusieurs des intervenants, vous
2245 êtes revenus sur toute la question du transport. Ça va être l'un des thèmes à aborder dans le cadre du prochain atelier, comme toute la question des services de proximité. Alors, je voudrais le mentionner parce que, en fait, la discussion qu'on fait ce soir sur l'habitation, c'est un début mais il y en a deux autres thèmes qui restent à aborder, qui sont très importants, y compris la question de la sécurité dans le cadre du troisième atelier sur la
2250 qualité de vie.

 Alors, je donnerais la parole à monsieur Laurent qui a une question à poser, mais s'il y a des gens de la salle qui veulent poser des questions aussi, avancez-vous au micro.

2255 **M. WEBER LAURENT, commissaire :**

La question s'adresse surtout à la Ville de Montréal, à monsieur Denis Quirion. Regardez, en note rédigée tantôt, vous aviez dit que le prix médian – c'est pour revenir à la question des logements abordables – près de 225 000 \$ sur le territoire. Tandis que je
2260 regarde le programme d'accès à la propriété dont le maximum est de 200 000 \$ dans les critères. Donc ça paraît un petit peu difficile à défricher ou à concevoir ou à comprendre.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

2265 Concilier. Alors, monsieur Quirion, le critère ou le maximum de 200 000 \$ plutôt que de 175 000 \$ qui rend. . .

M. WEBER LAURENT, commissaire :

2270 Par contre, lui, il avait avancé un chiffre de 225 000 \$, je pense. C'est le prix médian à peu près d'un logement ici sur le territoire de Montréal que vous aviez dit?

M. DENIS QUIRION :

2275 En fait, le chiffre exact, c'était 234 000 \$.

M. WEBER LAURENT, commissaire :

2280 Voilà, c'est ça.

M. DENIS QUIRION :

Le prix médian d'une copropriété, d'un condo sur le marché de la revente. Alors, ça, ce n'est pas vraiment dans la construction neuve. L'idée du programme d'accession, c'est d'aider les gens à revenus moyens ou modestes. Donc c'est pour ça qu'il y a une limite
2285 de prix d'achat qui est de 200 000 \$. Alors, c'est deux données un peu différentes. C'est sûr que les gens peuvent acheter à 300 puis à 350 000 \$ mais avec des revenus comme ça, la Ville ne juge pas approprié de les aider. Donc, on vise à cibler les ménages disons à
2290 revenu plus modeste lorsqu'il s'agit de donner une subvention.

M. WEBER LAURENT, commissaire :

2295 Non, mais le point voulait surtout faire la liaison avec les partenaires. C'est-à-dire que comment la Ville se met avec ces partenaires-là ou du moins les promoteurs à Montréal pour pouvoir élaborer ces genres de programmes-là. Parce qu'on tombe presque en dessous du seuil, parce que c'est eux qui mènent en quelque sorte l'immobilier ici à Montréal.

2300 Donc si eux produisent des logements qui ont un coût supérieur en quelque sorte à ce qui est subventionné par la Ville, comment est-ce qu'on atteint l'équilibre? Ou du moins, qu'est-ce que vous faites avec ces partenaires? Comment est-ce que vous vous assoyez pour monter des programmes afin d'attirer un plus grand nombre d'acquéreurs ou des gens qui pourront faire l'acquisition de ces logements-là?

2305 **M. DENIS QUIRION :**

Bien, ce qu'on fait, effectivement on regarde le marché, qu'est-ce qui se produit, les prix et tout ça, puis on essaie d'identifier des types de prix qui sont à la fois raisonnables mais pas très élevés pour pouvoir cibler les clientèles à revenus, comme je disais moyens ou modestes. Madame parlait de 50 000 \$. En fait, les deux tiers de nos acheteurs ont en bas de 55 000 \$ comme revenu et, là-dedans, ça inclut les personnes seules, mais les familles évidemment c'est un peu plus élevé.

2315 Donc en connaissant bien le marché privé, on a réussi à cibler des prix et tout ça qui sont réalistes. Et les promoteurs, ce qu'ils font, c'est qu'en fait, c'est sûr qu'ils vont s'adapter à l'existence des subventions. Ça veut dire qu'ils savent, par exemple, que si c'est 200 000 \$, évidemment ils vont jouer peut-être un peu sur les superficies, tout ça. Ils vont essayer d'offrir des unités où est-ce que l'acheteur va être aidé par la Ville. Alors, ça influence un peu effectivement le design des logements qui vont être construits par les promoteurs.

2325 Il n'y a pas de... je veux dire, on ne fait pas de discussion directe avec des promoteurs individuellement. On étudie le marché puis, après ça, on vérifie que les promoteurs réagissent aux programmes. Parce que le but des programmes, c'est d'aider les gens, donc ce qu'on appelle stimuler la demande, les gens qui décident d'acheter à Montréal, mais indirectement on stimule également l'offre de logements abordables par les promoteurs privés. Parce qu'eux savent qu'il va avoir une clientèle qui va être quand même capable d'acheter ces logements-là. C'est un jeu d'offre et de demande.

2330

M. WEBER LAURENT, commissaire :

2335 Mais l'autre point, est-ce que la Ville travaille aussi avec d'autres partenaires, comme je ne sais pas, soit les banques, les caisses populaires et même aussi les philanthropes, parce qu'il y a de plus en plus à Montréal – pas à Montréal, sur le territoire – du moins cette conscience-là est de plus en plus forte au Québec des philanthropes. Donc est-ce que tous ces partenaires-là sont réunis pour pouvoir ou du moins est-ce que la Ville a cette idée-là de les mettre, bien, pas à une table mais quand même de les associer à ce projet de familles à Montréal?

2340

M. DENIS QUIRION :

2345 Dans le cas du logement communautaire, il y a occasionnellement des participations que vous qualifiez de philanthropiques, donc des dons d'organismes privés. Ça, ça arrive à l'occasion. Mais dans le cas de logement pour accession à la propriété, c'est moins. . .

M. WEBER LAURENT, commissaire :

2350 Oui, sûrement.

M. DENIS QUIRION :

2355 . . . c'est moins fréquent, en effet.

M. WEBER LAURENT, commissaire :

2360 Mais, par contre, les caisses, les banques avec les taux d'intérêt, etc., etc.

M. DENIS QUIRION :

2365 Exactement. Quand on parle donc éventuellement d'une campagne de promotion de Montréal, on pense souvent à des campagnes de publicité, ces choses-là. Oui, ça pourrait être en partie ça. Mais il y a une partie de cette campagne-là qui va être justement de s'associer les partenaires, que ce soit comme par exemple la Société de transport de Montréal, vous dites les banques, effectivement les agents d'immeuble.

2370 Je pense ce qu'on a à faire, c'est de s'allier avec ces gens-là pour promouvoir Montréal, mais concrètement qu'ils fassent valoir à leurs clients, par exemple les institutions financières, les avantages d'acheter à Montréal, les économies au niveau du transport, au niveau de la deuxième voiture, les valeurs à long terme que ça peut

représenter une acquisition à Montréal. C'est quelque chose qui... l'historique, les valeurs montrent que c'est plus «avantageux» d'avoir une propriété à Montréal à long terme parce que ça va prendre plus de valeur qu'en banlieue éloignée.

2375 Donc ce message-là, ça serait intéressant que les partenaires financiers qui sont en contact avec des clients à tous les jours puissent le véhiculer. Donc c'est des exemples de choses qu'on veut faire.

2380 Je termine en disant dans le cas de programmes d'accession à la propriété, il y a eu effectivement même des collaborations avec des groupes de ressources techniques et l'ACEF pour offrir des cours de formation sur mesure à des acheteurs de plex dans les quartiers centraux de Montréal et donc, on a à l'occasion des partenariats, comme vous le suggérez, mais il faut développer ça davantage pour être certain que tout le monde participe à la promotion de Montréal pour les familles.

2385

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

Merci. Madame Beudet.

2390

Mme JOCELYNE BEAUDET, présidente de la Commission :

Je voudrais qu'on aborde un peu plus la question de promoteur parce que je pense qu'on a été bien renseignés sur le logement social et communautaire mais, là, il faudrait peut-être regarder promoteur privé, même si ne les a pas dans la salle.

2395

2400 Il y a des moyens que la Ville a mis en place pour les intéresser à faire de tels développements, dont la vente de terrains municipaux. Je voudrais savoir, par rapport à la contamination des sols, je sais que quand on fait un projet de logement social, il y a des subventions qui assurent la décontamination. Quand c'est le cas d'un terrain municipal pour le développement de projets, incluant des unités abordables entreprises par le privé, est-ce que vous avez les mêmes subventions?

M. DENIS QUIRION :

2405

2410 Dans le cas du communautaire, si c'est des terrains de la Ville, la Ville déduit du prix de vente, en fait vend moins cher que le prix du marché et absorbe les coûts de décontamination. Ça, c'est dans le cas de terrains de la Ville. Il n'y avait pas nécessairement d'autres subventions jusqu'à tout récemment avec l'ancien programme qui s'appelait Revi-Sol, qui a été interrompu pendant deux ans. Là, le gouvernement a lancé le programme Climat-Sol qui va nous aider probablement à, autant du côté de projets privés

que de projets communautaires, à financer une partie des coûts de décontamination. Mais c'est des programmes qui couvrent vraiment seulement une partie des coûts. Ce n'est pas des programmes qui. . .

2415 **Mme JOCELYNE BEAUDET, présidente de la Commission :**

Et c'est le promoteur privé qui doit assumer le reste?

M. DENIS QUIRION :

2420

Absolument, oui. Tout à fait. Donc c'est sûr que les questions de contamination peuvent être un obstacle à l'abordabilité des logements dans des quartiers centraux de Montréal.

2425 **Mme JOCELYNE BEAUDET, présidente de la Commission :**

Quand vous parlez de votre appel aux partenaires par rapport aux promoteurs privés, quels sont les autres éléments que la Ville peut offrir pour les intéresser? Est-ce qu'il y a, par exemple, des réductions de taxes? Est-ce qu'il y a eu des discussions avec les autres
2430 paliers de gouvernement pour des crédits d'impôt ou des choses comme ça?

M. DENIS QUIRION :

2435

Non, il n'y a pas de réduction de taxes. En fait, l'idée avec les promoteurs, c'est de partager la volonté de la Ville de créer plus de logements pour familles à prix abordable. Donc comme je l'indiquais tantôt, indirectement, ils savent qu'on a cet objectif-là, ils savent que l'aide aux acheteurs leur «crée» un marché d'acheteurs. Donc, ils s'organisent en conséquence pour offrir des produits qui rencontrent nos programmes. Donc ça, c'est une forme de partenariat, si on veut.

2440

Dans le cas de la politique d'inclusion, lorsqu'on a eu les consultations récemment, plusieurs promoteurs sont venus dire qu'ils adhéraient à cette vision de la Ville. Évidemment, ils souhaitaient que ça soit équitable, que ça soit systématique dans les différents grands projets, mais ils adhèrent au principe de l'importance de logement
2445 abordable notamment pour les familles à Montréal.

2450

Parce que derrière ça, il y a des enjeux d'exode, il y a des enjeux de développement durable, il y a des enjeux environnementaux, transport et tout ça. Il y a des enjeux de proximité de l'emploi versus la résidence. Donc ce sont des enjeux de société qui sont partagés par les promoteurs, par exemple la Chambre de commerce Montréal métropolitain. Alors ce n'est pas juste des enjeux sociaux, mais c'est des enjeux aussi comme je disais

d'aménagement urbain puis de développement durable. Alors ils adhèrent à ces principes-là.

2455 Alors, une autre forme de partenariat avec les promoteurs, c'est qu'ils ont accepté de jouer le jeu de cette politique d'inclusion qui est nouvelle, qui est innovatrice. Dans certains cas comme on mentionnait tantôt, des promoteurs ont donné des terrains gratuitement et ont pris à leur charge la décontamination. Alors, voilà un deuxième secteur où il y a des partenariats.

2460 Puis il faut développer des nouvelles choses effectivement pour peut-être des projets de démonstration, faire connaître, faire partager par les universitaires, les concepteurs, les architectes, les urbanistes qui œuvrent à Montréal, les promoteurs, faire partager des expériences pilotes, qu'est-ce qui se fait à l'extérieur comme concept de logement pour famille dans des milieux de moyenne densité. Alors, il y a encore beaucoup de travail à faire, mais il y a quand même des points de contact avec des partenaires, des promoteurs privés montréalais à plusieurs égards.

2470 **Mme JOCELYNE BEAUDET, présidente de la Commission :**

2475 Puis, qu'est-ce que vous offrez, par exemple, pour les constructeurs ou pour les architectes ou les prêteurs hypothécaires qui pourraient être vos partenaires? Qu'est-ce qui pourrait les attirer? Vous avez sûrement des normes où le coût du pied carré de tant ne dépasse pas tant. Finalement, les honoraires des architectes ne doivent pas être plus élevés. Il doit y avoir des règles? À part essayer d'intéresser les gens par le développement durable et par ce nouveau concept que Montréal peut offrir, il doit quand même y avoir des choses plus pratico-pratiques qui vont intéresser les gens, puis qui vont donner un momentum. J'aimerais ça vous entendre parler sur ça, qu'est-ce que vous avez pensé.

2480 **M. DENIS QUIRION :**

2485 Dans le cas du social, il y a effectivement des règles assez détaillées sur les honoraires d'architectes et tout ça. Les coûts de revient sont contrôlés de façon très détaillée. Social et communautaire. Dans le cas du privé, bien on ne va pas dans le détail des différents items budgétaires d'un projet privé. En fait, ce qui nous intéresse, c'est le résultat. Est-ce qu'on est capable d'offrir un logement disons de deux chambres à 850, 900 pieds carrés à tel prix. On lui laisse le choix des armes disons, mais en fait ce qui nous concerne, c'est le résultat.

2490 Je vais peut-être donner un autre exemple concret. La Société d'habitation et de développement de Montréal, qui est une paramunicipale, a développé un concept, on l'a montré tantôt. Il y a 2 000 logements qu'on veut construire via ce Programme Accès-

2495 Condos. Alors ça, c'est une forme de partenariat où la SHDM fait des ententes avec des constructeurs privés, donc avec des coûts de revient qui sont en bas de 200 \$ du pied carré. Donc, disons un 800 pieds carrés, 160 000 \$. Et là, l'entente, c'est que le promoteur construit pour la SHDM qui, elle, trouve les acheteurs et, dans le fond, assume le risque de la vente des logements.

2500 Et c'est une formule d'accès à la propriété, parce que supposons que le logement est 160 000 \$, c'est la valeur marchande. Il va y avoir un crédit d'achat de 10 %, donc 16 000 \$. Donc la personne va payer 144 000 \$.

2505 Donc, voyez-vous, c'est une entente, une paramunicipale avec un promoteur privé, on livre des logements à prix raisonnable, on donne un crédit d'achat qui permet de faciliter l'accession à la propriété et supposons après cinq ans, la personne revend, bien elle doit rembourser le crédit d'achat, puis aussi s'il y a eu une plus-value sur la maison, va rembourser le crédit d'achat mais avec une proportion de la plus-value aussi qui retourne à la SHDM pour faire d'autres projets.

2510 Alors voilà donc des exemples concrets de partenariat. On dit souvent partenariat public-privé mais, dans le fond, ce sont des exemples concrets de partenariat avec des promoteurs privés. Des promoteurs privés, vous savez, sont dans des formules comme ça, mais même dans le logement social, on oublie que les constructeurs comme tel sont des promoteurs privés.

2515 Alors, évidemment, les groupes organisent le développement, préparent, forment les coopératives, etc., et les OBNL, mais ils vont en appel d'offres public auprès d'entrepreneurs en construction privés qui font les logements. Donc, c'est pour ça que les promoteurs privés sont intéressés à ce qu'on développe ces projets-là également.

2520 Dans le 5 000 logements qu'on a faits en 2002-2005, il y a eu plus de 1 200 logements qui ont été faits, qu'on appelle la formule clé en main. Ça veut dire que le groupe communautaire fait une entente en disant : «Vous allez me livrer un bâtiment sur votre terrain», le promoteur a un terrain, a une compétence reconnue de constructeur et, clé en main, on achète à la fin un immeuble de 100, 150 logements.

2530 Donc voyez-vous, il existe plusieurs formules de partenariat. Bien sûr, on va essayer d'en inventer de nouvelles, mais il y a quand même des pratiques qui sont peut-être peu connues mais qui sont importantes. Et tout ça, ça forme un genre de partenariat avec le secteur privé à Montréal et qui fait que les promoteurs montréalais sont... disons c'est comme une spécialité. Les promoteurs montréalais ont l'habitude de travailler à Montréal et restent à Montréal essentiellement. La plupart n'ont pas d'activités à l'extérieur de l'île.

2535 Donc on finit par avoir, avec les groupes communautaires, un partenariat de développement. Et c'est ce noyau-là qu'il faut continuer à renforcer pour partager les objectifs dont on parle ce soir au niveau des familles.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

2540 Madame Gold?

Mme JUDY GOLD, commissaire :

2545 Le plan fait état, et monsieur Quirion a parlé de la poussée vertigineuse des prix des maisons, soit 98 % entre le début de 2000 et la mi-2006, et monsieur Quirion a dit que très prochainement il y aurait une révision des paramètres de programmes d'accèsion à la propriété. Alors, la question que je vous pose : est-ce que les montants plafonds de programmes accès à la propriété, est-il envisageable que les montants de l'aide soient indexés annuellement pour refléter l'augmentation réelle du prix des maisons?

2550

M. DENIS QUIRION :

2555 Oui. Annuellement ou à tous les deux ans, disons. Par exemple, en 2006, on a indexé le maximum pour les ménages avec enfants de 170 000 \$ à 200 000 \$. Donc ça fait à peine deux ans. On se propose de le faire prochainement également. Ça se fait de façon très simple. Il ne faut même pas aller au conseil municipal, c'est un genre de disposition qui peut être fait par ordonnance du comité exécutif. Donc c'est quelque chose qu'on peut faire assez régulièrement.

2560 **Mme JUDY GOLD, commissaire :**

Oui?

M. DENIS QUIRION :

2565

Toutefois, évidemment, on cherche à éviter de créer un effet inflationniste. Donc on essaie de suivre de très près le marché et d'être toujours modeste dans les coûts reconnus pour éviter que ça crée un espace exagérément avantageux pour les promoteurs.

2570 **Mme JUDY GOLD, commissaire :**

Merci.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

2575

Madame Beaudet?

Mme JOCELYNE BEAUDET, présidente de la Commission :

2580

J'aimerais revenir sur un point qu'on a abordé tout à l'heure avant la pause, quand vous parliez des 172 000 ménages qui étaient en besoin de logement social et 19 000 ménages en attente de HLM. Vous parliez que vous aviez certains indicateurs. Est-ce que vous pourriez nous dire le nombre de familles? Parce que des ménages, ce n'est pas nécessairement des familles.

2585

M. DENIS QUIRION :

On n'est pas nécessairement capable de décomposer le 172 000 en familles, immigrants et autres ou personnes seules.

2590

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

Tout à l'heure, vous avez mentionné le chiffre de 46 000 familles. C'est madame Cyr qui a dit ça? Ah! bon.

2595

M. DENIS QUIRION :

Ils ont des meilleurs chiffres que la Ville.

2600

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

Alors, votre 46 000, rappelez-nous qu'est-ce que c'était ce chiffre-là?

Mme ÉDITH CYR :

2605

C'est du rapport d'analyse de la répartition spatiale de l'offre et de la demande de logements sociaux et abordables sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal. C'est fait par l'INRS. Eux font état de 165 000 ménages locataires – on l'a arrondi, nous – dont 47 000 ménages familiaux ayant des problèmes d'abordabilité à l'égard du logement sur le territoire de l'agglomération.

2610

Mme JOCELYNE BEAUDET, présidente de la Commission :

Et quand vous parlez de logement, vous parlez de locataire. Vous ne parlez pas de

2615 quelqu'un qui cherche une maison.

Mme ÉDITH CYR :

Non. On parlait de ménages locataires.

2620

Mme JOCELYNE BEAUDET, présidente de la Commission :

D'accord. Merci.

2625

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

Alors, est-ce que ça épuise les questions des commissaires? Madame Gold, une dernière question.

2630

Mme JUDY GOLD, commissaire :

La proportion de grands logements qu'on cible en ce moment dans le cadre de l'Opération 15 000 logements, je pose cette question plutôt aux panélistes, est-ce que ça correspond à la proportion des besoins? Dit autrement, est-ce que le problème s'aggrave à chaque année ou est-ce que le problème s'améliore à chaque année?

2635

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

Oh! Reformulez donc ça tranquillement.

2640

Mme JUDY GOLD, commissaire :

C'est une question sur le pourcentage de grands logements qu'on bâtit en ce moment par rapport à la proportion des besoins. Est-ce qu'il y a un rapport entre ce qui est construit ou la disponibilité de grands logements et le besoin de grands logements.

2645

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

L'écart. Est-ce que l'écart s'agrandit ou il diminue?

2650

Mme JUDY GOLD, commissaire :

C'est ça.

2655 **Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :**

Entre les grands logements produits et le besoin de grands logements, d'année en année. Est-ce qu'il y a quelqu'un... ah! bien ça, c'est la question à 150 000 \$. Est-ce que quelqu'un est capable de répondre? Monsieur Gill? Puis ensuite, on va vous donner la parole, madame LaFerrière.

2660

M. DANIEL GILL :

Je peux peut-être essayer. On n'a pas les chiffres vraiment mais on sait que dans les dernières années, il y a eu beaucoup, beaucoup d'immigration à Montréal. Bien souvent c'est des familles qui, si elles ne sont pas nombreuses à l'arrivée, elles sont bien souvent plus nombreuses par la suite. Et il y a une autre dynamique aussi, c'est qu'il y a une gentrification actuellement aussi dans les quartiers centraux et cette gentrification-là naturellement se fait sur les plus beaux logements, les plus grands logements.

2670

Donc tantôt, on parlait de logements libres, d'empêcher la conversion, mais si vous avez un grand 8 ½ au rez-de-chaussée d'un cinqplex, il va être disponible à un propriétaire acheteur qui va acheter l'immeuble pour 500 000 \$. Donc, il y a des bonnes chances que les grands logements aussi, dans ce processus de gentrification-là, soient accaparés par des ménages, des couples probablement sans enfant parce que ce sont des logements qui coûtent très cher, soit dans un cinqplex ou en formule condo, et bien souvent aussi par des personnes seules.

2675

Donc il y a des bonnes chances que les grands logements qu'on connaît dans les quartiers centraux de formule cinqplex et triplex soient accaparés par des familles qui n'ont pas d'enfant. Et on s'aperçoit dans les quartiers centraux, il y a une prédominance de plus en plus de ménages d'une seule personne.

2680

Et, d'un autre côté, comme je le disais, il y a de l'immigration de plus en plus forte où on retrouve aussi de nombreuses familles. Donc probablement que la situation, selon moi, se détériore d'année en année, parce qu'on doit éliminer des logements familiaux. Ça ne veut pas dire qu'ils l'étaient de toute façon avant, ces logements-là attribués à des familles, mais c'est sûr qu'il y a une pression, on le voit tout le temps, sur les grands logements actuellement qui sont là et, quand ils sont disponibles, ils ne sont pas disponibles pour les ménages à faible revenu pour autant.

2685

2690

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

Monsieur Quirion ou madame LaFerrière, avez-vous quelque chose à ajouter là-dessus?

2695

M. DENIS QUIRION :

2700 Ce que j'ai à rajouter, c'est que, dans le fond, c'est une question centrale. C'est
juste qu'il faut considérer que quand on établit ces cibles-là, il y a des grands besoins aussi,
par exemple au niveau des clientèles à risque d'itinérance à Montréal, les femmes victimes
de violence, les personnes aux prises avec des problématiques de santé mentale, les
jeunes en détresse, etc. Donc, on est obligé de réserver un certain effort de 10-15 % pour
ces clientèles-là. Les personnes âgées en perte d'autonomie, enfin tout le monde connaît
2705 les grands enjeux démographiques au niveau du vieillissement et tout ça. Donc on doit
aussi faire des efforts pour ces personnes.

2710 Dans ces deux cas-là, le parc de logements privés peut difficilement répondre à
leurs besoins parce que souvent ça demande des espaces communautaires, un soutien
communautaire. Ça demande, dans le cas des personnes âgées, des équipements
communs, la salle à manger, etc., qui n'existent pas nécessairement dans une
conciergerie ordinaire.

2715 Donc probablement que le besoin serait plus grand que 35 % mais il faut juste être
conscient que ça se ferait aux dépens d'autres clientèles, même les personnes seules dans
les quartiers centraux qui sont très démunies. Et nous on doit, en consultation avec les
groupes, les gens des quartiers, trouver des équilibres difficiles entre ces clientèles-là.
Donc si on augmente à 45 pour les familles, il y aura des perdants qui ont aussi des grands
besoins sociaux. C'est juste que ça se pose dans ces termes-là.

2720

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

D'accord. Monsieur Michaud.

2725

M. ÉRIC MICHAUD :

2730 Juste pour rajouter quelque chose par rapport à l'échange que monsieur Laurent a
eu en première partie, je pense, avec monsieur Quirion, juste pour donner l'exemple,
nous, de Faubourg Québec, qui est le dernier grand projet où on a développé du logement
familial dans Ville-Marie, parce que monsieur Laurent faisait référence à la capacité de la
SHDM d'acheter des terrains ou des immeubles et monsieur Quirion disait : «Oui, mais de
toute façon, il n'y a pas d'unité à Québec pour développer. Actuellement la province de
Québec ne fournit pas beaucoup d'unités. »

2735

Bon, dans le cas de Faubourg Québec, nous, c'est un terrain qui avait été acquis
par la Ville à la fin des années 80 et, nous, on a eu une entente avec la Ville en 1993 et ça
a seulement été développé en 2002. Donc l'idée d'acquérir, nous, on pense que la Ville de

2740 Montréal a encore la capacité et a le devoir même d'utiliser l'outil qu'elle a entre les mains qu'est la SHDM pour geler, acquérir des terrains et des immeubles, les geler, les sortir du marché. Même si les unités ne sont pas là présentement, ça nous permet d'avoir une réserve pour le futur quand éventuellement des unités vont être débloquées.

2745 Donc ça, je pense qu'il faut toujours garder ça en tête quand on dit que... c'est un peu facile de la part de la Ville de se rabattre sur le fait que le gouvernement du Québec, et les unités ne sont pas disponibles. Oui, c'est vrai qu'il n'y en a peut-être pas... nous, c'est sûr qu'on est d'accord qu'il n'y en a pas suffisamment, mais on pense qu'il faut qu'il y ait des initiatives municipales pour retirer des terrains des immeubles pour permettre la poursuite dans le futur du logement social et communautaire.

2750 L'autre élément, on parlait aussi qu'il n'y a plus beaucoup de sites à Montréal, notamment dans le centre à Ville-Marie, mais on vient de passer à côté d'une belle occasion, la Ville de Montréal vient de passer à côté d'une belle occasion, mais on n'est pas encore tout à fait passé à côté parce que c'est un projet qui est en consultation devant l'Office actuellement, c'est le projet de la gare-hôtel Viger, un projet d'envergure de 300
2755 unités et, nous, on demande qu'il y ait du logement social dans ce projet-là. Il s'y prête tout à fait. Il est près de Faubourg Québec, puis il y a une section à l'est du projet où il y aurait moyen d'inclure à notre avis du logement social et communautaire.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

2760 Merci. Madame Beudet, vous avez encore une couple de questions?

Mme JOCELYNE BEAUDET, présidente de la Commission :

2765 Oui. Alors, on a parlé surtout ce soir des programmes pour les gens qui habitent Montréal et qui veulent y rester. J'aimerais aborder un petit peu comment vous allez attirer la clientèle des familles qui sont à l'extérieur de Montréal, le Montréal-de-jour, ou les jeunes qui ont étudié disons à Montréal et qui s'en vont en banlieue. D'abord, les programmes dont vous parlez, ça s'adresse seulement : il faut habiter Montréal. On ne peut pas faire ça...
2770 non? Ça, c'était ma première question.

2775 Est-ce que quelqu'un, par exemple, qui habite la banlieue – encore faut-il la définir – mais qui n'habite pas l'île de Montréal ou qui habite la couronne nord ou sud, est-ce qu'ils peuvent faire application pour ces programmes-là?

M. DENIS QUIRION :

Oui. C'est-à-dire si quelqu'un veut accéder à la propriété à Montréal, il va être

2780 bienvenu, évidemment. Dans le cas du logement social, c'est universel maintenant à l'échelle de la Communauté métropolitaine de Montréal. Donc quelqu'un de Laval ou de Boisbriand peut faire une demande à l'Office municipal d'habitation de Montréal. Il n'y a pas tellement de demandes. Il y a quelques centaines qui viennent de l'extérieur.

2785 Donc, oui, les programmes sont ouverts à tous les gens qui pourraient venir de la banlieue. Évidemment, les programmes de rénovation s'adressent aux propriétaires qui sont à Montréal, mais les programmes comme l'accession ou le logement social sont ouverts.

Mme JOCELYNE BEAUDET, présidente de la Commission :

2790 Pour le logement social puis le logement communautaire, c'est sûr, il y a les GRT. Donc je pense que c'est facile d'atteindre vos clientèles. Mais j'aimerais savoir pour les autres programmes, comment vous faites pour atteindre vos clientèles cibles.

2795 **M. DENIS QUIRION :**

2800 C'est des outils de promotion ou d'information de base dans tous les bureaux Accès Montréal des arrondissements, dans évidemment notre site Internet. Il y a des dépliants d'information. Donc c'est relativement naturel. Lorsqu'on a rouvert, par exemple, des programmes de rénovation il y a quelques semaines, on est déjà rendu à des centaines de demandes autant pour la rénovation à la carte que pour la rénovation majeure.

2805 Alors, on suit ça et puis si on s'aperçoit qu'il y a un programme qui ne génère pas des demandes conformes à nos attentes et à nos budgets, on peut aller de façon beaucoup plus agressive dans les médias de masse. Mais, généralement, les programmes sont assez bien connus.

2810 Dans le cas de l'accession, bien, souvent les promoteurs qui mettent en marché des logements se font évidemment un devoir et un plaisir d'informer les acheteurs potentiels de leur admissibilité au programme. Si vous regardez les journaux de la fin de semaine, vous allez souvent avoir, bon, tel prix et possibilité de subvention de la Ville de Montréal. Donc c'est un outil de marketing qu'ils utilisent sans qu'on ait besoin d'investir plus avant.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

2815 Par publicité.

M. DENIS QUIRION :

2820 Oui, oui, c'est ça. Donc nos programmes sont assez bien connus et, au besoin, on peut faire des campagnes de promotion.

Mme JOCELYNE BEAUDET, présidente de la Commission :

2825 J'aimerais aborder une question d'un autre ordre mais qui a été mentionnée un petit peu tout à l'heure par notre jeune maman, madame Tremblay, qui parlait de l'aménagement des cours. Qu'est-ce qu'il en est exactement? C'est à quel niveau? Est-ce que c'est la Ville qui doit s'occuper de ça? Est-ce que c'est les CCU, du cas par cas? Si on veut, par exemple, se réapproprier les ruelles pour faire des environnements plus propices pour
2830 élever des enfants, comment ça fonctionne exactement?

M. DENIS QUIRION :

2835 Bien, la question dans le cas de projets nouveaux, tout le zonage, le contrôle architectural et tout ça, l'implantation, ce sont des compétences d'arrondissement. Tout ce qui est architecture, urbanisme, c'est vraiment une compétence d'arrondissement. Nous, ce qu'on fait relié à ça, c'est de maintenir le programme d'aide à la démolition des hangars, par exemple. Alors, c'est une petite intervention, mais lorsqu'on réussit à rendre plus sécuritaires les issues de bâtiment, d'avoir beaucoup plus de lumière qui rentre dans les
2840 logements et de dégager des cours, ça devient quelque chose d'extrêmement intéressant dans le cadre de duplex ou de triplex.

2845 Et puis les études qu'on a faites il y a quelques années montrent que souvent, c'est au moment de l'achat, dans les premiers mois suivant l'achat par une famille d'un triplex, par exemple, qu'ils vont procéder à la démolition d'un hangar et tout ça. Donc même si c'est un programme qui touche peut-être quoi, 200, 225 cas par année, on a décidé de le maintenir à cause justement de son impact famille. Et donc ça, c'est un outil que nous avons et qui aide à dégager les cours.

2850 Maintenant, à savoir si les gens mettent leur véhicule ou pas, ça, ce n'est pas la ville centrale qui peut avoir un mot à dire là-dessus, mais évidemment, je vois souvent de cas, moi, des photos avant-après avec les hangars et souvent les gens font des aménagements paysagers très, très intéressants, très élaborés et puis ils utilisent la cour plus comme espace de vie que comme stationnement.

2855

Mme JOCELYNE BEAUDET, présidente de la Commission :

Quand on parlait des maisons intergénérationnelles, est-ce que c'est aussi si on

veut faire des reconversions?

2860

M. DENIS QUIRION :

Oui.

2865

Mme JOCELYNE BEAUDET, présidente de la Commission :

C'est au niveau des services centraux. Parce que si on regarde le Plan d'urbanisme, on a des quartiers qui sont bâtis et il y en a d'autres qui seraient à transformer. Est-ce qu'on parle de ces endroits-là où on pourrait refaire des choses?

2870

M. DENIS QUIRION :

Encore là, c'est vraiment relié au zonage ou à des normes qui permettent ou pas de transformer des bâtiments, par exemple des duplex en cottage et tout ça. Donc c'est vraiment des compétences d'arrondissement.

2875

Il faut dire que souvent le débat sur l'intergénérationnel, c'est souvent dans des villes de banlieue qui sont zonées unifamiliale. Alors là, il y a des discussions : est-ce qu'on devrait autoriser des logements sous-sol ou des agrandissements à l'arrière avec une seule adresse et tout ça. Il y a toutes sortes d'accommodements, si on veut, qui sont planifiés. Mais il faut voir qu'à Montréal, les zones d'unifamiliales sont plutôt rares.

2880

Et justement, naturellement, notre parc – on parlait tantôt des plex – notre parc, il a une certaine densité. Donc les triplex et tout ça, c'est des opportunités en or pour avoir des situations. On en voit à tous les jours des aînés qui habitent avec la famille. Les petits-enfants habitent au rez-de-chaussée, la grand-mère, etc. Donc on a déjà un parc qui se prête très bien à ça.

2885

Dans le cas des projets sociaux, souvent on va faire des projets mixtes, c'est-à-dire une coop, famille, un projet personnes âgées, etc. dans un même ensemble et on essaie de créer des milieux de vie.

2890

Tantôt, j'avais une question : est-ce qu'on fait des projets exclusivement familles? Pas nécessairement. Dans un projet de plusieurs centaines de logements, que ça soit Contrecoeur, Benny Farm ou ailleurs ou aux Ateliers Rosemont, on essaie de créer des milieux de vie mixtes où il y a des familles, mais qui cohabitent avec des personnes seules, des personnes âgées.

2895

Mme JOCELYNE BEAUDET, présidente de la Commission :

2900

Merci.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

2905

Bon, alors vous allez avoir la dernière question, parce que je pense qu'on est en train de s'épuiser tout le monde.

M. JEAN-CLAUDE LAPORTE :

2910

Ça va être très, très court.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

2915

Oui, alors on vous écoute.

M. JEAN-CLAUDE LAPORTE :

2920

C'était juste que tantôt, il y a eu une question sur les besoins en logements sociaux et pour mentionner que dans les logements sociaux, comme Édith l'a mentionné tantôt, il y a des gens qui sont à faible revenus ou à modestes revenus, qui peuvent avoir une subvention, mais il y a des gens qui habitent dans les Coop ou les OSBL, qui habitent dans ces projets-là mais qui ne reçoivent pas de subvention, mais qui font partie aussi des personnes qui ont besoin d'un logement social. Et la dernière statistique qui existe, c'est Recensement 2001, 192 440 ménages qui payent plus que 30 % de leur revenu pour se loger.

2925

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM:

2930

Et ça veut dire combien de familles?

M. JEAN-CLAUDE LAPORTE :

2935

En termes de familles, ça, c'est la grande question. Mais ça, ça serait découpable. Il faudrait juste faire des croisements statistiques.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

D'accord.

2940 **M. JEAN-CLAUDE LAPORTE :**

C'est juste pour dire que c'est quand même près de 40 % des ménages locataires qui peuvent avoir accès à un logement social ou à tout le moins qui payent trop de leur revenu pour se loger.

2945

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

D'accord. Monsieur, vous n'avez pas posé de question de la soirée, alors je vous laisse la dernière question.

2950

M. PIERRE BRICAULT :

2955

Pierre Bricault, simple locataire à Montréal, mais je m'intéresse à l'aménagement urbain, à un milieu de vie qui soit plaisant. Je demeure dans le bout de la rue Florian tout près d'Ontario, c'est un milieu qui est relativement pauvre, plutôt décrépi, et on parlait de qu'est-ce qui pouvait inciter les gens de rester à Montréal ou de crisser leur camp. On parlait de mon milieu, la rue Florian. La totalité de la rue régulièrement ressemble à une dompe à ciel ouvert, dans le sens que les gens évidemment mettent leurs déchets, leurs papiers. Ça ressemble à une dompe, ce n'est pas vraiment plaisant.

2960

2965

Il y a aussi une habitation à loyer modique juste sur le coin à côté du Bain Mathieu. Écoutez, c'est négligé. Les clôtures tombent en ruines. La clôture Frost tombe en ruines aussi. Il y a un arbre dont l'écorce a été arraché cet été par les enfants, parce que les enfants n'ont pas de surveillance. Il faut qu'ils jouent et puis ils s'amuse. Donc entre autres, ils s'amuse à enlever l'écorce du tour de l'arbre et l'arbre a fini par crever. Au Bain Mathieu, il y avait des petits arbres qui avaient été plantés, ils ont soit brisé les arbres ou ils les ont déterrés.

2970

2975

Ça fait un milieu que vous auriez peut-être pas ça à la campagne. À Montréal, c'est un petit peu plus «rough» t'sais. C'est pas méchant, mais c'est... Bon, les parents ne peuvent pas surveiller, ça fait que ça fait un milieu de vie qui est drable, t'sais, pauvre, c'est gris. Et vous avez sur Ontario ce gigantesque hangar frigorifié, murs gris, qui occupe l'espace d'à peu près trois, quatre rues, trois rues, qui en fait ne fait pas un environnement. Puis à côté, vous avez cette espèce d'usine où est-ce qu'ils font du houblon. Et encore c'est gris avec des espèces de grandes tours pour contenir le houblon. Ce n'est pas plaisant, ce n'est pas beau, ce n'est pas un milieu où ce que vous avez le goût de vivre. Si vous avez de l'argent, vous quittez et vous allez dans le bout de la nature.

2980

Ce que j'ai le goût de proposer, moi, j'aime les idées de «traffic calming» où à la fois on ralentit le trafic et aussi on crée un environnement non linéaire. Au lieu d'avoir des

2985 rues droites, rectilignes, la pensée linéaire, on a une pensée un peu plus vagabonde, un peu plus campagne. J'aimais un temps lire au Jardin botanique pour retrouver cette campagne-là momentanément. À Montréal, on ne l'a pas, la campagne. On a des arbres qui sont fichés dans le béton et vous avez 30 pouces de terre et le reste, c'est du béton. Moi, je trouve ça difficile.

2990 Donc, des ruelles vertes, c'est sûrement une idée pour améliorer le milieu. J'ai vu des exemples de ruelles vertes et ça fait du bien. Assez qu'on peut faire un crochet pour se retrouver dans une ruelle verte. L'idée me plaît beaucoup.

2995 Retrouver la campagne en ville. Du mobilier vert aussi. Leurs fameux parcs, je comprends que ça prend une surveillance policière, prévention du crime, c'est merveilleux, sauf que ça fait bizarre. Vous avez un trognon d'arbre, un tronc énorme et tout à fait dans le haut, vous avez quelques branches éclaircies, clairsemées parce qu'il faut aussi laisser passer les fils. Vous avez un milieu de vie qui n'est pas plaisant. Si vous avez la chance de quitter Montréal vite, en vitesse. Alors, c'est les idées...

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

3000 Monsieur?

M. PIERRE BRICAULT :

3005 Oui?

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

C'est parce que vous êtes en train de nous faire un beau mémoire ce soir.

3010 **M. PIERRE BRICAULT :**

Non. Je suis venu ce soir en curieux. C'est juste qu'à un moment donné, on me demandait comment faire la ville plus attirante.

3015 **Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :**

Mais ce que je voudrais vous dire – là, on a enregistré ce que vous dites – ça serait intéressant que vous reveniez pour le dire en deuxième partie de l'audience, de telle sorte que vous puissiez approfondir vos idées avec la commission.

3020 Nais sur la base de ce que vous venez de nous dire, est-ce que au fond, Monsieur

Quirion, dans le Plan d'action famille, section habitation, il y a des projets de la Ville de Montréal pour soit revitaliser certains secteurs ou faire arriver la campagne en ville pour rendre plus attrayants certains milieux de vie. C'est un peu la question que monsieur pose.

3025

M. DENIS QUIRION :

Je pense que ça renvoie aux autres enjeux couverts par le plan collectif et les plans d'action d'arrondissement. C'est clair que ce qu'on discute ce soir, c'est l'habitation au sens.

3030

..

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

Strict du terme.

3035

M. DENIS QUIRION :

... strict, les programmes, tout ça, les enjeux démographiques. Mais l'enjeu derrière ça, c'est l'habitat au sens plus large. Donc c'est les milieux de vie et c'est certain qu'il faut travailler sur tous ces fronts et je pense que vous allez entendre. . .

3040

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

C'est vrai que dans le cadre de l'atelier sur la qualité de vie, on va reparler de ces choses-là.

3045

M. DENIS QUIRION :

Je pense que madame Tremblay nous a interpellés plus sur des choses pratiques, sur des questions de sécurité, d'espaces verts, de cours, de qualité d'école, etc. Donc c'est bien entendu que si on prend les programmes d'habitation isolément et qu'il n'y a aucun autre effort qui est consenti par l'ensemble des acteurs pour créer des milieux de vie de qualité, maintenir d'abord, parce qu'on répète qu'il y a des endroits agréables à vivre, mais améliorer la qualité de vie, ça va peut-être être un coup d'épée dans l'eau.

3055

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

Alors, Monsieur, je vous invite à revenir le 6 novembre.

3060

M. PIERRE BRICAULT :

Je pensais à un moment donné, notre gouvernement au fédéral nage dans l'argent.

3065 Ils vont même baisser prochainement la TPS. Après nous avoir dit que c'était 7 %, ça a
 baissé à 6, puis il y a encore des surplus, puis après ça ils vont baisser à 5 %. Ils ont aussi
 investi dans nos forces armées 25 G\$, donc ils avaient un peu d'argent. Est-ce qu'il serait
 possible éventuellement que les gouvernements aient une espèce de budget mais sans
 passer par la SCHL, qui pourrait être alloué à des organismes paramunicipaux comme la
 SHDM, par exemple, où est-ce qu'il pourrait y avoir des aides encore plus soutenues? Moi,
 3070 je rêve d'avoir un condo aux Jardins Saint-Léonard et je n'ai pas beaucoup de revenu
 malheureusement.

Alors, pour moi, c'est un rêve inaccessible pour l'instant. Mais est-ce qu'il y aurait
 moyen à un moment donné qu'il y aurait des argents qui feraient qu'à un moment donné, il y
 aurait une espèce de copropriété – puis là, je rêve en couleurs – où est-ce que la SGF, la
 3075 Société générale de financement serait copropriétaire avec les gens, sans déformer le
 marché, mais qu'il y aurait comme une espèce de copropriété et l'argent aurait été donné à
 la SGF comme bassin financier.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

3080 Comme vous dites, vous rêvez je pense un peu, mais on peut aller à la pêche. Est-
 ce qu'il y a des liens que vous faites avec les gouvernements fédéral et provincial pour
 essayer de faire en sorte – vous en avez parlé un peu tantôt – essayer de faire en sorte de
 faire augmenter les programmes. Mais jusqu'où on peut espérer là-dessus des contributions
 3085 supplémentaires?

M. DENIS QUIRION :

3090 Il faut espérer fort mais disons que dans le logement communautaire et social, le
 fédéral est présent. Il doit le demeurer. Il faut rappeler, sans vouloir faire de critique, il faut
 rappeler qu'une partie des problèmes qu'on a connus dans les années 2002 en termes de
 crise du logement était quand même induite par différents facteurs économiques, mais
 induite par le retrait complet du gouvernement fédéral de la construction de HLM en 94. Il a
 fallu attendre au début des années 2000 pour avoir des nouveaux programmes, à l'initiative
 3095 du gouvernement du Québec essentiellement, puis après avec le fédéral.

Donc on ne peut pas se permettre, tantôt je disais 5 000 logements à tous les quatre
 ans, c'est peut-être pas assez mais c'est déjà mieux, on ne peut pas se permettre des
 interruptions de 5, 6, 7 ans dans un domaine aussi crucial. Ça, c'est clair.

3100 Donc oui, le fédéral doit être réinterpellé. Pour l'instant, ils ont renouvelé des
 programmes. Nos programmes de rénovation sont en partie financés par le fédéral en plus
 de Québec. Ils sont présents également dans un programme qui s'appelle Initiative de

3105 partenariat de lutte à l'itinérance, donc qui va permettre de financer certains projets. Donc il y a des éléments de financement qui viennent du fédéral mais ce n'est pas nécessairement assez systématique et assez important comme financement par rapport aux besoins qu'on a.

3110 Occasionnellement, il y a des petits projets pilotes comme, par exemple, au site Benny Farm avec la SHDM, on finance un projet d'accession à la propriété expérimental pour les familles et là, le fédéral a cédé le terrain pour 1 \$, ce qui nous a permis d'offrir des logements à des ménages vraiment qui gagnent 40-45 000 \$ et à des prix très, très, très bas. Mais ça, c'est des projets pilotes exceptionnels.

3115 Donc, on ne fait pas une grande échelle avec ça, mais avec le fédéral donc occasionnellement, on a des petites réussites comme ça.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

3120 Alors, je vais donner la dernière question à madame Beaudet, mais c'est la dernière. La commission peut envoyer des questions par écrit ou elle aura l'occasion d'en poser d'autres à l'occasion des deux autres ateliers.

Mme JOCELYNE BEAUDET, présidente de la Commission :

3125 C'était par rapport aux programmes du Québec. Vous parliez tout à l'heure que vous étiez en négociations présentement pour que les programmes soient reconduits. Est-ce que vous avez espoir qu'ils vont l'être? Ou vous allez vous retrouver, comme vous venez de dire, dans un 5-6 ans sans argent? Jusqu'à quel point c'est réaliste, ce que vous avez mis sur la table?

3130

M. DENIS QUIRION :

3135 Oui, tout à fait, on a un espoir. On n'a pas le choix d'avoir un espoir parce qu'on l'a. Et je veux dire, les groupes de pression, la Ville fait des représentations. Par exemple, durant la campagne électorale québécoise au mois de mars, il y a eu une résolution unanime du conseil municipal, donc de tous les partis, qui a été réitérée par le conseil d'agglomération à l'effet de demander la prolongation des programmes de rénovation, les programmes de logement communautaire, les programmes de décontamination des sols, les programmes de financement du soutien communautaire aux personnes vulnérables habitant dans des logements sociaux.

3140

Il y a eu l'UMQ là-dedans. Il y a des coalitions importantes au Québec en faveur de la poursuite de ces programmes-là. Donc, oui, on est confiants. La CMM également

3145 adhère à cette vision-là. Donc l'ensemble des municipalités de la région de Montréal adhère
à la nécessité d'avoir des programmes prévisibles, récurrents et à la hauteur des besoins
pour répondre aux enjeux qu'on vient de discuter ce soir.

3150 Donc, oui, je suis très optimiste, parce que c'est tout le monde qui demande ces
choses-là avec des argumentaires assez solides. Toutes les commissions qui ont entendu,
les commissions municipales qui ont entendu soit le bilan de la Politique d'inclusion, le Plan
d'affaires 15 000 logements, toutes ces commissions municipales là d'élus ont appuyé les
démarches de la Ville et demandé à la Ville de poursuivre sans relâche les représentations
politiques à cet effet.

3155 **Mme JOCELYNE BEAUDET, présidente de la Commission :**

Et vous vous attendez à avoir des confirmations quand?

3160 **M. DENIS QUIRION :**

Dans le prochain budget du gouvernement du Québec.

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

3165 D'accord.

M. DENIS QUIRION :

3170 Peut-être que vous pouvez poser la question à madame Cyr qui va vous répondre
avec peut-être encore plus d'enthousiasme que moi.

Mme JOCELYNE BEAUDET, présidente de la Commission :

Merci.

3175

Mme LOUISE ROY, présidente de l'OCPM :

3180 Bon, alors écoutez, je voudrais vous remercier très sincèrement. Je pense que
votre contribution nous a aidés beaucoup à progresser dans la compréhension de la
problématique d'une part, et dans la compréhension aussi des solutions potentielles. Merci
aux gens de la Ville. Merci à ceux qui nous ont suivis aussi jusqu'à 10 h 30 ce soir.

3185 Alors, je vous invite au prochain atelier, le 5 novembre, sur les services de
proximité, le transport et aussi toute la question des noyaux urbains. Merci beaucoup et à la
prochaine ! Merci à vous.

Je, soussignée, **LISE MAISONNEUVE**, sténographe officielle, certifiée sous mon serment d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes sténographiques prises au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

3190

Et, j'ai signé :

3195

LISE MAISONNEUVE, s.o.