

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

**ÉTAIENT PRÉSENTS:** Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente de la commission  
Mme NADJA RAPHAËL, commissaire ad hoc  
M. ALAIN DUHAMEL, commissaire ad hoc

**CONSULTATION SUR LE  
RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE**

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

VOLUME 1

---

Séance tenue le 22 octobre 2019, 19 h  
1550, rue Metcalfe  
Montréal

## TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 22 octobre 2019 .....	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE .....	1
 <b>PRÉSENTATION DES MÉMOIRES :</b>	
M. Éric Michaud, Habiter Ville-Marie.....	4
M. Ron Rayside, Rayside Labossière.....	20
M. Laurent Lévesque, UTILE .....	35
M. Alain Arsenault et Mme Marie-Michèle Mondor, CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal.....	45
M. David Kaiser, Direction régionale de la santé publique - DSP .....	61
M. Martin Blanchard et Mme Anne Thibault, Comité logement de la Petite-Patrie .....	68
Mme Hélène Bélanger, Collectif de recherche et d'action sur l'habitat .....	79
M. Cameron Charlebois et M. Kenny Harrouche, Table de concertation du quartier des Grands Jardins.....	85
Rectification de la ville par M. Laurent Lussier .....	95
<b>MOT DE LA FIN</b> .....	97

## AJOURNEMENT

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

### LA PRÉSIDENTE :

5 Mesdames et messieurs, bonsoir. Je vous invite à prendre place, tout le monde. Je me  
nomme Hélène Laperrière. La présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier, m'a confié la  
présidence de cette commission. Mes collègues, Nadja Raphaël et Alain Duhamel, se joignent à  
moi pour vous souhaiter la bienvenue à cette nouvelle étape de la consultation publique sur le  
10 règlement pour une métropole mixte. Nous sommes secondés par Pierre Goyer, qui arrivera  
d'une minute à l'autre, et Marc-André Lapointe. Ils sont les analystes de la Commission.

Nous accueillons, ce soir, les personnes et les organismes qui se sont inscrits pour  
exprimer leur opinion sur le projet de règlement pour une métropole mixte. Il est à noter que cette  
15 phase de la consultation se déroule entre les citoyens et la Commission.

Toutefois, comme il est de coutume en matière de consultation publique, les  
représentants de la Ville, bien que présents, ne participeront pas aux échanges. Mais, comme il  
est de coutume, si, pour une raison ou une autre, des inexactitudes se glissaient dans les propos  
qui seront tenus ce soir, les représentants de la Ville pourront user de leur droit de rectification. Je  
20 leur accorderai la possibilité d'exercer ce droit, mais à la fin de la séance seulement. Donc, pour  
les représentants de la Ville, merci de noter toutes inexactitudes. On vous permettra en fin de  
séance de rectifier.

Nous tiendrons cinq séances d'audition des opinions: ce soir, demain le 23 octobre en  
25 après-midi, jeudi le 24 octobre en après-midi et en soirée, puis vendredi le 25 octobre en après-  
midi. Nous entendons près d'une cinquantaine de citoyens et de représentants d'organismes. La  
Commission a également reçu plusieurs mémoires; autour de 90, un peu plus, en date  
d'aujourd'hui, semble-t-il. 140... bref, autour d'une centaine en plus de la cinquantaine qu'on a  
dont les auteurs ont opté pour une présentation écrite. Tous ces mémoires, avec la  
30 documentation déposée, constituent le corpus d'analyse de la Commission.

35 D'entrée de jeu, je tiens à faire état de l'exceptionnelle qualité des mémoires reçus. Cela place la barre haute pour la Commission et, à ce titre, je tiens à vous assurer que nous ferons tout ce qui est en notre pouvoir pour ne pas vous décevoir. Cela étant dit, je vous rappelle que les consultations de l'Office reposent sur le principe selon lequel les citoyens ont le droit d'être

35 renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire connaître leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus relativement à ces projets.

40 Nos consultations se déroulent selon une procédure établie et les commissaires s'engagent à respecter un code de déontologie. Quant au déroulement de la séance de ce soir, j'appellerai les participants selon l'ordre prévu à l'horaire. Nous allouerons une vingtaine de minutes à chacun et à chacune, soit dix minutes environ pour présenter leur opinion et dix minutes pour un échange que nous souhaitons avoir avec vous au titre de précision, par exemple. Je serai assez stricte sur la durée allouée compte tenu du grand nombre de personnes que nous

45 entendrons et de l'heure tardive. Alors, par respect pour les derniers, nous souhaiterions tenir les temps.

50 Je vous rappelle que les mémoires que vous nous présentez, ce soir, ont tous été lus attentivement et que nous nous sommes également réunis avant la tenue de cette séance pour en discuter. C'est pourquoi je vous invite à présenter les éléments essentiels de façon à laisser le plus de temps possible pour que la Commission puisse échanger avec vous et, encore une fois, par respect pour l'échéancier qui est assez serré.

55 Les mémoires sont rendus publics sur le site internet de l'Office après la dernière séance d'audition des opinions, soit après vendredi le 25 octobre. Une fois l'audition des mémoires terminée, les commissaires entreprendront l'analyse de l'information des opinions et des mémoires. Compte tenu de la quantité importante d'opinions verbales et écrites que nous avons à traiter et à analyser, nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport en début de la prochaine année. C'est la Présidente de l'Office, madame Ollivier, qui remettra le rapport aux élus

60 municipaux. Il sera rendu public dans les quinze jours suivants son dépôt. Les décisions relatives au projet appartiennent aux élus comme vous le savez.

Vous noterez la présence d'une sténographe, ici, à ma gauche, madame Lavertu, et un responsable de la sonorisation que j'appelle monsieur Son... attendez... monsieur Serge Boisé.

65 Comme pour la première partie de la consultation, tout ce qui est dit au cours de l'audience est enregistré. La transcription des notes sténographiques sera accessible sur le site internet de l'Office dans une semaine environ.

70 Je veux aussi mentionner que la Commission est soutenue dans son travail par monsieur Gilles Vézina, qui est attaché de recherche et de documentation à l'Office, ainsi que par madame Brunelle-Amélie Bourque à la logistique, Anik Pouliot à la direction des communications, monsieur Boisé et madame Cindy Lavertu. À l'accueil, ce soir, on a Paul Marchand et Eduardo Alvaro-Toledo.

75 La séance de ce soir devrait prendre fin vers 22 h si tout se déroule comme prévu, c'est-à-dire si vous êtes aussi disciplinés que nous tenterons de l'être pour respecter l'horaire. Nous prendrons une pause d'une quinzaine de minutes à mi-parcours. Enfin, comme vous le savez, la Commission tient à ce que le climat demeure serein. Je rappelle donc que les propos malveillants ou les interventions pouvant porter atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation d'autrui ne seront pas reçus, bien évidemment.

85 J'ajoute qu'on a un étudiant dans l'assistance, ce soir, qui s'intéresse au format de l'audition, monsieur dont j'oublie le nom... Rémi Beaudoin. Bonsoir, Monsieur. Monsieur Beaudoin me demandait, à moins que vous ayez une objection, s'il pouvait prendre quelques photos. Ce ne sont pas tant les visages qui l'intéressent, malheureusement pour vous, mais plutôt la disposition de la salle et tout. Alors, si vous ne vous opposez pas, on lui permettrait de prendre quelques photos.

90 Nous sommes donc à commencer. J'invite maintenant monsieur Éric Michaud, pour l'organisme Habiter Ville-Marie, à nous présenter son opinion. Bonsoir, Monsieur Michaud.

**M. ÉRIC MICHAUD:**

95 Bonsoir. Merci de nous donner l'occasion d'exprimer notre opinion sur ce projet de règlement. Habiter Ville-Marie, c'est une table de concertation à logements qui regroupe à peu près une douzaine d'organismes autant des groupes porteurs de projets que des groupes de ressources techniques, également, des tables de quartier, le Comité logement, des groupes de citoyens, un bureau d'architectes... ça fait un peu le tour de la composition du *membership*.

100 Bon, nous on est impliqués depuis longtemps. On intervient depuis longtemps sur les enjeux de l'inclusion à Montréal et au centre-ville et on tient, dans un premier temps, à saluer l'initiative de la Ville d'aller de l'avant avec un règlement d'inclusion qui étendent, en fait, l'inclusion de logements sociaux de façon obligatoire à la quasi-totalité des projets immobiliers résidentiels à Montréal. Il y a longtemps qu'on souhaitait puis qu'on demandait qu'un tel règlement soit mis en vigueur à la place de la stratégie d'inclusion qui n'a pas donné des résultats très satisfaisants sur le territoire de Ville-Marie.

110 Les principales avancées de ce projet de règlement là, c'est le fait que ça devienne, au lieu d'une stratégie incitative, on passe à un règlement qui est systématique et qui s'applique à tous les projets résidentiels de cinq logements et plus et sur l'ensemble des logements, pas uniquement les parties dérogoires. Ça, c'est une avancée importante.

115 On va doubler aussi le nombre de projets, comme le mentionnait la Ville, qui vont être concernés par le règlement.

Également, le fait d'introduire une obligation en matière de logements familiaux... parce que c'est un constat aussi qu'on a fait au fil des ans qu'au centre-ville, les promoteurs avaient tendance à ne construire que de petites unités pour ne pas dire quelquefois des placards, et on

120 pense que dans une perspective de mixité et pour le dynamisme du centre-ville, il faut qu'il y ait une diversité de taille de logement également.

125 Cependant, bon par rapport au règlement, on recommande quand même un certain nombre d'ajustements à ce règlement-là parce qu'il y a des choses, à notre avis, qui ne fonctionnent pas ou qui ne fonctionneront pas si on le maintient intégralement comme ça.

On a plus d'une vingtaine de recommandations. Je vais m'attarder sur celles que je jugeais les plus importantes. Il y en a quatorze.

130 D'une part, nous, on souhaite que la modification du plan d'urbanisme inclue, ça, c'est la recommandation numéro 1, inclut des objectifs chiffrés de réalisation d'unités de logement social, et ce, tant au niveau de la ville de Montréal que des arrondissements. Dans la stratégie d'inclusion, c'était quelque chose qui était envisagé, que les arrondissements se dotent d'objectifs chiffrés en lien avec les objectifs généraux du plan d'urbanisme de 2004. L'arrondissement Ville-  
135 Marie ne l'a, malheureusement, jamais fait avec les résultats qu'on a pu observer par la suite.

Également, une autre recommandation qu'on juge importante, c'est que la Ville de Montréal adopte une politique de l'habitation municipale fondée sur la reconnaissance du droit au logement et du droit à la ville. On sait que la Ville de Montréal s'est déjà dotée d'une telle politique  
140 il y a quasiment trente ans maintenant, en 1990. Donc, ce pourrait être une bonne occasion, dans la foulée du plan d'urbanisme, que la Ville se dote d'une politique d'habitation qui ratisserait plus large que juste les enjeux de logements sociaux, mais sur l'ensemble des questions d'habitation.

145 Également, la recommandation numéro 7, euh, non, pas la 7. Je m'excuse. La 9.

**LA PRÉSIDENTE :**

Mais la 7 est intéressante quand même.

150 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Oui, mais c'est parce qu'on la reprend d'une autre façon plus loin. La 9, que la Ville... bon ça, ça a rapport à la notion de logement abordable. Nous, on considère que la définition du logement abordable, telle que proposée par la Ville dans son règlement, n'est pas adéquate.

155

D'abord, ne reflète pas le sens du mot abordable tel qu'il est conçu en français, la définition du dictionnaire, ni non plus les définitions d'experts, autant au niveau canadien qu'international.

160

Quand on parle d'abordabilité du logement, il faut que ce soit un rapport avec les revenus des populations visées. Ce qui n'est pas du tout le cas, ici. On dit que le logement abordable, c'est du logement qui, au niveau du marché, sans prendre en compte du tout le niveau de revenus et, pour nous, les prix et les loyers plafonds inscrits au règlement ne correspondent pas à du logement abordable pour la majorité de la population des quartiers centraux de Montréal.

165

Donc, on demande que la Ville abandonne l'objectif de 20 % de logements abordables et, en 10, que si la Ville décidait de maintenir un tel objectif ou un objectif en matière de logements abordables, qu'elle détermine des seuils de revenus pour y être admissible et instaure un mécanisme de contrôle de leurs prix de revente afin d'en assurer le caractère abordable à long terme parce que du logement, ce n'est pas comme des denrées périssables, ça dure normalement... c'est fait pour durer un bon cent ans. Il faut que l'abordabilité du prix demeure également.

170

175

Recommandation 11 : que la Ville de Montréal révise la proportion de logements sociaux prévue au règlement à 40 % étant donné que, selon nous, dans le règlement, le seul logement véritablement abordable est le logement social.

En 12, que la Ville de Montréal fixe la proportion de logements familiaux à 25 %. On trouve que la proportion de 20 % est un peu faible et on ne voit pas pourquoi on aurait des



180 objectifs moins ambitieux au centre-ville que dans le reste de la ville étant donné que le principe à la base de cet objectif-là, c'est une mixité et que la mixité est aussi souhaitable au centre-ville qu'ailleurs.

185 Également, la recommandation 14, que la Ville de Montréal continue de réclamer auprès du gouvernement du Québec le pouvoir d'adopter une taxe sur les transactions immobilières effectuées par les investisseurs étrangers. On sait qu'il y a beaucoup de pression sur Montréal depuis que la ville de Vancouver puis la ville de Toronto ont adopté des taxes similaires. Les investisseurs se sont déplacés sur Montréal. On voit l'effet sur les prix depuis déjà deux ou trois ans et il est temps d'arrêter cette pression-là avant qu'on rejoigne les villes que je viens de nommer qui n'ont pas un sort enviable.

190 Recommandation 15 : que la Ville prévoit un mécanisme permanent de révision des coûts maximums admissibles dans AccèsLogis afin d'éviter un décalage par rapport à la situation économique réelle des projets de construction de logements sociaux à Montréal. Parce que, encore une fois, on l'a vu notamment dans la dernière décennie, le programme AccèsLogis n'était pas adapté au coût de réalisation puis on a été confrontés à très peu de réalisation de logements, notamment dans les quartiers centraux.

200 Recommandation 16 : que la Ville de Montréal inclut l'intégralité du territoire du Centre-Sud comme faisant partie du territoire d'application des quartiers centraux. On parle de... vous avez dû remarquer en analysant les cartes que le territoire du Centre-Sud était scindé en deux, entre les territoires quartiers centraux puis les périphéries. Nous, on aimerait que le Centre-Sud au complet, étant donné tous les grands projets de développement immobilier qui s'en viennent puis la pression à la hausse que ça va effectuer sur les coûts de terrain, que ce soit intégré.

205 Également, la 18, que les outils de la Ville de Montréal permettent l'achat de bâtiments de logements locatifs existants afin de les retirer du marché et d'en faire des logements sociaux, notamment au centre-ville. On sait que les terrains vacants sont très rares au centre-ville et qu'ils sont très prisés aussi par les promoteurs privés. On ne pense pas que des promoteurs vont céder

210 des terrains vacants pour du développement de logement social. Donc, il faut trouver des solutions alternatives comme dans certains autres quartiers où il y a très peu de terrains vacants, on demande qu'il y ait des mesures qui soient prises pour faciliter l'achat-réno de bâtiments existants.

215 Au niveau de la période de transition, on demande que la date d'entrée en vigueur du règlement soit devancée. On trouve que c'est trop loin d'attendre 2021.

220 Au niveau de la recommandation 20, maintenant, là, il y a eu une petite erreur. Vous nous excuserez : on n'a pas eu le temps non plus de préparer de PowerPoint, mais c'est qu'on est débordés. Il y a beaucoup de consultations en même temps, notamment.

225 Donc, la 20, on l'a formulée dans notre sommaire, mais pas dans notre récapitulatif à la fin. On demande que le niveau des contributions financières exigées des promoteurs soit rehaussé afin d'éviter un recours systématique au fond, comme on a pu le voir au centre-ville en lien avec la stratégie d'inclusion et que la direction de l'habitation mette en place un processus formel d'évaluation et de sélection de projets et de groupes porteurs qui soit transparent et qui tienne compte des besoins exprimés par les communautés au même titre que des questions relatives à la faisabilité technique et financière.

230 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous laisse deux minutes.

235 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Oui, bon il m'en reste deux. Ça devrait aller, une minute par recommandation. Recommandation 21 : que la Ville de Montréal maintienne une gestion décentralisée par arrondissement du fond de contribution et s'assure que les projets d'inclusion soient réalisés dans le même arrondissement que celui où une entente a été conclue. En effet, nous, ce qu'on craint

240 beaucoup, surtout si les contributions financières n'étaient pas rehaussées, c'est qu'avec  
l'évolution des coûts de terrain puis des coûts de... on voit que le marché immobilier est en  
surchauffe. Il y a eu encore... je ne sais plus qui sortait ça la semaine dernière. Il y a eu une  
augmentation de 6 % de la valeur des immeubles sur un an. Or, quand la Ville prévoit... et puis,  
les terrains, c'est encore pire, surtout dans les quartiers centraux.

245  
250 Donc, quand la Ville prévoit un processus d'indexation de 2 %, nous, on trouve que ce  
n'est pas adapté à la réalité. Et il va y avoir un décrochage très rapide et, donc, il faut, si on veut  
vraiment inciter les promoteurs à inclure du logement social sur site ou hors site, il faut exiger des  
contributions plus élevées et faire en sorte que les contributions dans Ville-Marie qui seraient  
prélevées... parce que c'est ça le mécanisme qu'on craint, c'est qu'on prélève beaucoup d'argent  
dans Ville-Marie puis que ce soit réinvesti dans les périphéries.

Également, recommandation 22 : que la Ville de Montréal...

255 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est votre dernière, là, ça?

**M. ÉRIC MICHAUD:**

260

Pardon?

**LA PRÉSIDENTE :**

265

C'est votre dernière?

270 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Oui. Réalise un bilan public du règlement deux ans après son entrée en vigueur, ça, on trouve ça pertinent, mais on pense, nous, qu'un règlement de cette nature-là, avec le développement immobilier, le temps que ça prend pour développer les projets, il faut prévoir des bilans plus systématiques publics, à des périodes régulières. Donc, on propose, nous, à l'an deux, 275 à l'an cinq, puis après ça, à tous les cinq ans, minimalement, par la suite.

**LA PRÉSIDENTE :**

280 Merci. Vous nous enlevez une minute, mais on va faire avec. Nadja, est-ce que tu as des questions? On vous garde avec nous pour quelques questions de précision. Merci.

**Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:**

285 Vous parlez de 40 % de logement social et de l'abandon du 20 % de logement abordable. Le 40 %, de quelle façon vous arrivez à ce... est-ce que le 40 % se substitue au 20 % de logement abordable?

**M. ÉRIC MICHAUD:**

290 Non, c'est dans la mesure où on abandonne le 20 % parce que, dans le fond, un des objectifs qui va être révisé au plan d'urbanisme, c'est un marché équilibré, une offre équilibrée de logements et diversifiée. Un équilibre 20 % de logements abordables et 80 % d'inabordables, pour nous, ce n'est pas très équilibré. La proposition de la Ville, dans le règlement, c'est de faire 20 % 295 social qui est abordable, plus 20 % d'abordables, ça fait 40 % d'abordables, mais comme nous, notre prétention, si on veut, c'est que le 20 % d'abordable ne l'est pas vraiment. Si on veut avoir un véritable équilibre, il faudrait plutôt viser 40 % de social.

300 **Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:**

Parfait. Puis, à la page 10 du mémoire, vous parlez d'un objectif de 25 % pour les logements familiaux.

305 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Oui.

310 **Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:**

Comment en êtes-vous arrivé à ce pourcentage ?

**M. ÉRIC MICHAUD:**

315 Ça honnêtement, on n'avait pas de données. Cet objectif-là, on l'a fixé parce que la Ville disait qu'actuellement, l'objectif de 20 %, c'était à peu près ce qui se réalisait et on sait qu'actuellement... on s'est fié, en fait, sur les affirmations de la Ville qui nous disait qu'actuellement, c'était à peu près ce qui se produisait à Montréal. Et comme on sait qu'il y a un exode important des jeunes familles en dehors de l'île et qu'il y a une pénurie de logements  
320 familiaux actuellement à peu près dans tous les quartiers centraux, en tout cas, on trouvait que c'était important de rehausser légèrement l'objectif.

**Mme NADJA RAPHAËL:**

325 Merci.

330 **LA PRÉSIDENTE :**

Alain?

335 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Par ailleurs, juste pour terminer, si je ne me trompe pas, la proportion de logements familiaux, actuellement, à Montréal, est de l'ordre d'un peu plus de 30 %. Alors, c'était pour ne pas baisser trop vite.

340 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Merci.

345 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

Juste une précision au sujet de votre première recommandation. Vous demandez que le plan d'urbanisme inclue des objectifs, vous avez dit « chiffrés », tout à l'heure, donc...

350 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Oui.

355 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Donc, des cibles bien concrètes. En termes de réalisation d'unités de logement social. Uniquement de logement social ou si c'est la totalité de ce qui se fait en logement dans votre arrondissement qui devrait être ciblé dans le plan d'urbanisme?

360 **M. ÉRIC MICHAUD:**

C'est l'ensemble de l'œuvre, à notre avis. Dans le plan d'urbanisme 2004, la Ville ciblait un objectif pour l'ensemble de la Ville qui était de 60 à 75 000 logements qui ont été livrés. Et on n'y est pas allé par arrondissements, mais c'est clair qu'il y avait quand même des estimations, à notre avis, surtout au centre-ville. On a vu la part que le développement du logement a pris dans le développement total. Or, nous, on pense qu'il faut quand même faire des estimations à ce niveau-là aussi et inclure des objectifs en matière de logement social.

370 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Quand vous dites 40 %, c'est 40 % de l'ensemble de l'œuvre?

**M. ÉRIC MICHAUD:**

Oui.

375

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

Et pas juste des projets visés par une démarche d'inclusion?

380 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Ah! Non, là, par contre, non. C'est 40 %. Pourrait être ajusté au règlement. Le règlement, en fait, actuellement, ce qu'il propose, ce n'est pas 40 % de l'ensemble de l'œuvre. Il propose 40 % des projets, ce qui risque de donner moins sur l'ensemble de l'œuvre.

385

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

Merci.

390 **LA PRÉSIDENTE :**

Une petite dernière question rapide pour vous. Je vous amène à votre page 22. Est-ce que je peux savoir si vous avez des données précises? Quand vous indiquez... et pour le bénéfice de tous. On évoque souvent, pour ne pas en faire le surcoût financier associé à la production de logement social, familial au centre-ville. Et là, encore une fois pour le bénéfice de tous, on pense aux coûts directs, indirects de l'étalement urbain, et cetera, et cetera. Et vous terminez en disant, globalement, le surcoût du logement social, familial dans les quartiers centraux densément peuplés représente une économie pour l'État. Est-ce que vous avez des données précises là-dessus? Est-ce que vous avez des études en tête ou est-ce que, juste pour notre propre documentation?

400 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Non. Honnêtement, la rédaction de ce rapport-là a été une rédaction collective compte tenu des temps et la personne qui a fait ça, c'est une estimation, une appréciation qu'on fait, mais il n'y a pas nécessairement d'études à l'appui.

405 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais comprenez-moi bien, moi, je ne vous piège pas du tout en vous demandant ça. C'est que la Commission a besoin d'avoir toute la documentation possible. Donc, plus on est entre guillemets « nourris » d'études de données, enfin... tout ça. Donc, c'était plutôt dans ce sens-là que je vous demandais.

410 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Eh bien, je sais que Vivre en Ville a fait un certain nombre de... je ne sais pas s'ils ont produit des études à caractère économique, mais ils ont développé quand même un argumentaire sur... bien, c'est clair que quand on se promène à l'extérieur de Montréal, on voit, t'sais... d'une



420 part, au Centre-Sud puis au centre-ville, on a vu la fermeture d'infrastructures scolaires, par  
exemple, qu'on est obligés de reconstruire, juste ça, et tout le reste, sans compter tous les  
problèmes de transports, et cetera.

**LA PRÉSIDENTE :**

425

Je vous amènerais à votre recommandation 18 : que les outils de la Ville de Montréal  
permettent l'achat de bâtiments de logements locatifs existants afin de les retirer du marché et  
d'en faire des logements sociaux, ce qu'on nomme dans le jargon la socialisation, notamment au  
centre-ville. Comment, selon vous, la Ville pourrait acquérir des bâtiments de logements locatifs  
430 existants pour en faire des logements sociaux sans évincer les locataires? Vous pensez à quel  
type d'immeubles? Est-ce qu'il y aurait... ce serait un bâtiment où il n'y aurait plus de locataires  
dedans parce qu'il vient de passer au feu ou un bâtiment à démolir? À quoi vous pensez  
exactement dans la logistique s'il y a des locataires dedans?

435

**M. ÉRIC MICHAUD:**

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

440

Vous faites quoi? Tous ne souhaiteront peut-être pas ou ne se qualifieront peut-être pas  
pour être dans la catégorie de logement social.

**M. ÉRIC MICHAUD:**

445

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

Comment vous gérez les locataires existants de tels bâtiments?

450 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Eh bien, là, peut-être qu'il faut... d'une part, nous, on a déjà été confrontés à des projets où les locataires... on avait la possibilité de faire de l'achat-réno de projets où les locataires se qualifiaient, étaient prêts à... et la Ville les a refusés. Ça, c'est déjà arrivé, c'est-à-dire qu'on a déjà  
455 été confrontés à ça.

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Donc, c'est le cas de...  
460

**M. ÉRIC MICHAUD:**

Ça peut arriver, dans certains cas, que des bâtiments... qu'il y ait des locataires dedans qui se qualifient.  
465

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Ce serait, disons... c'est-à-dire que votre organisme, connaissant bien votre territoire, vous pourriez, à un moment donné, dire : « Ah ! On a justement un projet où on sait, on a fait des réunions, on a fait des rencontres. Les locataires, au nombre de X, souhaiteraient faire ce passage-là ». C'est ça que vous vous dites, au fond, pas plutôt de prendre un immeuble locatif et dire à la Ville : « Organisez-vous donc avec les locataires pour en mettre dehors » si vous pensez qu'il faudrait en mettre dehors.  
470

475 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Ceci dit, sans mettre les locataires dehors, il pourrait y avoir aussi des achats par le bras immobilier de la Ville, la SHDM qui pourrait... et puis, quand les logements se libèrent au fil du temps, on remplace la clientèle, si on veut.

480 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais, en l'état, le règlement ne permet pas ça, tel que proposé, là. C'est ça?

485 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Bien, c'est-à-dire qu'il faut mettre en place un certain nombre d'outils qui ne sont pas là présentement.

490 **LA PRÉSIDENTE :**

Qui seraient quoi, par exemple? À quels outils vous pensez?

**M. ÉRIC MICHAUD:**

495 Bien, c'est-à-dire qu'il faudrait d'abord... et puis, là, je parle de la SHDM. Si on parle du cas de la SHDM, par exemple, il faudrait que la SHDM ait ce mandat-là d'en réaliser.

**LA PRÉSIDENTE :**

500 Mais, selon vous, est-ce que ce pourrait être mis dans ce règlement-ci?

**M. ÉRIC MICHAUD:**

Je n'ai pas été jusqu'à ce niveau-là d'analyse.

505

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Mais ça prendrait, de toute façon, un certain outillage à la Ville.

510 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

515

O.K. Votre bilan, j'étais curieuse. Votre recommandation 22 de produire un bilan public deux ans après son entrée en vigueur, c'est ce que la Ville propose. Puis, des bilans publics ponctuels aux cinq ans. Dans le contexte où j'ai cru comprendre - et la Ville, vous me corrigerez si j'ai tort, en fin de séance — qu'il y aurait un suivi constant et d'éventuels bilans aux deux ans, c'est ce qu'on semblait proposer. Pourquoi pas un bilan annuel dans ce contexte-là? C'est-à-dire, étant donné que le suivi va se faire quasiment en continu, année après année, on devrait être en mesure de prendre une photographie Polaroid. Pourquoi attendre cinq ans? Ce ne serait pas à votre avantage comme organisme d'avoir le plus de deniers publics disponibles?

520

525 **M. ÉRIC MICHAUD:**

On serait tout à fait ouverts. Nous, notre compréhension, c'est que la Ville envisageait un bilan aux deux ans, puis après ça, plus rien, comme ça s'est passé avec la stratégie d'inclusion. C'est ce qui s'est passé avec la stratégie d'inclusion. On a eu un bilan au bout de deux ans, puis notre compréhension, nous, c'est qu'il y en aurait à tous les deux. Puis, il n'y en a jamais eu d'autres. Puis les ajustements ont toujours été faits à la pièce en fonction de...

530

**LA PRÉSIDENTE :**

535 Ça fait que c'est pour ça que vous suggérez aux...

**M. ÉRIC MICHAUD:**

Donc, nous, on voulait un minimum qu'il y ait une certaine régularité dans les...

540 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais vous faites une fleur à la Ville en ne demandant pas ça chaque année. C'est ça que je comprends. Cinq ans, ça va être correct.

545 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Mais, si vous me le suggérez...

550 **LA PRÉSIDENTE :**

Ah! Moi, je ne vous suggère rien, je voulais comprendre...

**M. ÉRIC MICHAUD:**

555 Si gentiment.

**LA PRÉSIDENTE :**

560 ... quelle logique était derrière votre cinq années. Ça fait le tour. On vous remercie beaucoup, Monsieur Michaud.

**M. ÉRIC MICHAUD:**

565 C'est moi qui vous remercie.

570 **LA PRÉSIDENTE :**

J'invite maintenant monsieur Ron Rayside pour Rayside Labossière s'il vous plait. Bonsoir, Monsieur Rayside. On a volé quelques minutes, mais on va essayer de se rattraper et je vais vous demander, comme à votre habitude, d'être très concis.

575

**M. RON RAYSIDE:**

Je vous remercie pour le compliment.

580 **LA PRÉSIDENTE :**

Ce n'est pas un compliment. C'est un constat. On vous voit à l'Office.

**M. RON RAYSIDE:**

585

Bonjour. Rebonjour.

**LA PRÉSIDENTE :**

590

Bonsoir.

**M. RON RAYSIDE:**

595

Moi, je vis pour les PowerPoint. Ça fait que... avant que ce... On soulève le PowerPoint, ce n'est pas tout à fait le même que le mémoire. On va mettre l'accent sur certains éléments.

**LA PRÉSIDENTE :**

Vous êtes capable de faire ça en huit ou neuf minutes?

600

**M. RON RAYSIDE:**

Oh. Je dirais, oui. Mais je vais enlever ma montre parce que vous me stressez.

605

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est mon rôle.

610

**M. RON RAYSIDE:**

Non, je sais. On a chacun, d'ailleurs, notre rôle. C'est un peu de la structure. Je ne lierai pas ça. D'abord, quand on a dit dans le mémoire, qu'on est très favorable à ce règlement-là parce que c'est... il y a l'esprit de ce règlement-là qu'on met de l'avant depuis des années à travers nos interventions dans toutes sortes de comités incluant Habiter Ville-Marie un peu partout sur l'île de Montréal. On était très contents d'avoir un peu la conciliation des différents points de vue depuis toujours.

615

Puis, on a toujours défendu les principes d'une métropole mixte, verte et innovante. Et ça va dans ce sens-là, mais on a quelques interrogations et quelques points de vue de nos premières impressions.

620

J'ai mis quelques visuels à nos projets parce que, souvent, on oublie qu'on est des architectes et qu'on aime faire des projets dont on est fiers. Alors, on a mis... et d'ailleurs, le grand projet aujourd'hui, le grand projet de logement social, on vient plus tard dans le mémoire, mais ça prend entre dix et quinze ans pour les réaliser. J'appelle ça... pas une durée de projet, j'appelle ça une tranche de vie. Alors que... c'est quand même, ça prend un sacrifice assez énorme, pas juste pour nous, mais pour l'ensemble du monde impliqué dans nos projets, puis on trouve qu'il y a une place pour une belle architecture et ce n'est pas parce que ce n'est pas cher que ce ne peut pas être beau et inspirant, et contribuer à la vie du quartier autour.

625

630 Il y a une notion importante, c'est la réputation de Montréal, l'abordabilité de Montréal. C'est l'une des villes nord-américaines où le logement, c'est le mois coûteux, donc, il faut le maintenir. Si on trouve une grande proportion de ménages locataires versus propriétaire, c'est vraiment unique à l'Amérique du Nord.

635 Et il y a les quartiers authentiques, les quartiers diversifiés, et on a un centre-ville, malgré tout, à travers les époques, qui est, et les quartiers centraux, habité. Et toujours abordables. Par contre, il y a un risque de reléguer une population moins favorisée de plus en plus loin. C'est un graphique sur la moyenne de l'habitation à Montréal, mais vous savez ça.

640 Il y a une préoccupation à la longue que cette forme de règlement là, dans un monde idéal, serait appliquée à l'ensemble de la région métropolitaine et non pas juste à la ville de Montréal. On comprend la contrainte... la Ville doit... on doit commencer quelque part, mais dans un monde idéal, on devrait avoir l'impact de ça un peu partout aussi, l'équivalent de ce règlement-là.

645 On met de l'avant la notion d'une vraie mixité sur le site, d'inclure le plus possible la construction de logement social sur le site et non pas le recours à les fonds, dont Éric Michaud a fait mention. Et peut-être aussi une opportunité à travers le règlement de verbaliser les projets un peu particuliers parce que les programmes actuels, que ce soit... d'ailleurs, je parle beaucoup de  
650 logement social, mais on défend toujours l'idée de mixité dans tous les sens, le logement abordable, toute la gamme, un peu de solutions des nouveaux projets de construction et les projets existants.

655 Mais il faut toujours créer les possibilités pour les nouvelles formes de projets et, aussi, tous les défis qu'on a devant nous avec la reconversion des sites hospitaliers, l'Hôtel-Dieu, on travaille depuis 2017, c'est une autre tranche de vie, d'ailleurs. Souvent, on se trouve avec les grands ensembles vacants et ça coûte très cher de les convertir, mais c'est en même temps... ça fait partie de l'âme de Montréal et ça fait partie importante du patrimoine. Et c'est des millions et des millions de pieds carrés de disponibles dans les années qui s'en viennent.



660 L'envergure des projets, parce que dans le règlement, si on comprend bien, on va mettre  
l'accent beaucoup sur.... Et certains des projets deviennent de plus en plus grands, que ce soit  
coopératives ou les OBNL, mais il y a toujours besoin d'une variété de types de projets, puis, des  
fois, une clientèle assez vulnérable a besoin des plus petits ensembles et non pas juste les grands  
projets. Il faut toujours avoir cette flexibilité-là d'adapter le petit avec le grand.

665 Puis, il y a beaucoup de clarifications sur la viabilité, les grandes coopératives. Il y en a qui  
disent que les grandes coopératives, c'est ça que ça prend pour être viable. Il y a en a d'autres qui  
disent : « les grandes coopératives ont, historiquement, beaucoup de misère dans leur  
fonctionnement ». Nous, on ne se prononce pas dans un ou l'autre, mais il faut vraiment clarifier  
670 cette question-là : la gestion des grands projets à long terme. Il y a aussi...

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vous demande deux ou trois minutes.

675

**M. RON RAYSIDE:**

Oui, ça va.

680

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

**M. RON RAYSIDE:**

685

On avait un énoncé sur les projets clé en main, mais c'est déjà dans le mémoire, je n'ai  
pas besoin de revenir là-dessus.

690 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

695 **M. RON RAYSIDE:**

Un autre beau projet, c'est qu'on n'est pas capable de s'empêcher. Il y a toujours les questions de patrimoine que j'ai mentionnées : l'Hôtel-Dieu en est un bon exemple. C'est un million de pieds carrés, c'est quand même de l'espace. Un jour que le ministère de la Santé et des Services sociaux décide de quoi faire avec, mais il vient de l'offrir à la Ville de Montréal, espérons que ça marche.

700 Puis, on est, on est dans une période un grand ensemble, il y a beaucoup de développement. Montréal, on est situé entre 20 et 30 milliards de projets avec les grands pôles, pas juste le centre-ville, mais à toutes les quatre grandes extrémités de ce qu'on appelle le grand centre-ville. Ça a un impact assez majeur, puis il faut juste... Éric Michaud d'Habiter Ville-Marie a fait allusion de la période d'introduction. Il ne faut quand même pas manquer le bateau avec l'ensemble de ces projets-là.

705 Le gouvernement du Québec doit suivre parce que si une chose le font, c'est toutes les contributions du gouvernement du Québec pour le logement social et avec l'explosion des coûts de construction, ça veut dire qu'il faut qu'il ne suive pas juste en termes de nombre d'unités, mais aussi en fonction de la réalité des coûts de construction.

710 Je vais revenir peut-être sur une grande question et c'est le fait... on a utilisé l'expression  
715 « l'effet centrifuge du règlement », puis le fait que dans les quartiers centraux et dans le centre-ville, dans nos discussions avec les intervenants dans ce territoire-là, presque tous les promoteurs vont faire recours au fond et non pas fournir des terrains ou construire du logement social. À cause de, justement, l'explosion des coûts des terrains, ça veut dire que c'est entre 20 et 30 % par

720 année, l'augmentation du coût des terrains. Et le coût de construction, juste depuis un an et demi, deux ans, c'est une augmentation de 30 à 50 % des coûts.

725 Ça veut dire qu'on va avoir beaucoup d'argent, mais pas beaucoup de logements sociaux dans cette zone-là, plus que le milieu est dense. Il y a un grand danger de cet effet-là, d'envoyer le projet social de plus en plus loin au nom de la viabilité et puis au nom du coût de construction.

Ça fait qu'on voulait souligner ça comme un vrai danger, puis corriger le tir. Puis, le règlement ne peut pas juste suivre l'inflation. Il faut qu'il s'adapte à la réalité, sinon, on va avoir une déformation et un impact qu'on voudrait avoir et va être dilué avec cette absence de flexibilité.

730 Je reviens dans... je pense que dans plusieurs manières, sur cette même complexité. D'ailleurs, ce qu'on entend, c'est que le recours au fond est non pas de construire les unités, c'est lié aux coûts, mais c'est lié aussi à la complexité d'un processus de réalisation avec beaucoup de monde autour de la table. Nous, on est habitués, c'est presque notre vie. On vit avec la table pleine, mais il y en a beaucoup qui ont beaucoup de misère avec ça, puis qui ne savent plus où  
735 tourner la tête. Faque c'est la complexité, la rigidité des programmes et, en plus, les coûts, que ça fait en sorte qu'une multitude de facteurs qui font en sorte qu'il n'y en aura plus de logements sociaux dans le centre-ville puis dans les quartiers centraux, dans les années qui s'en viennent. Mais j'exagère un peu.

740 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est votre conclusion ?

745 **M. RON RAYSIDE:**

Oui. Merci à la fin.

**LA PRÉSIDENTE :**

750

Excellent. Mais restez avec nous, on a quelques minutes pour quelques petites questions. Nadja?

**Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:**

755

Oui. Dans le mémoire, dans la section sur le logement social, il y a un point qui se lit comme suit : « Plusieurs enjeux existent quant au sort des familles dans les immeubles de grande hauteur. Avec la densification des milieux de vie que nous connaissons aujourd'hui, il est important de revoir les programmes et les exigences en cette matière pour intégrer et conserver les familles dans la dynamique montréalaise. » Est-ce que vous pouvez nous donner des exemples de ces enjeux auxquels vous faites référence?

760

**M. RON RAYSIDE:**

765

On a, historiquement, la réticence d'avoir les familles, qu'elles soient dans les projets de logement social, ou autre, en hauteur. Ça veut dire que depuis longtemps, on essaie de limiter dans cinq ou six étages la question de la famille. Mais quand le milieu est plus dense, il y a un autre type de famille qui s'installe, une autre sorte de famille qui peut vivre en hauteur.

770

Toronto a toute une politique de logement en hauteur pour les familles, comment on s'adapte dans un milieu même très dense à la présence des enfants. Et ça vient avec aussi une infrastructure. On a une carte, que je n'ai pas incluse dans le mémoire, des écoles fermées depuis trente ans dans le quartier Centre-Sud, et puis il y en avait beaucoup d'écoles au cœur de la ville, dans le temps, mais elles se sont fermées tranquillement. Ça veut dire que les familles, en milieu dense, présument aussi une présence d'une infrastructure : les écoles, les centres de la petite enfance et d'autres services, la sécurité en centre-ville. Les enfants ajoutent aussi une forme d'humanité à un centre-ville qui est très importante. Quand on dit... quand le quartier est confortable. Ma fille a pris le métro à partir de la troisième année pour aller au centre-ville et je

775

780 sentais confiance avec ce système-là. Mais de plus en plus, on a peur parce que, quand il n'y en a pas assez d'enfants, mais, là, on a de plus en plus peur. Je peux peut-être essayer un autre colloque ou une autre OCPM sur les enfants au centre-ville.

**LA PRÉSIDENTE :**

785 On en prend bonne note.

**M. RON RAYSIDE:**

790 Oui, oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

Une autre question, Nadja?

795 **Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:**

Oui. Vous parlez de super-adaptabilité des unités. À quoi vous faites référence exactement?

800 **M. RON RAYSIDE:**

On parle beaucoup avec surtout les personnes âgées ou ceux qui perdent...

**LA PRÉSIDENTE :**

805 L'autonomie.

**M. RON RAYSIDE:**

810

L'autonomie. Et au Québec, on aime beaucoup les programmes, puis ce qui vient avec les programmes, c'est les règles, puis je comprends les règles, mais on a les silos, on a les résidences à logement social pour les personnes en perte d'autonomie. On a les ressources intermédiaires. On a les centres d'hébergement et c'est en fonction de leurs soins. Maintenant, on a les grilles qui évaluent autrement. Mais si on était capables, surtout dans les lieux collectifs, d'adapter beaucoup plus qu'on adapte actuellement, on serait capables, avec les soins à domicile, de maintenir beaucoup plus longtemps dans leurs lieux. On a une forme d'adaptabilité de nos logements, mais ça ne va pas du tout assez loin pour vraiment accommoder. C'est sûr, c'est cher, mais ce n'est rien à côté... ça veut dire comment concevoir l'adaptabilité au début, la super-adaptabilité qu'on appelle.

815

820

**LA PRÉSIDENTE :**

Surtout si on le prévoit en amont.

825

**M. RON RAYSIDE:**

Mais c'est beaucoup moins cher si on prépare en amont et, des fois, ça tourne beaucoup autour de la cuisine et de la salle de bains, mais d'une manière beaucoup plus que ce qu'on fait actuellement. C'est ça qu'on appelle la super-adaptabilité.

830

**Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:**

Merci.

835

**LA PRÉSIDENTE :**

Alain? Rapidement.

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

840

Oui. Sur deux aspects. Quand vous parlez, page 14, « particulièrement important d'assurer une application prochaine du règlement au grand secteur de transformation », est-ce que je dois lire « prochaine » avec son synonyme, c'est-à-dire « immédiate » ou « sans tarder »?

845

**M. RON RAYSIDE:**

850

C'est dans le sens qu'il faut... je comprends que comme projet, et puis on était d'accord avec une période de transition, mais c'est un peu ce que Habiter Ville-Marie a dit. Plus que le projet est long, plus qu'on va manquer le bateau avec les grands... il y a le secteur de Royal Mount qui n'est pas sujet à la politique parce que c'est à Ville-Mont-Royal, mais il y a peut-être 8000 logements dans les projets autour, il y a Blue Bonnet, mais il y a d'autres projets autour. Mais de dire est-ce qu'on... pour ceux qui ne sont pas débutés dans leur planification. Est-ce qu'on peut déjà annoncer l'arrivée d'une politique de logement? Sinon, il y a un énorme potentiel de mixité parce que même à Royal Mount, on est impliqués avec le milieu dans Blue Bonnets avec le milieu Côte-des-Neiges. Puis on a tendance à dire : comme c'est une propriété de la Ville, mais toute la mixité, on va l'envoyer à Blue Bonnets puis le reste, on n'a pas besoin de s'en occuper. C'est déjà dans une forme de planification d'introduire, peut-être, une certaine forme d'obligation, de revoir, peut-être, la période de transition. C'est comme si... sans nuire à ceux qui avaient déjà commencé et puis il y a déjà eu une certaine forme d'approbation. Ce n'est pas ça l'esprit.

855

860

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

865

Si je vous interprète bien, vous dites si les projets qui seront touchés par la mixité et l'inclusion pouvaient commencer dès à présent à planifier cela, sans attendre...

**M. RON RAYSIDE:**

870

Sans attendre.

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

875

Sans attendre l'adoption formelle du règlement.

**M. RON RAYSIDE:**

880

C'est ça.

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

Puis, comme ça prend du temps, de toute façon, ils vont arriver...

885

**M. RON RAYSIDE:**

Espérons que ce n'est pas les dix à quinze ans dont j'ai parlé plus tôt.

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

890

Ça, c'est une notion que vous évoquez quelques fois dans votre mémoire : le temps de réalisation, la lourdeur des procédures à suivre. Pouvez-vous nous dire quelques mots, parce que vous avez beaucoup d'expérience à cet égard-là, dire quelques mots de votre expérience avec la prestation actuelle des services municipaux dans ce genre de projets-là?

895

**LA PRÉSIDENTE :**

Là, vous n'êtes pas obligé de nommer de noms, hein?



**M. RON RAYSIDE:**

900

Non. Ma blonde est bien contente parce que j'ai beaucoup de cheveux gris, maintenant, plus que j'avais avant, puis ça doit être sûrement en fonction de la complexité et la réalisation d'un projet. Mais, non, parce que c'est une ville de complexité. Toutes les villes sont complexes. Mais, souvent, ce n'est pas les trajectoires prévisibles. On n'a pas une clarté sur l'ensemble des étapes. Et il y a une complexité déjà entre les arrondissements puis la Ville, la Ville-Centre. Chaque arrondissement est un peu différent. Les cultures de chaque CCU est un peu - Comité Consultatif d'Urbanisme - est un peu différent.

905

910

Et il y a déjà aussi d'autres joueurs. Il y a le Service de l'habitation à la Ville, il y a l'arrondissement en termes de zonage, il y a le client, qui est évidemment le point central de tout ce projet-là : c'est un projet collectif avant tout. Il y a le Groupe de ressources techniques. J'ai dessiné déjà le nombre de personnes autour de la table, au début d'un projet, et puis les clients étaient un peu découragés. Mais c'est tout vrai, puis on réussit, mais c'est juste... c'est beaucoup de temps.

915

Si on ajoute aussi les projets avec l'Église, par exemple, on a travaillé beaucoup avec l'archevêché, mais là, c'est la complexité de l'archevêché avec leur hiérarchie et leur bureaucratie ou d'autres formes d'églises. C'est assez, des fois, spectaculaire.

920

Et l'idée, dans des projets plus complexes, il y a beaucoup de composantes, des fois, il y a un volet... On a fait Pointe-aux-Trembles, un volet de ressources intermédiaires avec une résidence de personnes âgées, un Centre de la petite enfance, une salle communautaire, avec l'archevêché là-dedans. Il y avait de l'amiante puis dire, mettons, tout grand projet, c'est complexe, mais lui, il a pris, en tout, je crois, quinze ans.

925

Des fois, avant que la Ville commence à l'avoir, il y a les années de négociations sur le projet. C'est un peu invisible dans les premières années, mais on s'habitue avec le temps, mais

ce n'est pas correct de s'habituer avec dix et quinze ans. S'habituer avec cinq à dix, c'est déjà un peu mieux.

930

**LA PRÉSIDENTE :**

Si je résume, au fond, votre souhait, ce serait d'avoir à tout le mois une trajectoire prévisible.

935

**M. RON RAYSIDE:**

Oui. Une trajectoire. Parce que ce n'est pas une longueur de trajectoire, c'est la clarté de la trajectoire.

940

**LA PRÉSIDENTE :**

La clarté du processus.

945

**M. RON RAYSIDE:**

Être capable de voir, mais, j'ai fait cette étape-là. Il est écrit sur un site Web que j'ai fait... on a déjà fait l'évaluation il y a longtemps, avec un petit groupe de travail quand on regardait la consultation publique, la trajectoire et Toronto puis, à cette époque-là, c'était plus long, mais plus clair et plus prévisible.

950

Et, des fois, avec la notion d'avis préliminaire, parce qu'on ne veut pas travailler, mais comme on avait déjà fait cinq ans, et puis quelqu'un a changé d'idée et puis le projet est tombé à l'eau. Mais une notion de, autant avec le Comité consultatif d'urbanisme, l'arrondissement, Service d'habitation, il y a déjà avec le Service d'habitation la notion d'approbation par étape, mais toutes les instances ont un intérêt d'avoir les formes, surtout les CCU, alors avoir la forme d'approbation par étape, sinon, on travaille, des fois, pour rien.

955

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

960 Il n'y a pas, comme on dit, de *short cut* là-dedans. Il n'y a pas de raccourci.

**M. RON RAYSIDE:**

965 Bof... Non.

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

Ou c'est pas payant d'en faire.

970 **LA PRÉSIDENTE :**

Disons que ça se saurait.

**M. RON RAYSIDE:**

975 Oui, je serais plus heureux. Je suis déjà heureux, là, mais... là, il ne faut plus que vous posiez des questions.

**LA PRÉSIDENTE :**

980 Non, on ne peut plus poser des questions. Monsieur Rayside, est-ce que c'est possible d'avoir copie de votre présentation?

**M. RON RAYSIDE:**

985 Oui, vous l'avez sur le bureau. Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

990 Est-ce que sur le bureau, c'est correct?

**M. RON RAYSIDE:**

995 Oui, oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est bon pour vous.

1000 **M. PIERRE GOYER, analyste :**

Si vous ne partez pas avec le portable.

**LA PRÉSIDENTE :**

1005 Il y aurait eu trop de témoins.

**M. RON RAYSIDE:**

1010 Non, non, il reste là. J'ai une couple de clés USB si vous avez besoin d'aide aussi. Non?

**LA PRÉSIDENTE :**

1015 Non, si c'est sur le bureau. Monsieur Rayside, je vous remercie. Très intéressant encore une fois. J'inviterais maintenant monsieur Laurent Lévesque pour l'organisme UTILE s'il vous plait. Monsieur Lévesque, bonsoir.

**M. LAURENT LÉVESQUE:**

1020 Bonsoir. Avant toute chose, merci. Merci à l'OPCM, merci à vous, les commissaires, de nous donner l'occasion de parler de ce beau projet de règlement. J'imagine que ça va vous faire travailler assez fort dans les prochains temps, j'ai l'impression.

**LA PRÉSIDENTE :**

1025 La barre est haute.

**M. LAURENT LÉVESQUE:**

1030 Oui, je l'imagine. On attendait ce projet, et on est très contents de voir où ça aboutit. Je représente, ce soir, l'UTILE, l'Unité de Travail pour l'Implantation de Logement Étudiant. On est le seul groupe dédié au logement étudiant au Québec. On fait des activités de recherche, on fait des enquêtes auprès de la population étudiante. Donc, une partie du mémoire s'appuie sur nos enquêtes québécoises qui ont, chaque fois, plus de 10 000 répondants étudiants.

1035 On est aussi un développeur de logements étudiants abordables. Donc, j'interviens aussi à titre de réalisateur, de développeur de logements abordables. On a deux cents logements en développement en ce moment à Montréal, dont 90 qui sont en chantier.

1040 Mon intervention va porter sur... va être en deux temps, soit le logement étudiant, brièvement, mais aussi, et surtout, sur le logement abordable de manière générale. Avant de sauter dans le vif du sujet, je veux juste souligner qu'on appuie, dans l'ensemble, la démarche du règlement. C'est certainement un bon pas en avant pour la métropole en matière de mixité durable, en matière de réalisation de logement social. Comme vous allez le voir, nous, on n'est pas dans le *business* du logement social, donc, je ne vais pas m'embarquer dans des recommandations dans ce volet-là, mais de manière générale, ce qui est inclus dans le règlement nous semble pertinent, pragmatique et, de manière générale, on appuie le volet logement social.

1045

1050 Parlons un peu de logement étudiant. La population étudiante est mentionnée dans le document de présentation du règlement comme étant faisant partie de la population qu'on veut recevoir à Montréal. On la reçoit de toute façon : on n'a pas le choix. On reçoit à chaque année des centaines de milliers d'étudiants et d'étudiantes à Montréal : 200 000 juste au niveau universitaire puis, là-dessus, la majorité résident sur le marché locatif privé.

1055 Donc, avec nos données, on peut estimer que 120 000 locataires étudiants habitent à Montréal en dehors des résidences. Donc, je vous parle vraiment sur le marché locatif. Avec le recours à la colocation, on peut estimer que cela correspond à environ 52 000 ménages locataires : donc, 52 000 logements locatifs à Montréal qui sont occupés par la population étudiante. Puis, ça, ça correspond grosso modo à 13 % des ménages locataires. Donc, 13 % des logements locatifs de Montréal.

1060 Par contre, cette population n'est pas également distribuée dans la ville. Les universités sont, en soit, au centre-ville, la population étudiante est très concentrée spatialement et on estime qu'elle occupe à peu près le tiers des grands logements dans les arrondissements centraux.

1065 Donc, il y a une compétition entre les ménages étudiants, les colocations et, par exemple, les familles et, de manière générale, les résidents des arrondissements centraux qui font face à des taux d'inoccupation extrêmement bas depuis plusieurs années, bien avant qu'on s'inquiète du marché dans son ensemble.

1070 Donc, ça, c'est la première caractéristique particulière de la population étudiante. La deuxième, c'est qu'elle est sans cesse renouvelée. Donc, on a sans cesse des dizaines de milliers d'étudiants locataires qui cherchent un nouveau logement à Montréal et, ça, ça exerce une pression sur les loyers. Ça exerce une pression inflationniste, principalement dans les arrondissements centraux qui a été bien documentée, puis qui est particulière à Montréal parce  
1075 qu'on a très peu de résidences universitaires. Il y a une étude de marché, en 2015, qui a estimé le besoin en logements étudiants abordables à Montréal à 4 200 lits. Donc, on parle de plusieurs

milliers d'unités de logements étudiants qui seraient requises. Puis, nous, on travaille à essayer de réaliser ça, évidemment, c'est notre travail.

1080 Venons-en maintenant au règlement pour une métropole mixte. En matière de logements étudiants, ce que le règlement prévoit, c'est des exemptions. Puis, ça, c'est très positif. C'est quelque chose qu'on avait sensibilisé. On avait travaillé à sensibiliser l'administration là-dessus, puis, pour nous, c'est très pertinent qu'un projet de logements étudiants abordables ne doive pas, par exemple, inclure des logements familiaux parce qu'il y a très peu de familles étudiantes ou  
1085 inclure du logement social parce que ça nuirait à la viabilité des projets de logements étudiants.

Donc, ça, c'est très positif, mais tout ce que le règlement fait, c'est d'éviter de nuire au développement de logements étudiants abordables. Ça ne va pas mener à la réalisation de projets, de tels projets en inclusion. La raison pour ça, elle est double. Premièrement, le logement  
1090 étudiant est exclu de tous les programmes de logements sociaux.

Donc, qu'on parle d'AccèsLogis, là, le programme pour le logement social, c'est explicitement exclu, les projets de logements étudiants. Puis, ça, ce n'est pas quelque chose qu'on revendique, de changer du tout.  
1095

Puis, deuxièmement, le cadrage du volet logements abordables de l'inclusion n'est vraiment pas orienté, en ce moment, pour réaliser des projets de logements étudiants, ni même des projets de logements abordables à perpétuité, de manière générale, donc de logements communautaires. Puis, c'est vers ça que je vais m'orienter dans un deuxième temps : parler plus  
1100 de manière générale du volet logements abordables.

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vous y invite.  
1105

**M. LAURENT LÉVESQUE:**

1110 C'est parfait. Il y a trois enjeux avec le volet logements abordables. Le premier, c'est le fait que c'est, en ce moment, tel que c'est défini, explicitement à court terme. Donc, c'est vraiment une offre de logement qui est, dans le cas où c'est locatif, abordable, contrôlé au niveau des loyers pendant cinq ans. Puis, dans le cas où c'est en propriété privée, bien ça va être revendu au prix du marché de toute façon. Donc, ce n'est pas quelque chose qui est structurant au niveau de l'évolution des prix sur le marché.

1115 Ensuite, les seuils de loyers abordables sont quand même très élevés, surtout dans les arrondissements centraux. En tout cas, ils ne sont pas accessibles à une population étudiante. Puis, le fait que le règlement soit explicitement conçu pour que ce soit les promoteurs privés qui réalisent le logement abordable eux-mêmes, ça fait qu'il n'y a aucun incitatif pour qu'un groupe  
1120 comme nous, qui fait du logement abordable non-sociale, réalise des logements à un prix inférieur à ceux qui sont prévus au règlement, simplement parce que c'est beaucoup plus avantageux pour un promoteur de le faire au prix maximum permis plutôt que de faire un partenariat avec nous, qui souhaitons arriver... parce que, de toute façon, les loyers affichés sont trop élevés pour la population étudiante.

1125 Puis, finalement, il y a un obstacle encore plus particulier, mais précis, à une inclusion d'un projet utile, par exemple, dans un grand projet de développement immobilier. C'est qu'il y a un incitatif dans le volet abordable pour les projets avec une aide à la mise de fonds. Donc, cet incitatif qui réduit de 5 % le pourcentage... le volet abordable, quand on est dans une aide à la  
1130 mise de fonds, fait que tout ce qui est locatif, incluant le logement communautaire, doit atteindre le plein pourcentage, donc 20 % dans les quartiers centraux, alors que des condos, avec mise de fonds, doivent atteindre seulement 15 %.

1135 Donc, c'est sûr que c'est vraiment pas intéressant pour un promoteur de travailler avec nous dans ce contexte-là. Puis, ça, ça amène des questions beaucoup plus larges que juste la



faisabilité de logements étudiants dans le règlement d'inclusion. Puis, c'est là-dessus que je veux insister, puis c'est là-dessus que notre mémoire s'oriente.

1140 Premièrement, quand la Ville dit : « On va faire du logement social et abordable sur un terrain public », par exemple, bien, tout à coup, la définition d'abordable, ça inclut, justement, des condos, ça inclut des développeurs privés qui font du locatif à but lucratif. Puis, nous, on est d'avis que, même si c'est bien que ça puisse être comme ça qu'ils développent sur leur propre site, que sur des terrains publics en particulier, la Ville devrait favoriser du logement abordable à perpétuité.

1145 Donc, le volet abordable aurait tout intérêt à être développé en OBNL ou Coop, en-dehors d'AccèsLogis, tant des développeurs comme nous, mais il n'y a pas juste nous dans la vie, qui réaliseraient du logement qui va aller complètement dans les objectifs de la Ville en étant abordable à perpétuité.

1150 Puis, de manière plus générale, cet incitatif-là, à l'aide à la mise de fonds, de manière générale, va diminuer les chances que le volet abordable livre des logements locatifs. Puis, en ce moment, on a vraiment un besoin de logements locatifs à Montréal. Dans les mises en marché, on n'atteint pas la proportion de ménages. Donc, ça, c'est quelque chose qu'on inviterait la Ville à réorienter.

1155 Donc, on a une série de recommandations. Je ne vais pas toutes les répéter, mais premièrement, je voudrais insister sur le fait que, à notre avis, c'est important de mettre de l'avant, puis d'afficher une préférence claire pour que le logement abordable le soit dans la durée. Donc, on contribue à l'abordabilité de Montréal, pas juste maintenant pour les ménages qui vont réussir à rentrer au moment où ça va être construit, mais pour des générations futures, même si on laisse la possibilité aux promoteurs de le développer eux-mêmes, il faut qu'on affiche cette préférence-là.

1160 Deuxièmement, l'incitatif pour le volet abordable qui réduit de 5 % les exigences devrait aller dans cette direction-là aussi, plutôt qu'être un incitatif à faire du condo avec l'aide à la mise

de fonds. Donc, soit au moins l'ouvrir, mais idéalement le recentrer sur le logement abordable à perpétuité.

1170 Puis, si on veut... et puis, ça, évidemment, c'est une question pour la Ville de volonté politique, mais si on veut que les projets d'inclusion puissent mener à des projets de logements étudiants, ça va prendre un programme de financement. Puis, pour revenir à ce que monsieur Rayside disait plus tôt, l'inclusion d'un volet de logements communautaires dans la dimension abordable va être faite par des promoteurs seulement si c'est plus simple.

1175 En ce moment, c'est plus compliqué. Ça fait que plus on simplifie, puis plus on rend le financement prévisible, plus on va créer des conditions gagnantes pour que le logement abordable qui va être construit maintenant soit abordable pour des années, des décennies, des générations à venir, et non pas juste dans l'immédiat. Merci.

1180 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci à vous, Monsieur Lévesque. Pour le bénéfice de tous qui ne vous ont pas lu, je fais un peu de pouce sur votre dernière phrase. Ça prendrait un programme pour encadrer ça. Vous réalisez, donc, vous parlez d'un projet de combien d'unités, déjà ?

1185

**M. LAURENT LÉVESQUE:**

En ce moment, on a 90 unités en chantier.

1190 **LA PRÉSIDENTE :**

90.

**M. LAURENT LÉVESQUE:**

1195

Sur le Plateau.

**LA PRÉSIDENTE :**

Sur un potentiel de...

1200

**M. LAURENT LÉVESQUE:**

Sur 90.

1205

**LA PRÉSIDENTE :**

Ah! O.K. 90.

**M. LAURENT LÉVESQUE:**

1210

On fait un projet 100 % abordable.

**LA PRÉSIDENTE :**

100 % abordable. O.K.

1215

**M. LAURENT LÉVESQUE:**

Puis, ça, petite aparté, si vous permettez.

1220

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, bien sûr.

1225

**M. LAURENT LÉVESQUE:**

1230 Il y a une exemption qui est prévue au règlement pour les projets de logements étudiants abordables et pour les projets de logements abordables OBNL comme les nôtres. Donc, ça, c'est aussi déjà prévu, que le règlement ne s'appliquerait pas à nous, exemple.

**LA PRÉSIDENTE :**

1235 O.K. Mais, donc, vous les réalisez au moyen de financement... vous n'avez pas à nous dire tous vos secrets...

**M. LAURENT LÉVESQUE:**

1240 Il n'y a rien de secret, mais c'est une très longue réponse. Mais, essentiellement, chaque projet a du financement unique. La majorité vient d'investisseurs privés, dont des fonds d'investissement pour le logement abordable.

**LA PRÉSIDENTE :**

1245 Ah! D'accord.

**M. LAURENT LÉVESQUE:**

1250 Aussi, du gouvernement fédéral. Il y a beaucoup de financement fédéral en ce moment pour le logement abordable. Puis, aussi, la Ville de Montréal qui nous appuie et sans laquelle ce ne serait pas possible de faire ces projets-là.

1255

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Le fédéral vous finance malgré le fait qu'il n'y ait pas d'entente Canada/Québec signée comme il y a dans les autres provinces?

1260

**M. LAURENT LÉVESQUE:**

Exact. Parce que ça ne passe pas par les programmes provinciaux. Parce que...

1265

**LA PRÉSIDENTE :**

Vous avez de bons trucs!

**M. LAURENT LÉVESQUE:**

1270

Eh bien...

**LA PRÉSIDENTE :**

1275

Pouvez-vous nous expliquer ça?

**M. LAURENT LÉVESQUE:**

Le gouvernement du Québec n'est pas content, mais les programmes fédéraux sont accessibles directement par des développeurs comme nous. Déjà, l'enjeu, c'est qu'ils n'ont pas d'entente sur ce qui passe par les programmes provinciaux, puis, nous, on est passés directement parce que les programmes provinciaux excluent la population étudiante.

1280

1285

**LA PRÉSIDENTE :**

1290 Ce que vous dites, au fond, c'est que ce serait intéressant qu'il y ait un programme, pas pour ajouter encore plus de temps et de délais, mais plutôt pour encadrer tout ça. Pour permettre de statuer une fois pour toutes, mais ça... je reprends l'expression de monsieur Rayside, qu'il y ait une trajectoire prévisible, c'est-à-dire que...

**M. LAURENT LÉVESQUE:**

1295 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1300 Que tout le monde puisse savoir comment ça...

**M. LAURENT LÉVESQUE:**

1305 Mais, précisément, notre recommandation, c'est dans l'axe abordable, qu'il y ait du financement, mais aussi des incitatifs pour que l'abordable soit en format OBNL ou Coop. Abordable à perpétuité. C'est vraiment ça, là, je pense l'élément qui serait le plus structurant pour la Ville à long terme.

**LA PRÉSIDENTE :**

1310 Excellent. Est-ce qu'il y a des questions? Non, ça va bien. Monsieur Lévesque, je vous remercie.

**M. LAURENT LÉVESQUE:**

1315 C'est moi qui vous remercie. Bonne soirée.

**LA PRÉSIDENTE :**

1320           Merci. J'inviterais monsieur Alain Arsenault et madame Marie-Michèle Mondor pour le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal. Madame, Monsieur, bonsoir. Monsieur Lévesque, avez-vous oublié une montre? Ah! C'est monsieur Rayside. On va la prendre et on va s'en occuper. Pendant que vous installez votre présentation, je vous rappelle, si vous voulez laisser, après ça, sur le bureau, on déposera votre présentation sur le site « Documentation ». Nous vous écoutons quand vous êtes prêts.

1325           **Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

1330           Bonsoir. On vient présenter le mémoire pour la coordination territoriale santé publique et développement des communautés du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal. Donc, le CIUSSS Centre-Sud a des volets régionaux et des volets aussi territoriaux. Nous, on se concentre vraiment sur... on a vraiment une perspective locale. Donc, on intervient sur le territoire des deux réseaux locaux du CIUSSS Centre-Sud, soit le territoire de Jeanne-Mance qui couvre à peu près les arrondissements du Plateau, Ville-Marie, et le territoire du réseau local de services du Sud-ouest Verdun, Sud-ouest et Verdun approximativement.

1335           Donc, on fait partie du même CIUSSS que la Direction régionale de santé publique qui va présenter après nous, je crois. Juste mentionner...

**LA PRÉSIDENTE :**

1340           Vous savez tout!

**Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

1345           Oui, c'est ça et on se connaît.

**LA PRÉSIDENTE :**

Tout de suite après la pause.

1350 **Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

Et on appuie aussi les recommandations qu'il y a dans ce mémoire-là. Donc, notre perspective de la coordination territoriale santé publique et développement des communautés locales, donc, on intervient vraiment au niveau local avec plusieurs partenaires intersectoriels sur  
1355 les tables de concertation locales en habitation, avec les tables de quartier aussi.

Donc, notre perspective, présentée dans le mémoire, est influencée justement par notre expérience dans les quatre arrondissements dans lesquels on intervient et dans plusieurs quartiers. Des fois, il y a plusieurs quartiers par arrondissement aussi. Et aussi, par l'expérience de l'application de la stratégie d'inclusion 2005 qui a été différente d'un arrondissement à l'autre.  
1360 Donc, on a vu différentes expériences selon le quartier, selon l'arrondissement, mais aussi selon les cadres bâtis des moments de développement dans les quartiers.

Tout d'abord, on appuie de façon générale la volonté de la Ville de Montréal de se doter d'un règlement plus contraignant par rapport à la stratégie d'inclusion 2005. On se questionnait un  
1365 petit peu dans la présentation du règlement. Comment ce règlement-là précisément allait contribuer aux objectifs plus généraux de la Ville de Montréal en matière d'habitation? Entre autres, le maintien des personnes à plus faible revenu dans les quartiers. Donc, le maintien de la mixité existante dans les quartiers. Les quartiers de notre territoire changent rapidement, se  
1370 transforment rapidement et des quartiers historiquement ouvriers qui gentrifient. Donc, on voit les populations qui quittent les quartiers et on se questionnait sur comment le règlement allait pouvoir contribuer à maintenir les gens dans le quartier.

On pense que le règlement, c'est bien, mais il faut aussi se doter d'une variété... bonifier  
1375 les autres aussi qui existent, aussi, en matière de développement de logements sociaux. Pour



développer des nouveaux logements sociaux, mais aussi pour maintenir le parc de logements sociaux existants pour continuer à l'entretenir et le maintenir en bonne qualité.

**M. ALAIN ARSENAULT:**

1380

Donc, oui, pour des projets qui répondent aux besoins des milieux, en fait, la recommandation 5, au fond, ça vient d'une préoccupation qui est de vraiment arrimer les projets aux besoins du milieu qui sont définis par des tables de quartier, des tables sectorielles, différents acteurs du milieu. Donc, pour éviter de marcher à l'opportunité, ce qui s'est beaucoup vu, entre autres dans Ville-Marie, c'est-à-dire qu'il y a eu environ, pendant une bonne période de temps, deux tiers des projets étaient des volets trois, alors qu'il y avait de grands besoins aux niveaux familiaux. Donc, autrement dit, de prioriser les besoins, puis ensuite bien là de trouver les moyens. Et ça, on pense que les communautés doivent être beaucoup plus mises à contribution là-dessus.

1385

1390

Pour l'attrait de la cession de terrain, en fait, à travers notre analyse, on suppose, en tout cas, que les modélisations vont s'avérer, sauf qu'on pense qu'il y a quand même un grand risque, surtout pour les quartiers centraux, on le mentionne souvent, les quartiers centraux, le centre-ville, de faire en sorte que la cession de terrain devienne moins intéressante que la contribution, surtout du fait que, comme le mentionnait monsieur Rayside, puis on le sait, je pense que le prix des propriétés a augmenté de 7 % par année, l'an dernier. Donc, si on indexe seulement à 2 %, pour la contrepartie financière, on ne va pas financer beaucoup parce que le fonds de contribution va monter à raison de 2 %, alors que le prix des propriétés, lui, va monter beaucoup plus rapidement que l'indexation. Ce qui rendrait, ici, ce fonds-là, pas suffisant et pas attrayant pour les promoteurs. Donc, on voulait faire une petite mise en garde là-dessus. Donc, c'est ça pour ce point-là.

1395

1400

1405

On trouvait que la mécanique était très complexe, justement du fait de... qui va contribuer finalement? Qui va vraiment faire de l'inclusion sur le site? Donc, on pense qu'il risque d'y avoir peut-être bien des surprises, puis il faudrait se préparer à ces surprises-là, justement en prévoyant peut-être d'autres types de fonds qui vont permettre quand même de financer si on n'arrive pas à

1410 remplir suffisamment le fonds de contribution pour financer les contreparties financières qui sont versées aux promoteurs, d'essayer de faire en sorte de trouver peut-être d'autres sources de financement pour se permettre de s'ajuster parce que je ne pense pas que tout va arriver... on ne pense pas que tout va arriver kif-kif et parfait en termes d'équilibre entre la contribution et la contrepartie. Ça va prendre des mécanismes pour s'ajuster, on pense. Voilà pour ça.

**Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

1415 Le règlement a été présenté par la ville comme un outil intéressant dans les développements, entre autres, de 150 unités de logements et plus. Puis, on travaille aussi dans des quartiers qui sont très construits, par exemple, Verdun, sur la terre ferme, le Plateau aussi. Et on recommande de développer des outils pour que le règlement puisse avoir un impact dans ces quartiers-là aussi, des quartiers qui ont des grands besoins au niveau du logement social et, entre autres, par l'achat de terrains et d'immeubles qui sont déjà occupés pour les transformer en  
1420 logements sociaux.

**M. ALAIN ARSENAULT:**

1425 Donc, pour un fonds décentralisé, en tout cas, disons, cette recommandation-là, au fond, ce qu'on veut dire par là, ce qu'on veut souligner, c'est vraiment le danger que les projets du centre-ville et les quartiers centraux servent simplement à développer en périphérie et aux extrémités. Donc, ce seraient des projets qui seraient payés par le centre-ville et qui se réaliseraient là où il y a, oui, des besoins, mais on sait que les besoins sont très grands dans les quartiers centraux et le centre-ville. C'est pourquoi une décentralisation du fonds, du moins,  
1430 l'arrimage d'objectifs par arrondissement, par quartier, et de pouvoir s'assurer que les fonds vont contribuer à réaliser des projets là où les contributions ont été faites. On pense que c'est vraiment important, donc, de décentraliser, pour nous, ce serait un moyen. Il y a peut-être d'autres façons de le faire, mais ce serait un moyen.

1435 Tantôt, on en a parlé aussi. Je pense qu'il y a d'autres intervenants, aussi, qui l'ont dit. La question de l'abordabilité, la façon dont elle a été calculée. Contrairement à la stratégie d'inclusion, c'est basé sur les vendus des X dernières années, et cetera, plutôt que sur le taux d'effort et le revenu des gens.

1440 Donc, on a une grande préoccupation par rapport à ça parce qu'on se dit : « bien, ce ne sera pas abordable, vraiment, pour les gens. » En fait, même, je dirais le prix plafond n'est pas assez intéressant pour les entrepreneurs, d'une certaine façon, et trop élevé pour les revenus médians. Alors, on est dans un match qui va être difficile à faire, mettons que ce n'est pas intéressant ni pour l'un ni pour l'autre. Puis, il y a aussi la question de la pérennité, pas seulement  
1445 cinq ans, il faudrait vraiment prévoir des mécanismes beaucoup plus longs comme ce qui a déjà été souligné dans d'autres présentations.

Pour des logements sociaux famille, sans relire les recommandations, mais au fond, en lisant le règlement, on est d'avis que les logements familiaux ne pourront pas se réaliser ni avec  
1450 les logements abordables, ni hors inclusion. On pense que, si on veut vraiment réaliser des logements familiaux, la voie à privilégier, c'est le logement social. Donc, d'investir beaucoup au niveau du logement social, ça va faire du logement familial parce que, sinon, elle n'est pas pérenne. En tout cas, il faudrait trouver des moyens et, aussi, on ne peut pas s'assurer que c'est une famille qui va aller vivre là, dans un grand logement. Ce qu'on peut faire dans le cas des  
1455 coopératives. Donc, on pense que ce serait vraiment la voie privilégiée si c'est de miser sur les familles.

**Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

1460 En terminant, on recommande d'avoir un suivi rigoureux de la mise en application du règlement. On se base un petit peu sur nos expériences dans différents arrondissements, l'application, et du suivi de la stratégie d'inclusion qui, des fois, pouvait être manquant. Donc, avec des objectifs spécifiques, des indicateurs aussi et des bilans réguliers, ça va permettre d'avoir un vrai suivi et aussi de mettre en place des ajustements appropriés. Enfin, quand on se rend

1465 compte... quand on regarde un peu plus attentivement les projections de la Ville de Montréal, on  
se rend compte qu'on ne prévoit pas, dans le règlement, atteindre le 20 % de nouvelles unités  
construites à l'aide du règlement et on considère que ce serait un minimum l'atteinte de ce 20 %-  
là, dans le cadre de ce règlement-là. Donc, on suggère de bonifier le règlement pour pouvoir  
atteindre ces cibles-là. Voilà, merci.

1470

**LA PRÉSIDENTE :**

Vous restez avec nous un peu, on a quelques questions.

1475

**M. ALAIN ARSENAULT:**

Avec plaisir.

**LA PRÉSIDENTE :**

1480

Quelques questions de précision et on a le temps... quelques questions de précision.  
Nadja?

**Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:**

1485

Oui. Vous parlez d'un suivi serré. Avec-vous en tête une fréquence?

**Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

1490

Non, on laisse à la Ville de Montréal. Qu'est-ce qui est important? Bien, on travaille  
beaucoup avec les partenaires locaux, avec les arrondissements, mais aussi avec les groupes  
communautaires, les Comités logement, les tables, et que ces bilans-là soient partagés aussi  
avec les partenaires pour qu'on puisse en faire une analyse commune.

1495 **M. ALAIN ARSENAULT:**

1500 D'autant plus... on a suggéré qu'il y ait des objectifs, des objectifs par arrondissement,  
1505 beaucoup d'imprévus... en tout cas, des choses qui sont difficiles à maîtriser ou à prévoir dans  
l'application du règlement comme tel. Donc, un suivi de très près et pas seulement au bout de  
deux ans, là. Je pense que voir qui embarque et qui choisit quelle option, contribution versus  
cession de terrain, et cetera, pour quelles raisons. Je pense qu'il va falloir s'intéresser à la  
mécanique très, très rapidement, dès les premiers projets pour, ensuite, justement, apporter les  
ajustements nécessaires.

**Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:**

Merci.

1510

**LA PRÉSIDENTE :**

Alain, question?

1515 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

Juste une précision sur la pérennité de l'abordabilité. Vous visez 25 ans. Avez-vous une  
idée des moyens qu'il faudrait mettre en œuvre pour garantir ça sur 25 ans?

1520 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est votre recommandation 14.

1525 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

Votre recommandation 14, oui, page 24.

1530 **M. ALAIN ARSENAULT:**

Comme ça a déjà... il y a déjà une clause de prévue de cinq ans. Bien, qu'on la mette à 25 ans.

1535 **LA PRÉSIDENTE :**

On garde la même mécanique, mais on l'extensionne à 25 ans.

1540 **M. ALAIN ARSENAULT:**

La même mécanique, mais on l'extensionne. Autrement dit, on évite que les gens puissent revendre au bout de cinq ans, avec profits, et que ça sorte du marché abordable. Et même chose pour les logements : donc, qu'il y ait un certain contrôle des loyers, à ce moment-là, qui soit beaucoup plus long.

1545 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

25 ans, aussi, c'est la longueur habituelle d'une hypothèque résidentielle. Est-ce qu'il y a une coïncidence ou c'est un hasard, votre 25 ans?

1550 **M. ALAIN ARSENAULT:**

Non, il y a peut-être des gens qui vont dire à perpétuité, je ne le sais pas. 25 ans, ça nous apparaissait déjà quand même, compte tenu de la durée de vie utile, les réparations ou quoi que ce soit, je ne le sais pas. Mais, 25 ans, au moins, ça permet d'assurer une certaine pérennité.

1555 **LA PRÉSIDENTE :**

1560 Pour ma part, je vous amènerais à votre page 13 où, pour le bénéfice de tous, vous parlez de la manière dont le seuil de 20 % de logements sociaux est établi. Est-ce que ça permettra de contribuer à l'équilibre de l'offre en habitation, et particulièrement dans les quartiers du territoire que votre organisme couvre? « Ce seuil pourrait être modulé en fonction des diverses réalités des territoires. » J'aimerais ça vous entendre sur... selon quels paramètres est-ce que... j'ai entendu tout à l'heure que vous travaillez avec des gens locaux qui, eux, connaissent très bien leur territoire, les gens qui l'habitent, comment ça fonctionne et tout. Est-ce que c'est à ça que vous faites référence? Est-ce qu'il y a des paramètres particuliers de modulation pour que ça puisse s'adapter à chaque milieu de vie, au fond? C'est ça que vous suggérez?

1565 **Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

1570 Oui, notre perspective, c'est vraiment une perspective de logements... comme un déterminant social de la santé.

**LA PRÉSIDENTE :**

1575 Oui.

**Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

1580 Donc, c'est important que tout le monde puisse avoir un logement convenable, salubre, à prix décent. Et donc, on parle des besoins. Quand on regarde les besoins, et puis... bon, on n'a pas nécessairement une analyse sur le pourcentage que ça devrait être, mais quand on regarde les besoins...

1585 **LA PRÉSIDENTE :**

Non, je pensais plutôt à des types de critères parce que quand vous dites « en fonction des diverses réalités des territoires », donc, c'est aux besoins...

1590 **Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

En fonction des besoins, des besoins locaux.

1595 **LA PRÉSIDENTE :**

Que vous vous référez. O.K.

1600 **M. ALAIN ARSENAULT:**

Et, je dirais, le profil populationnel.

1605 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, bien sûr.

1610 **M. ALAIN ARSENAULT:**

Il y a des endroits où il y a plus de familles. Il y a des endroits où il y a plus de personnes seules. Il y a des endroits où il y a davantage d'aînés ou des besoins qui vont plus pointer vers l'une ou l'autre des populations, et c'est pour ça que la contribution des tables de quartier, des tables sectorielles elle est très, très précieuse. Et c'est là-dessus... pour nous, ce devrait être le point de départ.



1615 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. C'est clair. Je vous ramène à votre recommandation, en fait, à vos deux recommandations, 1 et 2, au tout, tout début. Je comprends que vous... « nous recommandons que la Ville de Montréal précise les objectifs spécifiques du règlement et indique comment celui-ci, et cetera. » Quand vous demandez de préciser les objectifs, est-ce que vous avez en tête des objectifs chiffrés, quantifiés?

1620 **Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

1625 Entre autres.

**LA PRÉSIDENTE :**

Entre autres.

1630

**Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

Entre autres.

1635 **LA PRÉSIDENTE :**

La même chose pour les arrondissements, c'est-à-dire votre recommandation 1 et 2, là, vont de pair?

1640 **Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

Oui, pour les arrondissements. Oui, chiffrés, et ce peut être d'autres types d'objectifs aussi. Donc, dans le document de présentation du règlement, on parle des objectifs... de tous les objectifs en matière d'habitation de la Ville de Montréal et c'est... dans ces objectifs-là, dans le

1645 fond des fois, on se questionnait justement : c'était quoi la contribution du règlement parce que la Ville de Montréal a parlé souvent qu'il y avait plusieurs outils.

**LA PRÉSIDENTE :**

1650 Oui.

**Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

1655 Et donc, comment, spécifiquement, ce règlement-là va contribuer à ces objectifs-là. Donc, le maintien des populations dans leur quartier, l'équilibre dans l'offre résidentielle et des réponses à des besoins particuliers, aussi, des populations. Ça, c'est des objectifs montréalais, mais, des fois, on ne voyait pas nécessairement comment le règlement présenté pouvait répondre à ces objectifs-là, dans la situation avec le cadre bâti de nos quartiers, aussi, les quartiers dans lesquels on vit, travaille.

1660

**LA PRÉSIDENTE :**

1665 Une petite dernière question pour vous qui a piqué notre curiosité tout à l'heure. Je vous amène à la page 17, vous parlez d'expériences concluantes. Alors, pour le bénéfice de tous, l'inclusion de logements sociaux dans un immeuble où l'on retrouve également des logements en copropriété n'est pas une voie privilégiée par la Ville de Montréal. Il est vrai que cette option n'est pas idéale, mais certaines expériences ont été concluantes. J'aimerais ça... avez-vous quelques références sur ça?

1670 **Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

Je ne sais pas le nombre de projets précis.

1675 **M. ALAIN ARSENAULT:**

Le nombre de projets comme tel, non. Mais, c'est vrai que ça aurait été le fun de les nommer, mais je... en tout cas, à la Table Habiter Ville-Marie, on en a dans...

1680 **LA PRÉSIDENTE :**

Une petite note infrapaginale.

1685 **M. ALAIN ARSENAULT:**

Oui, oui. Tout à fait, mais je pense que la FECHIMM pourrait vous donner des exemples, entre autres.

1690 **Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

Mais, certains... dans Griffintown, entre autres.

1695 **M. ALAIN ARSENAULT:**

Aussi.

1700 **Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

Sur le même terrain, avec une cohabitation.

**M. ALAIN ARSENAULT:**

Dans le quartier Sainte-Marie, aussi, si on pense aux Terrasses de l'Hibiscus, qui sont des résidences pour aînés, qui sont collés à un projet privé, là, où ce sont des condos. En fait, c'est

1705 exactement le même type d'architecture d'un bout à l'autre. On ne peut pas dire, de l'extérieur, qu'est-ce qui est quoi.

**LA PRÉSIDENTE :**

1710 On ne devine pas.

**M. ALAIN ARSENAULT:**

1715 Donc, ça peut se faire, mais, effectivement, il y a des fois des enjeux qui ont été soulevés, mais on se dit : « Si c'est la seule façon », puis, ça risque d'être une des seules façons de faire de l'inclusion, dans les quartiers centraux et au centre-ville, bien là, c'est encore une fois, qu'on parte des besoins, puis après ça, on trouve les moyens. Il y a sûrement... c'est sûrement possible de s'asseoir ensemble, les différents acteurs, puis de regarder les problématiques, les enjeux, et puis, de là, de trouver des solutions.

1720

**LA PRÉSIDENTE :**

1725 Si jamais vous pensez - vous n'êtes pas obligés de me répondre tout de suite, là, de toute façon, ce que vous venez de dire est tout enregistré - mais si, dans les prochains jours, vous pensez à des cas précis, ce serait gentil juste de nous envoyer un petit courriel. On mettrait ça sur le site comme faisant partie de la documentation. Si vous pensez à des projets précis.

**M. ALAIN ARSENAULT:**

1730 Eh bien, en fait, je demanderais aux partenaires d'Habiter Ville-Marie.

**LA PRÉSIDENTE :**

Ou à vos partenaires.

1735 **M. ALAIN ARSENAULT:**

Demain après-midi, on se rencontre, alors je vais leur lancer la question...

1740 **LA PRÉSIDENTE :**

Ah! Très bien.

1745 **M. ALAIN ARSENAULT:**

Et on vous enverra quelques exemples.

1750 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais ça, on ne veut pas vous exiger du travail, mais c'est parce que nous...

1755 **M. ALAIN ARSENAULT:**

Ça fait plaisir.

1760 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça fait partie aussi de notre...

1765 **M. ALAIN ARSENAULT:**

C'est mon travail. Alors, ça fait plaisir, oui.

1765 **LA PRÉSIDENTE :**

Bon, bien très bien. Ça fait le tour de nos questions. On vous remercie bien, tous les deux, Madame Mondor et Monsieur Arsenault. Si vous voulez laisser votre présentation sur le bureau, c'est bon.

1770

**M. ALAIN ARSENAULT:**

Sur le bureau.

1775 **Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

C'est ce que je viens de faire.

**LA PRÉSIDENTE :**

1780

C'est merveilleux : on a même réussi à gagner quelques minutes. Ça va être le moment de prendre une petite pause. Il est écrit : « 15 minutes », mais si on peut tenir ça à dix minutes, c'est parfait. Merci bien, tous les deux.

1785

### **SUSPENSION ET REPRISE**

**LA PRÉSIDENTE :**

1790

Merci à vous. Alors, j'inviterais monsieur David Kaiser - vous êtes déjà là - pour la Direction régionale de la santé publique, la DSP. Nous vous écoutons.

1795 **M. DAVID KAISER:**

1800 Bonjour. D'abord, merci de nous accueillir. On présente, ce soir, au nom de la Direction régionale de la santé publique, mais c'est un mémoire qui a été travaillé, bien sûr, avec les cinq CIUSSS de l'Île de Montréal et la Clinique Communautaire. Alors, ça représente le travail de l'ensemble du réseau de la santé publique à Montréal.

1805 D'abord, pourquoi on s'intéresse à ce règlement-là? C'est parce que les conditions d'habitation ont des impacts directs et indirects sur la santé. On connaît certains de ces impacts au niveau de la salubrité, au niveau des inégalités sociales, du revenu, mais l'abordabilité, l'accès financier comme tel au logement a des impacts directs, notamment, à travers l'insécurité alimentaire, c'est-à-dire que si on dépense plus sur son loyer, on a moins d'argent pour d'autres dépenses et puis, souvent, on voit que les gens vont avoir un impact direct sur leur capacité de se nourrir.

1810 Il y a aussi des liens avec l'instabilité résidentielle, c'est-à-dire que si on a plus de difficultés à payer son loyer, on est plus contraint à toujours être à la recherche d'un logement moins cher, alors qu'il y a des impacts de cette mobilité-là sur, par exemple, le développement des enfants et, finalement, l'habitation, le logement s'inscrit dans un quartier et, puis, si, dans les quartiers plus denses, plus centraux, où l'accès aux services et aux ressources est plus facile, les logements sont plus chers. Les personnes qui ont moins d'argent pour se payer un logement risquent de se trouver dans des zones plus excentrées où ce que l'accès aux ressources est moins facile.

1820 À Montréal, on le sait bien, c'est une ville de locataires, plus de 60 % des gens sont locataires, donc la vaste majorité se loge sur le marché privé. Et puis, on a près de 40 % des ménages locataires qui dépensent plus de 30 % de leurs revenus pour se loger, dont 65 % sont des ménages à faible revenu. On voit aussi que ces proportions-là ne sont pas égales sur le territoire et il y a une concentration plus importante de ménages en situation d'inabordabilité, c'est-

1825 à-dire qui dépensent plus de 30 % de leurs revenus sur le logement dans les quartiers centraux et dans le centre-ville.

On met de l'avant quatre principes qui sous-tendent notre argumentaire, notre mémoire. D'abord, la pertinence d'un tel règlement. On travaille en étroit partenariat avec la Ville de Montréal, on salue ce règlement-là et on croit que ça s'inscrit bien dans ce principe-là qui est d'encadrer les promoteurs immobiliers pour intégrer les logements sociaux abordables.

1835 Ceci étant dit, l'implication du secteur privé doit être complémentaire au rôle central des instances publiques. Principe de l'importance de prioriser le logement social et communautaire et de mettre en place des mesures pour préserver le parc de logements existants parce que, là, on parle de nouveaux projets, mais il y a bien sûr une articulation entre les nouveaux projets puis ce qu'il y a déjà en place.

1840 On a quatre recommandations. La première recommandation porte sur l'établissement des seuils et puis, là, on revient tout de suite à la notion d'abordabilité puis c'est lié avec la santé directe et indirecte. On a des seuils qui sont variables selon les territoires, mais si on prend, par exemple, les seuils dans les quartiers centraux et en périphérie pour les logements qu'on pourrait qualifier de plus familiaux, de deux à trois chambres à coucher, on a calculé... c'est un calcul très simple, le revenu annuel nécessaire pour qu'on consacre moins de 30 % de ce revenu-là pour payer les loyers qui sont établis comme les maximums en termes d'abordabilité.

1845 Et puis, on pourrait comparer plein de chiffres, mais si on compare juste sur l'Île de Montréal les revenus moyens et puis je tiens à vous préciser que les revenus moyens tendent à être plus élevés que les revenus médians parce qu'ils sont tirés vers le haut par certains revenus plus élevés. Alors, c'est conservateur, mais on voit que, dans les quartiers centraux, beaucoup de ménages, plus de la moitié, auraient de la difficulté à se payer ces loyers-là. Puis, si on prend un exemple, les ménages locataires de deux à quatre personnes, plus de 86 000 gagnent moins de 40 000 par année. Alors, c'est certain que ces ménages-là ne peuvent pas se payer des logements qui sont jugés abordables selon les seuils actuels.



1855

Si on compare ces seuils-là à, disons, à différents standards, notamment le marché actuel et aussi les prix maximaux qui ont été fixés selon le bilan de la stratégie, on voit que pour les petits logements, ça se compare. Il y a de petites différences, mais ça se compare, dans les quartiers centraux.

1860

Par contre, pour les logements de taille plus importante, et ce qu'on pourrait qualifier de logements familiaux, il y a un écart très important et ça nous questionne beaucoup, l'écart, notamment pour ces logements-là, dans les quartiers centraux en lien avec ce que j'ai présenté au début en termes d'impacts et de pertinence du logement et de l'habitation pour la santé.

1865

La deuxième recommandation porte sur la durabilité de ces engagements-là. Et puis, pour nous, l'abordabilité, aujourd'hui, et puis nos collègues du CIUSSS l'ont mentionné, l'abordabilité aujourd'hui, c'est une chose, mais l'abordabilité dans dix ans, dans ces mêmes quartiers-là est aussi importante pour la santé des locataires à moyen et à long terme. Et, pour nous... on ne se fixe pas un nombre d'années, en fait, on vise l'idéal, c'est-à-dire que l'abordabilité soit garantie pour la vie du bâtiment. Puis, ça, c'est basé sur des exemples, notamment dans certains pays urbains.

1870

1875

Troisième recommandation, ça porte sur l'offre de logements abordables et sociaux sur l'ensemble du territoire. Il y a, bien sûr, des besoins partout. On ne voudrait pas que tout le développement soit concentré dans les quartiers centraux. Il y a des besoins partout sur le territoire. Il y a des ménages à faible revenu partout sur le territoire.

1880

Ceci étant dit, on ne voudrait pas non plus qu'un tel règlement mène à l'exclusion des ménages à plus faible revenu des quartiers centraux où on voit qu'il y a déjà une forte pression et où les ménages à revenu modeste, même, ont de la difficulté à se payer le loyer. Et puis, on amène aussi ici l'articulation ou l'arrimage nécessaire entre l'habitation et les infrastructures de transport. Et, à Montréal, on sait bien que le système de transport collectif performant, c'est-à-dire le métro, principalement, mais aussi le système d'autobus à plus haute fréquence, est concentré. Et puis, en périphérie, on a beaucoup moins accès à ce service-là et ça devient très important

1885

quand on parle de ménages à faible revenu, d'abord, qui peuvent avoir de la difficulté à se payer leur loyer, mais s'ils n'ont pas accès à un système performant de transport collectif, ils vont avoir plus de difficulté à accéder aux services, à accéder aux emplois, et ça ne veut pas dire qu'on ne peut pas développer à l'extérieur des quartiers centraux, mais il faut vraiment bien réfléchir au développement de projets de logements sociaux abordables dans les quartiers plus périphériques ou même aux extrémités de l'île pour ne pas placer des gens dans des situations où ça les met plus à risque, en fait, d'instabilité résidentielle, de pertes d'emploi et ainsi de suite.

1890

Et la quatrième recommandation porte vraiment sur l'environnement dans lequel ces projets-là s'installent. On pourrait présenter plusieurs cas anecdotiques de projets de logement abordable qui sont installés à proximité de l'autoroute, qui sont installés à proximité de sites industriels, qui servent de bas-feu, des fois, pour des projets de copropriété quand on parle de bruit et de pollution de l'air.

1895

Pour nous, c'est quelque chose qu'on voudrait limiter et éviter dans la mesure du possible. On sait que, encore là, dans les quartiers centraux et dans le centre-ville, la présence de ces risques-là est difficile à éviter. La présence de circulation, la présence de générateurs de bruits, que ce soit le transport industriel, commercial.

1900

Ceci étant dit, les projets, si on ne peut pas éviter, c'est-à-dire mettre une zone tampon ou construire ailleurs, il faut absolument que les projets intègrent des mesures de mitigation adéquates et, ça, ça revient en partie au problème de financement, on convient, mais on juge que, dans leur élément comme tel, la mitigation des menaces est aussi importante que le reste parce que, si on développe des beaux projets de logements abordables, mais c'est dans des environnements défavorables à la santé globalement, on n'est pas plus avancés. Or, c'est ce qu'on avait à présenter. Ça me fera plaisir de répondre à vos questions. Merci.

1905

1910

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, restez avec nous, merci. Nadja? C'est bon. Alain

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

1915

Juste une précision. Tout à l'heure, vous avez dit qu'il y avait des exemples européens de logements abordables pour la durée de vie de l'immeuble. Est-ce que vous pouvez nous en nommer quelques-uns pour qu'on puisse faire notre propre recherche?

1920

**M. DAVID KAISER:**

Il nous fera plaisir de vous transmettre les références spécifiques. L'idée étant que l'abordabilité du logement s'inscrit dans l'empreinte du bâtiment pour la durée de vie du bâtiment comme d'autres caractéristiques du bâtiment, mais on pourra vous transmettre des références spécifiques qu'on a repérées dans notre recension.

1925

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

1930

Sous une autre recommandation, vous parlez de... vous proposez que le règlement prévoie des mécanismes pour éviter que les logements sociaux soient trop près de lieux menaçants ou comportant des menaces. Pouvez-vous élaborer un peu sur le mécanisme que vous voudriez intégrer à ce règlement-là?

**M. DAVID KAISER:**

1935

On a mis de l'avant depuis une bonne dizaine d'années certaines recommandations en lien notamment avec le bruit et la pollution de l'air et, la façon la plus simple de réduire l'exposition, c'est de prévoir des zones tampons entre les générateurs de risques et puis les projets résidentiels. Ce type de dispositif là n'existe pas à Montréal de façon générale pour ces risques-là, mais c'est quand même quelque chose qu'on continue à mettre de l'avant parce que la prévention... j'ai mentionné des cas de développement le long des axes autoroutiers, ça existe à Montréal, ça continue à se faire, et le cadre réglementaire n'est pas là. Pour nous, c'est une autre opportunité pour dire : « ce type de développement spécifique là, on mettra dès le départ des

1940

1945

contraintes au niveau de l'emplacement ou des mesures ou des éléments pour prévoir des mesures de mitigation adéquates », mais ce n'est pas quelque chose qui existe nécessairement globalement pour le développement immobilier.

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

1950

Donc, c'est à inventer, c'est à créer.

**M. DAVID KAISER:**

1955

C'est à créer, je ne dirais pas « inventer » nécessairement parce qu'on connaît... les mesures sont connues, mais ce serait à créer, oui, tout à fait.

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

1960

Alors, le REM, les TOD? Les TOD et le REM, il y a un chemin de fer, là. Il va falloir y voir.

**M. DAVID KAISER:**

1965

Disons que c'est exact. Il y a des gens qui sont tannés de nous entendre parler de ça, après dix ans, on dit toujours la même chose, mais d'un point de vue de santé publique, on veut toujours revenir après, essayer de contrôler les risques, mais c'est sûr que pour les... là, on parle de transport, que ce soit le REM ou les autoroutes ou d'autres sources liées au transport, les principes de base sont le risque diminue avec la distance, en général, pour le bruit et la pollution de l'air et la mesure la plus efficace, c'est en fait de prévenir en mettant une distance séparatrice et ça peut aussi être... je veux dire il y a un arrimage à faire autant dans un TOD qu'ailleurs entre le développement immobilier puis le développement commercial industriel. Alors, c'est sûr que plutôt que d'utiliser un immeuble résidentiel pour mettre un bas-feu entre une autoroute ou un chemin de fer et puis le reste, on peut utiliser des bâtiments commerciaux. Alors, ça, c'est des

1970

principes... on n'est pas des experts en urbanisme, mais des principes de base qui sont basés juste sur des principes de santé publique en termes de contrôle des risques.

1975

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

Merci.

1980

**LA PRÉSIDENTE :**

Une petite dernière question. Votre page 27 et 28. Il y a une petite définition en *footnote* qui n'est pas là. Vous parlez de zonage d'inclusion. C'est juste écrit : « Définition à mettre ». Vous n'avez pas eu le temps ou vous l'avez oublié, mais je veux juste vous entendre parce que sur le zonage, puis je fais abstraction du fait que je suis urbaniste. C'est pour le bénéfice de tous. En dépit, je vous cite : « En dépit des effets pervers potentiels évoqués par certains, les effets négatifs du zonage d'inclusion - vous faites référence à la hausse des coûts de construction, diminution de l'abordabilité, déplacement de la construction vers les zones périphériques, et cetera - ne sont pas toujours observés et sont souvent exagérés. Aux États-Unis où plus de 800 communautés ont adopté des mesures d'inclusion, des méthodes d'évaluation de leur faisabilité sont développées pour réduire les craintes des effets pervers susceptibles de découler des mesures mises en place ». Ma compréhension, et si ce que vous nous dites est là avec des notes qui existent à la fin, c'est que ça fonctionne bien au sens où c'est documenté, c'est étudié, c'est suivi, c'est *monitoré*, et cetera, et cetera, et dans votre définition à vous, le zonage d'inclusion, vous le comprenez comment? Est-ce que... au-delà du fait que vous avez oublié de le mettre, mais... vous le définissez comment, là, succinctement, pour le bénéfice de tous?

1985

1990

1995

**M. DAVID KAISER:**

En fait, on définirait ça de façon très générale comme des dispositifs réglementaires et de planification qui permettent d'inclure, dans ce cas-ci, des types de logements spécifiques dans les secteurs visés. Alors, le règlement est un exemple de dispositif réglementaire qui vise non

2000

2005

seulement... je veux dire, là, on a parlé beaucoup de logements, d'abordabilité, mais j'ai insisté sur le fait qu'on se préoccupe aussi de la question des logements familiaux, des logements de taille plus importante. Alors, on peut viser différents types, inclure différents types de logements, mais, en gros, c'est ça qu'on veut dire.

**LA PRÉSIDENTE :**

2010

O.K. C'est précis. Merci. Ça fait le tour pour nous. On vous remercie, Monsieur Kaiser.

**M. DAVID KAISER:**

2015

Merci à vous. Bonne soirée.

**LA PRÉSIDENTE :**

2020

Bonne fin de soirée à vous. Je ne l'ai pas dit d'entrée de jeu, mais monsieur Son, monsieur Boisé nous a inventé un petit bidule qui met un chronomètre en haut, à gauche de l'écran. Ça va nous aider à garder le temps, mais à date, vous faites ça comme des pros. Ça se passe très bien. J'inviterais monsieur Martin Blanchard pour le Comité logement de La Petite-Patrie s'il vous plait. Ah! Et madame... excusez-moi. Je peux prendre votre nom...

**Mme ANNE THIBAUT:**

2025

Anne Thibault.

**LA PRÉSIDENTE :**

2030

Anne Thibault?

**Mme ANNE THIBAUT:**

2035 Thibault.

**LA PRÉSIDENTE :**

2040 Madame Thibault, bienvenue. Monsieur Blanchard, également.

**M. MARTIN BLANCHARD:**

Merci.

2045 **LA PRÉSIDENTE :**

Quand vous êtes prêts.

**M. MARTIN BLANCHARD:**

2050 Oui, je vais juste... réussir à partir ça.

**LA PRÉSIDENTE :**

2055 Alors, on a un petit chrono, dans le coin, là, pour nous aider. Mais peut-être qu'on va le perdre, je ne sais pas. On ne le perdra pas? Parfait.

**M. MARTIN BLANCHARD:**

2060 Merci beaucoup. Merci de nous recevoir. Alors, le présent mémoire a été rédigé par le Comité logement de La Petite-Patrie. On est un organisme qui existe depuis 40 ans et qui aide les locataires surtout sociaux et économiquement défavorisés dans leurs démarches pour améliorer

2065

leurs conditions de logement et on a contribué à la réalisation de... autour de 900 logements sociaux dans le quartier La Petite-Patrie et le mémoire est appuyé par la Table logement aménagement La Petite-Patrie qui est une Table de concertation du milieu communautaire de La Petite-Patrie dont vous avez la liste en annexe et qui comprend des groupes en alimentation, en santé, des groupes de femmes, d'enfance, de logement et de lutte à la pauvreté. Ce sont des groupes qui sont ancrés dans leur milieu, et le mémoire qu'on présente est réellement basé sur les besoins du milieu de La Petite-Patrie, et le but de notre intervention, finalement, c'est de sensibiliser la Commission et, au final, les décideurs de l'administration montréalaise, aux besoins qu'il y a dans les quartiers de telle sorte à favoriser la réalisation des objectifs du règlement.

2070

2075

On va commencer avec la réalité de La Petite-Patrie. Il y a 3 287 logements locatifs qui ont été transformés en copropriétés divisées et indivisées de 1993 à 2013. C'est une étude qu'on a réalisée avec l'Université Concordia en 2014 et on a aussi 800 logements locatifs à ce jour qui ont été transformés en hébergement touristique Airbnb. C'est des données qu'on a colligées l'année passée dans le cadre de la rédaction d'un mémoire pour le gouvernement du Québec.

2080

Donc, plus de 20 % du parc locatif n'existe plus dans La Petite-Patrie. C'est autour de 4000 logements et ce sont des estimations que j'estimerai un peu conservatrices parce qu'elles ne tiennent compte, par exemple, pour la conversion en copropriété, que des rues résidentielles. On ne tient pas compte des grands boulevards.

2085

C'est une réalité qui frappe de plein fouet la population vulnérable, la population à faible revenu parce que ce qu'on veut dire quand on parle de transformation en copropriété, c'est là où il y a des flips immobiliers. Un flip immobilier, c'est on n'achète pas cher et on revend cher. Pour acheter pas cher, où est-ce qu'on va regarder? Là où il y a des locataires à faible revenu et des locataires vulnérables qui habitent, et c'est là que se passe, je dirais, 90 % de la conversion des logements locatifs. C'est lorsqu'y habitent des populations vulnérables.

2090

En ce moment, La Petite-Patrie est dans une fièvre immobilière des plus débridées qu'il soit. Et, d'ailleurs, dans La Presse aujourd'hui, l'Association des professionnels en courtier



2095 immobilier du Québec montrait que, dans l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie, mais c'est principalement à La-Petite-Patrie que ça se passe, le tiers des propriétés a été vendu dans une surenchère de plus de 23 000 dollars, c'est-à-dire qu'il y a une surenchère du prix d'achat au niveau du tiers des propriétés. Donc, on est dans une fièvre immobilière et ça enlève beaucoup de logements locatifs à bas prix, et, au final, même la plupart du temps, ça les convertit en copropriété ou en Airbnb.

2100           Regardons du côté des logements sociaux, il y a 1 462 logements sociaux et communautaires dans La Petite-Patrie en ce moment. Il faut savoir que seulement 50 % de ces logements sont subventionnés et il faut le répéter toujours parce qu'on comprend mal cette réalité. C'est-à-dire que les coopératives, les OBNL, sauf les HLM, seulement la moitié des logements sont subventionnés, selon le revenu du locataire. L'autre moitié, c'est des logements qu'on peut dire abordables, je ne sais pas, des 4½ à 600 dollars, mais pour quelqu'un qui est sur l'aide sociale, c'est absolument impossible de se loger dans ce type de logement là.

2110           Donc, environ 700 à 800 logements, dans La Petite-Patrie pour les personnes à très faible revenu, puis on a plusieurs milliers de ménages locataires qui sont à très faible revenu. C'est seulement 5,5 % des 26 420 logements du quartier, et depuis 2005, donc depuis le début de la stratégie d'inclusion, seulement 204 unités de logements sociaux et communautaires ont été construites et, je le souligne, aucune n'a fait l'objet d'une application de la stratégie d'inclusion. C'est-à-dire qu'il n'y a eu aucune unité de logements construite, sociocommunautaires, dans La Petite-Patrie avec la stratégie d'inclusion.

2115           Je passe très vite sur le fait que ce n'est pas une réalité qui est seulement de Petite-Patrienne, c'est une réalité montréalaise. Montréal est la ville au Canada où il y a le plus de locataires non subventionnés qui payent plus que 30 % de leurs revenus pour se loger et ça contredit ce qui est un peu la sagesse populaire. On dit : « Ah ! Les logements ne sont pas chers à Montréal ». C'est faux. Les logements sont chers en fonction des revenus. C'est la ville la plus chère au Canada pour se loger en fonction des revenus. Donc, ce que je vous montre là, c'est un tableau que vous retrouvez la référence dans notre mémoire. C'est un tableau qui a été publié par

2125 la Ville de Montréal cette année. Donc, qu'est-ce qui en est en termes de parc de logements sociaux et communautaires? Montréal est la pire ville canadienne. Donc, il y a vraiment un effort à faire en termes de réalité concrète des quartiers. On a besoin d'un réel effort pour réussir à loger les personnes les plus démunies.

2130 On y va directement avec nos recommandations pour aider à réaliser des logements sociaux dans La Petite-Patrie. Première chose, on demande d'étendre le règlement à la transformation en copropriété. C'est un peu, pour nous, un peu étrange que lorsqu'il y a une transformation d'un logement locatif en copropriété, donc un ajout d'un nouveau condo, qu'il n'y ait pas une activation de la stratégie du règlement d'inclusion. On ne comprend pas. C'est une anomalie. On demande de régler l'anomalie à ce niveau-là.

2135 Ensuite, la deuxième recommandation qu'on fait, c'est de calculer le pourcentage d'inclusion sur le projet global. Ça, c'est quelque chose qui est très curieux pour nous : la stratégie d'inclusion calculait le 15 % sur le projet global qui est à présenter, donc projet privé plus logement social. Le logement social formait 15 %. Le règlement propose 20 % sur le projet privé seulement.

2140 Ce qui fait en sorte que, réellement, par rapport à la stratégie d'inclusion, on a une hausse de 1 %. On est seulement à 16 %. Comparativement à la stratégie d'inclusion, donc, on a seulement monté de 1 % ce qu'on avait auparavant et on demande de calculer les choses comme elles étaient faites auparavant, c'est-à-dire de calculer sur le projet global. On a fait des modélisations, c'est absolument impossible de faire fonctionner le règlement d'inclusion dans La-Petite-Patrie. Donc, pour réussir à le faire fonctionner, une première chose, c'est d'abaisser le seuil d'application de la cession de terrains à 50 unités et plus, et non pas seulement 150 unités et plus.

2150 Ensuite, on demande de bonifier les contreparties financières. On a fait aussi des modélisations sur le terrain le moins cher qui s'est vendu dans La Petite-Patrie récemment. C'était le *deal* du siècle, et ce ne serait même pas possible, dans le cadre de l'application du règlement, d'utiliser ce terrain-là pour faire une inclusion de logement social de La Petite-Patrie, c'est-à-dire

2155 que la contrepartie financière qui serait versée par la Ville ne permettrait pas d'acheter ce terrain-là à un prix qui serait intéressant pour le promoteur, qui serait beaucoup plus intéressant pour lui d'y aller en contribution financière. Donc, on a un problème : ça ne marche pas au niveau des barèmes de contrepartie et de contribution financière. Il faut hausser ça. Les détails sont dans notre mémoire.

2160 Et on demande aussi... une autre anomalie, c'est que le secteur de La Petite-Patrie est scindé en deux au niveau des secteurs de valeur, donc au niveau de la rue Saint-Hubert, on a, d'un côté, le secteur 3, puis, de l'autre côté, le secteur 4, mais toute La Petite-Patrie est sous une spéculation immobilière très forte et, donc, il faut que toute La Petite-Patrie soit incluse dans le secteur de valeur 3.

2165 On demande une équité territoriale pour... premièrement que les arrondissements aient leur autonomie, leur mot à dire pour ce qui est d'utiliser les fonds de compensation. On comprend que ce soit centralisé, c'est une bonne idée. C'est une bonne idée d'allouer ça par projet et par besoin, mais que les arrondissements puissent avoir une autonomie, leur mot à dire et, que les acteurs qui travaillent dans les arrondissements puissent aussi avoir leur mot à dire.

2170 On demande un monitoring du règlement et, ça, c'est très étrange pour nous. La stratégie d'inclusion dans l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie a un monitoring, une imputabilité, une reddition de comptes et un suivi. À chaque année, on se rencontre, à l'arrondissement et on regarde ce qui a été fait, c'est-à-dire rien, à chaque année, mais on le regarde quand même entre nous, puis on regarde quel a été le niveau du fonds de compensation.

2180 Et, finalement, il y a un seul terrain qui est vraiment d'intérêt pour les habitants, les résidents et résidentes de La Petite-Patrie, c'est le site Bellechasse. C'est le seul terrain où on peut imaginer un développement d'envergure de logements sociaux. On demande à ce que ce terrain-là fasse l'objet d'une réserve foncière de la Ville et qu'il soit réservé à des projets de logements sociaux et communautaires et des équipements collectifs dont on a grandement besoin dans le quartier. Et, par ailleurs, on demande à la Ville de Montréal de donner des cibles en

2185 matière de ses propres cibles lorsque sur ses propres terrains, il y a des développements de logements, quelles seront ses cibles à elle de logements sociaux sur ces terrains-là.

2190 Donc, voilà, ce qui fait un peu, en conclusion, on dirait que si les correctifs apportés ne sont pas pris en compte, nous ne verrons pas de projets de logements sociaux et communautaires dans La Petite-Patrie, chose qui a été confirmée d'ailleurs à la Soirée d'information le 19 septembre par la direction du Service d'habitation qui a dit que le règlement ne pouvait pas permettre la construction de nouveaux logements. Donc, qu'est-ce qu'on va voir? C'est beaucoup, beaucoup de nouveaux condos et on ne réalisera pas la mixité sociale qui est l'objectif du règlement. Donc, pour une vraie mixité sociale, on demande à ce qu'il y ait une amélioration notable des moyens que se donne le règlement. Merci.

2195 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci pour votre présentation. Il nous reste quelques minutes. Vous dites qu'il y a un suivi dans Rosemont.

2200 **M. MARTIN BLANCHARD:**

Oui.

2205 **LA PRÉSIDENTE :**

Qui est un... monitoring qui est fait annuellement avec des critères, des paramètres, et tout, mais si le résultat, c'est toujours zéro, pourquoi il y a toute cette structure-là?

2210 **Mme ANNE THIBAUT:**

C'est pas que c'est zéro, mais c'est que c'est... les montants ne sont pas suffisants pour pouvoir réaliser des unités de logement.

**LA PRÉSIDENTE :**

2215 Ah! D'accord. O.K. Je comprenais qu'à chaque fois, on... parce que vous avez dit zéro.

**Mme ANNE THIBAUT:**

2220 On n'est pas maso. On n'est pas maso.

**LA PRÉSIDENTE :**

2225 C'est un bien gros outil pour un résultat... non, mais, donc, sur ce suivi-là, puis je ne veux pas que vous nous révéliez de secrets, là, mais vous participez, vous, comme organisme à ce suivi-là et tout et c'est ouvert. Je veux dire... on comprend bien ce qui se passe?

**M. MARTIN BLANCHARD:**

2230 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

Puis, les critères sont clairs.

2235 **M. MARTIN BLANCHARD:**

Oui, absolument. Et il y a même un échange très bénéfique entre les partenaires. Là, je parle un peu... le quartier Rosemont est aussi inclus dans l'arrondissement.

2240 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, oui.

**M. MARTIN BLANCHARD:**

2245 Et dans le quartier Rosemont, lui, voit de l'inclusion de logements sociaux. Et, donc, on discute des prochains projets qui s'en viennent, quelle clientèle ça va servir, quels seront les besoins qui seront répondus. Et on regarde la dotation du fonds de compensation qui n'est pas suffisant pour nous permettre de réaliser un projet, mais chaque année, d'année en année, elle augmente et, un jour, on pourra voir un projet grâce à ça.

2250

**LA PRÉSIDENTE :**

2255 Je vous ai entendu parler tout à l'heure d'équipement collectif, c'est-à-dire que ça prend aussi ces équipements : écoles, centres communautaires, enfin, tout ce qu'on peut imaginer pour que le milieu de vie soit... que le quartier devienne un milieu de vie, je devrais dire. Est-ce que, si je fais un peu de pouce là-dessus, est-ce que vous, actuellement, ce n'est pas compris dans le règlement, là, le règlement porte sur le logement. Comment on fait si on crée un projet d'envergure, que l'équipement, ou les équipements collectifs arrivent si ça ne peut pas être fait par le règlement, selon vous, ça se fait comment?

2260

**M. MARTIN BLANCHARD:**

2265 Il faut planifier avec le milieu et c'est... je dirais que c'est une particularité de La-Petite-Patrie. C'est un milieu qui est très, très tissé serré.

2270

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

2270

**M. MARTIN BLANCHARD:**

2275 Et on travaille très fort pour mettre de l'avant les besoins. Donc, par exemple, dans le cas du secteur Bellechasse, on demande qu'il y ait un organisme... qu'il y ait des organismes d'économie sociale pour répondre aux besoins d'alimentation et aux besoins en garderie, bon, et cetera.

2280 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

**M. MARTIN BLANCHARD:**

2285 Donc, et ça, ça fait l'objet de discussions, ça fait l'objet ensuite de planification et on peut voir, au bout du compte, réaliser ces choses-là, mais c'est très important qu'il y ait une planification d'aménagement urbain.

2290 **LA PRÉSIDENTE :**

En amont de tout projet qui prend forme.

**Mme ANNE THIBAUT:**

2295 Ce qui est important aussi de rajouter là-dedans, c'est d'asseoir les partenaires concernés. Dans le sens que, au niveau du secteur Bellechasse, naturellement, ça va prendre une école primaire, et la CSDM est associée à la Table qui travaille concernant le suivi par rapport au secteur Bellechasse. Donc, ce n'est pas juste intégré en fonction d'un règlement de la Ville.

2300

**LA PRÉSIDENTE :**

2305 Non, exact.

**Mme ANNE THIBAUT:**

2310 Mais c'est en fonction d'essayer de faire en sorte que tous les partenaires apportent, finalement, leur contribution pour, finalement, réaliser un projet d'envergure comme celui-là.

**LA PRÉSIDENTE :**

2315 C'est très clair. Des questions? Madame Thibault, Monsieur Blanchard, merci.

**M. MARTIN BLANCHARD:**

Merci beaucoup.

2320 **LA PRÉSIDENTE :**

Pour votre présentation. Si on garde votre présentation, ça ne vous ennuie pas? Parce qu'il y a des petits graphiques qui nous intéressent. Ça fait que...

2325 **M. MARTIN BLANCHARD:**

Bien sûr.

**LA PRÉSIDENTE :**

2330 Merci. Ça va bien. On arrive même à prendre de l'avance un peu, figurez-vous. Madame Hélène Bélanger pour le Collectif de recherche et d'action sur l'habitat, s'il vous plait.



**Mme HÉLÈNE BÉLANGER:**

2335           Bonsoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

2340           Bonsoir.

**Mme HÉLÈNE BÉLANGER:**

2345           Merci de nous accueillir pour partager avec vous, en fait, notre réflexion sur la proposition du règlement pour une métropole mixte. Je représente le Collectif de recherche et d'action sur l'habitat, le CRACH, qui est un collectif qui a été fondé en 2015 et qui regroupe des chercheurs universitaires, des comités, des groupes communautaires et des étudiants qui sont préoccupés par les questions de logement à Montréal.

2350           Donc, nous avons pris connaissance du projet de règlement de la Ville de Montréal et, déjà, nous, en 2015, on avait fait un bilan très critique de la stratégie d'inclusion de logement dans les nouveaux projets suite à dix années d'application de la stratégie, tout en étant tout à fait conscients que c'était un outil qui avait été développé dans un contexte de restriction financière, et cetera, et cetera, mais que c'était quand même un outil qui était relativement pauvre pour le développement de logement social et communautaire à Montréal.

2355           Et on avait fait une série de critiques qu'on aurait pu répéter jusqu'à la veille de l'adoption du règlement, notamment en ce qui a trait au développement de logement social qui demeurait à la remorque du développement de condos et, aussi, à la grande place laissée à la négociation qui entraînait un manque de transparence. Ce que la Ville a constaté elle-même dans son propre bilan pour développer son règlement sur la mixité. Donc, nous, le Collectif de recherche et d'action sur l'habitat appuie le règlement. On va se le dire. On l'appuie avec quelques réserves, je dirais, parce que le règlement a tout de même le mérite de corriger des lacunes que la stratégie avait et

2360

va permettre, sans aucun doute, une augmentation non négligeable du nombre d'unités de logement social et communautaire.

2365

Mais, cela dit, il n'en demeure pas moins que c'est un règlement qui oriente le développement et pour devenir un véritable outil de la boîte à outils, on a quand même quelques suggestions, quelques recommandations à faire pour améliorer ou, du moins, garantir le succès de cet outil-là dans son application.

2370

Je vais aller quand même relativement rapidement : le mémoire n'était pas très long. Donc, la première recommandation touche à la question du processus décisionnel parce que la stratégie, une fois qu'elle a été mise en place, à l'échelle des arrondissements, avait entraîné, notamment une multiplication d'effets locaux qui étaient quand même adaptés au milieu. Le règlement propose une centralisation de la décision qui n'est pas mauvaise en soit, parce que c'est une forme de péréquation qui va permettre un meilleur réinvestissement dans les quartiers et un réinvestissement qui va être possible dans les quartiers. Mais le risque demeure, selon nous, que certains arrondissements restent les parents pauvres de l'application du règlement.

2375

2380

Lorsque leur territoire et, ça, on l'a vu dans plusieurs présentations, notamment, dans les quartiers centraux, comporte peu de terrains qui permettraient l'application du règlement. Donc, ils vont tirer l'argent et ça va être investi ailleurs.

2385

Et le CRACH, finalement, déplore le manque de précision quant au processus décisionnel qui entoure la gestion des contributions financières ou pas, obtenues avec l'application du règlement, notamment en regard de l'autonomie des arrondissements. Et ces précisions-là, selon nous, devraient être fournies par la Ville et, dans la mesure du possible, être intégrées au règlement.

2390

Donc, on recommande de clarifier le processus décisionnel quant à l'application générale du règlement, quant à la gestion des sommes et l'arrimage décisions Ville-Centre et

arrondissements pour ne pas les laisser de côté dans le processus puisque ce sont les maîtres du développement de leur communauté.

2395 La deuxième question et non la moindre, c'est la question de suivi, en fait. Le CRACH s'interroge sur le suivi continu de l'application du règlement. La Ville propose de faire un bilan après deux ans de l'entrée en vigueur, mais, pour nous, c'est insuffisant parce que c'est une seule mesure de suivi. Il y a une absence de reddition des comptes. Il y a une absence d'objectifs chiffrés, voire... et c'est étonnant, pour nous, cette absence-là parce que dans plusieurs  
2400 arrondissements, il y avait des outils de reddition de comptes, des mises en place de mesures de suivi beaucoup plus serrées, et on s'étonne que la Ville ne se soit pas inspirée des mesures qui avaient été développées dans les arrondissements, notamment à Rosemont-La-Petite-Patrie, mais aussi à Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et à Ahuntsic-Cartierville.

2405 Donc, nous, on déplore ce manque de mise en application, en fait, de suivi continu. Et, nous, on va jusqu'à proposer, en fait, on recommande l'adoption d'un rapport annuel public, mais aussi d'une veille permanente au moyen d'une page Web pour permettre, en fait, à la population et aux groupes communautaires de pouvoir voir concrètement ce que le règlement donne sur le terrain. D'établir aussi des modalités de consultation des groupes de défense des droits des  
2410 locataires et des arrondissements et, aussi, d'établir des modalités de consultation publique périodique avec l'OCPM pour voir l'application du règlement et les modifications qui devraient peut-être être apportées après quelques années d'application.

2415 Finalement, il y a la question de la pérennité du logement abordable qui a été soulevée à plusieurs reprises. Nous, on s'est attardés seulement au niveau de la pérennité du logement pour propriétaire, donc les condos qui vont être développés dans ces projets-là et, en fait, de la pérennité des condos qui ne seront pas soumis à des programmes de type Accès Condos.

2420 Donc, l'abordabilité n'est pas garantie parce qu'on sait, on a été témoins que c'est... l'abordabilité, si ça ne passe pas par une formule de type Accès Condos qui garantit une pérennité sur cinq ans et un retour, même, des profits qui sont engendrés. Il y a des flips

immobiliers qui peuvent se produire pour les unités qui étaient initialement abordables. Donc, ce qu'on recommande, c'est que la Ville utilise ses compétences pour inclure, dans les ententes, et c'est prévu dans la LAU, des dispositions nécessaires pour assurer la pérennité, formule qui reste à déterminer. Je suis certaine que la Ville pourra mettre en place un type de mesures, en fait, qui correspond aux nouveaux pouvoirs qui lui ont été attribués. Voilà. Enfin, pour le CRACH, on estime que d'apporter ces ajustements-là pourrait permettre de garantir un meilleur succès, en fait, de l'application de ce règlement qu'on appuie. Merci.

2425

**LA PRÉSIDENTE :**

2430

Merci à vous. Restez avec nous un petit peu. Je voulais... est-ce que... Nadja? C'est bon. Alain?

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

2435

Pouvez-vous répéter les arrondissements qui ont une expérience de monitoring probante.

**Mme HÉLÈNE BÉLANGER:**

2440

Oui, il y a Rosemont-Petite-Patrie. Il y a aussi des présentations annuelles à la population aux Tables de concertation et autres partenaires à Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et, également, à Ahuntsic-Cartierville. Donc, il y a des présentations publiques qui sont faites à chaque année.

2445

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

O.K. On ira voir.

2450

**LA PRÉSIDENTE :**

2455 J'aimerais revenir sur votre recommandation 3 portant sur la pérennité. Pour tout le monde : que la Ville utilise ses compétences pour inclure, dans les ententes, les dispositions nécessaires assurant la pérennité du logement abordable par des mesures « anti-flips immobiliers ». Quelles mesures vous envisageriez, par exemple? Avez-vous...

**Mme HÉLÈNE BÉLANGER:**

2460 En fait, on ne s'est pas attardés à des mesures comme telles parce que, pour nous, c'était difficile de dire qu'est-ce qu'on pourrait inclure dans le règlement qui pourrait obliger, en fait...

**LA PRÉSIDENTE :**

2465 Mais qu'on s'assure qu'il y en ait.

**Mme HÉLÈNE BÉLANGER:**

2470 Qu'on s'assure qu'il y en ait et que ça devrait faire partie de l'entente, en fait, avec le promoteur qui, dans l'entente qu'il signe, de toute façon, qu'il y ait des mesures pour assurer, pendant un certain nombre d'années, une pérennité, un peu comme Accès Condos le garantit.

**LA PRÉSIDENTE :**

2475 O.K. On a bien apprécié, la Commission... vous faites une allusion indirecte à l'Office. « Le CRACH demeure surpris et très préoccupé que les Montréalais... doivent se prononcer sur le règlement pour une métropole mixte sans que les détails concrets sur son application et sur son suivi n'aient pas encore été donnés. » Bien, c'est une des raisons pour laquelle ça vient, à l'Office,  
2480 et selon tout ce que vous nous dites et que vous nous remettez comme document, bien, on va se faire une tête là-dessus et on va s'efforcer d'y répondre.

**Mme HÉLÈNE BÉLANGER:**

Merci.

2485

**LA PRÉSIDENTE :**

C'étaient les questions que nous avons. Je vous remercie de votre participation. Il nous reste un interlocuteur, monsieur Cameron Charlebois. Vous saluerez madame Lambert de notre part.

2490

**M. CAMERON CHARLEBOIS:**

Oui. C'est possible qu'elle arrivera dans quelques instants.

2495

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est vrai? Ah! Oui.

2500

**M. CAMERON CHARLEBOIS:**

Oui, oui. Elle doit venir.

2505

**LA PRÉSIDENTE :**

Votre nom, pour le bénéfice de l'enregistrement.

2510

**M. CAMERON CHARLEBOIS:**

2515 Cameron Charlebois. Je suis président du Conseil de la Table de concertation des Grands Jardins accompagné de Kenny Harrouche qui est notre accompagnement, secrétariat qui est du bureau de Rayside Labossière.

**LA PRÉSIDENTE :**

2520 Ah! D'accord. Au nom de la Table de concertation du quartier des Grands Jardins.

**M. CAMERON CHARLEBOIS:**

2525 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

Nous vous écoutons, Monsieur Charlebois.

2530 **M. CAMERON CHARLEBOIS:**

2535 Merci beaucoup, Madame la Présidente. Je ne prendrai pas beaucoup de votre temps. Notre but principal, ce soir, c'est de venir en appui au règlement avec le cas spécial, le cas particulier du centre-ville ouest qu'on appelle maintenant le secteur le quartier des Grands Jardins.

**LA PRÉSIDENTE :**

2540 Oui.

**M. CAMERON CHARLEBOIS:**

2545 Ce nom-là a été, juste par anecdote, a été introduit lors de la préparation du PPU du centre-ville ouest qui a pris le nom PPU, Programme Particulier d'Urbanisme du quartier des Grands Jardins.

**LA PRÉSIDENTE :**

2550 Oui.

**M. CAMERON CHARLEBOIS:**

2555 Je souligne ça parce que le PPU qui a été initié suite aux études que nous avons faites à l'origine de notre organisation a constaté un quartier en pleine effervescence et émergence en même temps, très complexe et très menacé de développement sauvage, parfois, peu réfléchi, alors ça nous a portés à former un groupe, notamment autour madame Lambert pour faire la vigie, en quelque sorte, de l'aménagement urbain qui se passe dans le coin et pour promouvoir, le plus possible, la qualité de l'environnement urbain qu'il faudra instaurer.

2560 En effet, tel que dit notre mémoire, il y a une grande mixité de population dans le quartier. C'est tant abordable, tant inabordable, mais avec les développements immobiliers qui se passent dans le coin, ça devient de moins en moins abordable. Et c'est pour cette raison que nous appuyons la démarche pour introduire un règlement de ce type-là. C'est la densité du quartier et le phénomène et la mixité et la diversité de la population, tant transitoire que permanente, que des étudiants, des travailleurs. Il y a des gens qui vivent là, beaucoup de personnes seules.

2570 On note, avec l'introduction de ce règlement, qu'on passe d'une stratégie qu'on appelait, à l'époque, la politique d'inclusion à, maintenant, un mécanisme de contrainte, ce qui est le bienvenu, dans ce cas-ci. Et la question qu'on se pose et qui nous laisse sans réponse, c'est « Est-ce que les mesures de mise en œuvre sont adéquates? Est-ce qu'elles sont assez bien



développées pour assurer que le règlement va avoir du mordant dans le réel?» Mais je vais prendre l'opportunité pour, dans mon intervention, principalement de... en parlant de la mise en œuvre, de faire un peu l'historique du cas du Children's. C'est devenu un cas presque mythique, une légende urbaine.

2575

**LA PRÉSIDENTE :**

Je veux juste vous rappeler, Monsieur Cameron, que j'ai présidé cette Commission-là.

2580

**M. CAMERON CHARLEBOIS:**

Voilà. Vous allez bien comprendre, comme ça, pourquoi nous le citons. Alors, notre groupe qui est vraiment axé principalement sur l'aménagement urbain, mais aussi la Table d'interaction Peter-McGill qui est la Table de concertation qui couvre tout le territoire de Peter-McGill qui est plus large que les Grands Jardins. Nous suivions de près le développement du Children's, commençant par la vente de la propriété presque sans contrainte. Un promoteur qui voulait juste atteindre ses 9 fois densité.

2585

De fil en aiguille, le projet a progressé, a développé. Et le milieu, nous, comme interaction Peter-McGill, nous sommes intervenus plusieurs fois auprès de l'arrondissement et le promoteur, pour savoir ce qui se passait. Et donc, on voit que... dès la première conception du projet, la Ville avait certains espoirs. Il y avait le besoin d'un centre communautaire, un désir pour une école, mais ça ne s'est pas concrétisé, et un grand désir pour un plus grand parc parce qu'un grand parc pour les jeux familiaux n'est pas disponible dans le quartier.

2590

2595

Donc, il fallait avoir ces trois choses-là et du logement social. Évidemment, du logement social : c'est un projet de quelques... presque mille logements dans six tours et ainsi de suite.

2600

Mais dans les premiers balbutiements, dans les interactions avec le promoteur, la première solution pour le logement social qui s'est présentée était une tour pour aînés. Alors, le

milieu, nos groupes se sont mobilisés pour dire : « C'est pas ça qu'il nous faut dans ce quartier. » Il faut du logement familial. C'est une revendication depuis longtemps, notamment de la Table Peter-McGill, mais cette année, parce que c'est une composante importante, parce qu'avec la population et l'évolution du quartier, le besoin de travailleurs, le besoin d'abordabilité pour des familles... d'ailleurs, le quartier devient de plus en plus accueillant pour les familles : on a plus de parcs, on parle d'ouvrir des jardins, des grands jardins, des institutions aux familles ou aux citoyens pour des parcs. Il y a maintenant trois écoles qui pourront se construire dans ce quartier-là. Donc, le logement familial devient vraiment l'objectif premier que nous cherchions. Et, donc, ce n'était pas prévu du tout.

On est revenus à la charge pour demander, avec d'autres, qu'il soit du logement familial, dans ce complexe-là. Et en faisant ça, nous avons aussi regardé l'aménagement du site pour le rendre plus accueillant pour les familles : tiens, tous les espaces intérieurs. Il y avait un conflit possible avec le camion de livraison. C'est un détail, mais on est arrivés à s'entendre avec le promoteur et l'arrondissement. Comment aménager ce site-là pour que ce soit bien pour des familles qui devaient, maintenant, s'installer dans une tour familiale, qui devait se faire clé en main par le promoteur?

Alors, on passe de modèles. Le premier modèle était une tour pour aînés qui devait être réalisée par l'Office municipal de l'habitation de Montréal comme logement social à une tour familiale surprise, réalisée clé en main par le promoteur. C'est une constatation importante dans le sens que c'était un projet de six ou sept tours. Donc, l'idée d'avoir du logement social familial intégré dans le projet était le modèle que le monde cherchait. Et l'entente qui est arrivée à pouvoir introduire ce volet-là, c'est ça qui a créé l'acceptabilité sociale du projet.

On comprend que pour le reste du quartier, puis on peut en parler un peu plus tard, que les terrains manquent. Donc, comment et où est-ce que nous allons introduire le logement abordable, le logement familial, le logement social? Mais, dans ce cas-ci, qui devait être un cas emblème, on avait la solution : c'était une tour pour familles intégrée au site qui a été, d'ailleurs, aménagé pour recevoir exactement cette fonction-là : centre communautaire, des parcs, des

espaces intérieurs, sécuritaires. Tout était compris pour recevoir ce volet de tour familiale, sociale, abordable, ainsi de suite.

2635 D'un coup, on apprend que ça ne se passera pas. Le promoteur abandonne. On n'a pas de détails, de fins détails de la situation, mais on entend parler d'une contribution financière au lieu d'une tour, un équipement en site propre, qui était l'objectif premier d'avoir une mixité de projets sur ce site-là. Alors, là, il y avait pas mal de levées de boucliers et on ne peut pas être plus clairs que ça doit se réaliser, cette tour familiale là.

2640

**LA PRÉSIDENTE :**

Je suis obligée de vous rappeler qu'étant donné que c'est, en plus, une cause qui n'est pas encore réglée, le cas du Children's...

2645

**M. CAMERON CHARLEBOIS:**

On s'entend.

2650

**LA PRÉSIDENTE :**

On ne peut pas, mais j'aimerais peut-être vous ramener au règlement et à votre compréhension de tout ça parce que vous avez, tout à l'heure, en fait, par une question, vous avez répondu à ma question, en fait. J'allais vous demander... Est-ce que, pour vous, les exigences que vous qualifiez de claires et contraignantes, qui doivent être mises en place... 2655 J'allais vous demander, au fond : Est-ce qu'elles sont adéquates? Est-ce qu'elles sont suffisantes, selon vous, selon votre compréhension du règlement? Mais, tout à l'heure, vous avez dit : « On se questionne à savoir si les mesures de mise en œuvre du règlement seront adéquates. » Donc, c'est donc dire que vous vous questionnez encore là-dessus.

2660

**M. CAMERON CHARLEBOIS:**

Sur le dernier volet de mise en œuvre.

2665

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

2670

**M. CAMERON CHARLEBOIS:**

Les contraintes sont claires. Les contraintes sont claires.

**LA PRÉSIDENTE :**

2675

O.K.

**M. CAMERON CHARLEBOIS:**

2680

Mais, c'est un peu comme le règlement pour fins de parcs, les contributions pour fins de parcs. Parfois, on voit... je ne présume à rien, là, mais parfois, on voit que ces contributions-là ne finissent pas par réaliser des parcs.

**LA PRÉSIDENTE :**

2685

Non.

**M. CAMERON CHARLEBOIS:**

2690

Alors, le financement - et c'est très bien d'avoir cette sorte de contrainte dans une contribution financière si on ne peut pas réaliser sur le site ou à proximité du site du logement

abordable, social ou familial. Mais, est-ce que la Ville est apte par la suite à réaliser ce qu'il faut réaliser avec cet argent-là?

2695 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. C'est là où toute la mise en œuvre comme telle.

2700 **M. CAMERON CHARLEBOIS:**

Oui. Puis, ça prend... je ne peux pas... je ne peux pas revenir en arrière, mais on se souvient de la grande opération des mille logements qui était un programme assez progressiste qui voyait la Ville acquérir des terrains.

2705 **LA PRÉSIDENTE :**

J'ai l'âge pour m'en rappeler.

2710 **M. CAMERON CHARLEBOIS:**

Voilà. Et les revendre à rabais, pas pour voir réaliser du logement abordable et accessible. Peut-être le terrain au centre-ville a... surtout pour le centre-ville, je ne parle pas pour toute l'île. Peut-être les terrains au centre-ville sont trop rares et trop chers pour faire ça. C'est pour ça que je ne peux pas...

2715 **LA PRÉSIDENTE :**

C'était une autre époque.

2720

**M. CAMERON CHARLEBOIS:**

2725 ... insister trop, mais c'est pour ça qu'un modèle comme le Children's était tellement marquant.

**LA PRÉSIDENTE :**

2730 Oui.

**M. CAMERON CHARLEBOIS:**

Et important parce que ça intégrait tout sur le même site.

2735 **LA PRÉSIDENTE :**

Exact.

**M. CAMERON CHARLEBOIS:**

2740 Il n'y aura pas beaucoup d'opportunités comme ça, à Montréal, puis c'est très important et c'est pour ça que notre mémoire indique que nous avons envoyé une lettre à la mairesse, en appui à sa démarche sur ce site-là parce que c'est symbolique.

2745 **LA PRÉSIDENTE :**

2750 D'autres interlocuteurs, avant vous, sont venus dire qu'il y aura dans les prochaines décennies de très grands sites institutionnels qui vont se libérer. On pense à l'Hôtel-Dieu et à plein d'autres. Donc, on peut peut-être espérer ou rêver ensemble à cette intégration de mixité comme vous le dites. Je profiterais, étant donné que c'est votre spécialité, sans faire de bataille de chiffres, là, je ne veux pas être là du tout, mais, selon vous, ce que la Ville annonce comme

compensation, puis une indexation à 2 %, puis enfin, il y a tout un paramétrage qui a été fait. Vous, qui êtes spécialisé dans ce domaine-là, est-ce que ça... globalement, là, ça vous convient? Ça fonctionnerait?

2755

**M. CAMERON CHARLEBOIS:**

Mais c'est impossible de prédire si ça va fonctionner adéquatement ou pas. S'il faudra interpeler l'industrie immobilière qui réalise ces projets-là et voir avec eux. Je pense qu'il y a eu pas mal d'échanges avec des organisations comme l'Institut de développement urbain.

2760

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, oui, il y a eu des Tables et des sessions de travail préalables.

2765

**M. CAMERON CHARLEBOIS:**

Je vois des loyers qui sont quand même assez raisonnables dans le document et je trouve que c'est un début, mais il va falloir peut-être revenir sur ces chiffres-là un jour pour voir si on peut faire mieux marcher ça.

2770

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, bien, c'est dans ce sens-là, probablement, que le bilan suggéré se fait. Alain?

2775

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

Juste une précision, dans votre mémoire, vous mentionnez la stratégie d'acquisition des terrains prévue par le règlement pourront éventuellement servir aussi, non seulement au développement de logement social, mais aussi pour installer des équipements de première nécessité. Pourriez-vous expliquer davantage, en principe, le promoteur il échange un terrain pour

2780

une superficie de construction. Il n'est pas question, à ce moment-là, d'espace de parc, par exemple, ou de garderie ou de centre communautaire ou autres équipements collectifs? Comment vous...

2785

**M. CAMERON CHARLEBOIS:**

Je pense que la référence porte surtout sur l'histoire de l'école dans le quartier des Grands Jardins que...

2790

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

2795

**M. CAMERON CHARLEBOIS:**

Faute d'un terrain, parce qu'on n'a pas réussi lors de la vente du site, à faire de la place pour une école. On commençait à songer à mettre l'école sur le terrain des Sœurs grises et couper des arbres centenaires et ainsi de suite. Donc, ça poussait... alors l'idée d'acquérir des terrains pour du logement social abordable, il ne faut pas oublier des équipements qui viennent avec cette demande-là, que ce soit au centre-ville ou ailleurs. Donc, c'est plutôt en référence à ce type de phénomène là.

2800

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

2805

Ah oui. O.K.

**LA PRÉSIDENTE :**

2810

Monsieur Cameron, ça fait le tour de nos questions. Merci pour votre présentation.



**M. CAMERON CHARLEBOIS:**

Merci à vous. Bonne soirée.

2815

**LA PRÉSIDENTE :**

Ah! Une autre montre. C'est la soirée des montres. Alors, écoutez... merci. Avant de vous libérer, est-ce que la Ville a une rectification à faire? Avez-vous... je vous inviterais au micro, s'il vous plait. Bonsoir.

2820

**M. LAURENT LUSSIER:**

Bonsoir. C'est deux petits points mineurs, évidemment.

2825

**LA PRÉSIDENTE :**

Allez-y.

2830

**M. LAURENT LUSSIER:**

Donc, il a été dit, plus tôt, que la Ville avait affirmé que les pourcentages exigés dans le règlement pour le logement familial représentaient la production actuelle. Ce qu'il faut comprendre, c'est que... ce qu'on a dit plus tôt... en logement familial, que la proportion de logements familiaux, merci, exigée par le règlement représentait les proportions déjà actuellement faites par le marché.

2835

Ce qu'on a plutôt affirmé, c'est que la proportion qui est exigée en logement familial au prix du marché, donc le 5 % au centre-ville et le 10 % dans les quartiers centraux et en périphérie, représente la production du marché. Ce qu'on vient exiger, en plus, c'est un pourcentage de logement familial abordable. Donc, il y a une différence. Ce qu'on a dit, c'est qu'il y avait une

2840

différence entre les observations qu'on a faites sur le marché et les exigences du règlement.  
Donc, juste cette précision-là.

2845 **LA PRÉSIDENTE :**

Ne parlez pas trop vite. Ne parlez pas trop vite.

2850 **M. LAURENT LUSSIER:**

Deuxième petit point.

**LA PRÉSIDENTE :**

2855 C'est apprécié. Non, mais c'est parce qu'à la dernière séance, c'était madame Philibert et la présentation était longue.

**M. PIERRE GOYER :**

2860 Pour le bénéfice de la sténo, pourriez-vous vous identifier s'il vous plait.

**M. LAURENT LUSSIER :**

2865 Oui, Laurent Lussier. Service de l'habitation.

**LA PRÉSIDENTE :**

2870 Oui, Laurent... J'aurais dû le faire. Désolée. Oui, alors, deuxième...

**M. LAURENT LUSSIER :**

2875 Deuxième petit point. Il a été affirmé qu'il y avait eu des expériences de logement social  
imbriquées à l'intérieur d'un plus grand projet. Si c'est le cas, ça n'a pas été à Montréal parce que  
comme nous sommes les bailleurs de fonds, on a connaissance de l'ensemble des projets. Donc,  
il n'y a pas de projets réalisés selon cette formule-là. Là où il peut peut-être y avoir un peu de  
brouillage, c'est qu'il peut y avoir des projets de logement social qui sont contigus un à côté de  
l'autre et le traitement architectural va être le même.

2880

**LA PRÉSIDENTE :**

D'accord.

2885

**M. LAURENT LUSSIER:**

Mais, il n'y a pas de... le projet social n'est pas imbriqué dans une copropriété...

**LA PRÉSIDENTE :**

2890

Dans le montage.

**M. LAURENT LUSSIER:**

2895

C'est ça. Il n'y a pas copropriétaire de l'immeuble avec un ensemble de propriétaires.

**LA PRÉSIDENTE :**

2900

D'accord. Je comprends. C'est très clair. C'est bon. C'est tout ce que vous aviez à faire  
comme rectificatif? Merci, Monsieur Lussier. Avant de terminer, je vous rappelle qu'après les  
séances d'audition, mes collègues et moi, avec le soutien de nos analystes, commencerons à

2905 analyser l'information reçue. Les opinions qui nous ont été communiquées, que ce soit par le biais des opinions en ligne, de vive voix ou encore au moyen de mémoires. Le rapport de la Commission, comme je vous l'ai indiqué, sera transmis par la présidente de l'Office aux élus municipaux début d'année 2020, sera rendu public au plus tard deux semaines après.

2910 Je rappelle que la Commission a un rôle consultatif. Ce n'est pas l'Office qui prend les décisions concernant le projet sur lequel vous avez été consultés. Les décisions relatives au projet appartiennent aux élus.

2915 Je veux remercier toutes les personnes qui ont soutenu les travaux de la Commission : madame la sténographe, monsieur Son, tout le personnel de l'Office. Je remercie les représentants de la Ville d'avoir assisté à l'audition de ce soir. Je suis aussi reconnaissante envers tous ceux et celles qui sont venus présenter leur mémoire, qui ont pris la peine d'en écrire un, de même que toutes les personnes qui se sont déplacées pour assister à cette rencontre. Je salue votre courtoisie et votre patience.

La prochaine séance d'audition des opinions aura lieu demain après-midi à compter de 13 h dans cette même salle. Merci de votre attention et bonne fin de soirée.

2920 **AJOURNEMENT**

\* \* \*

2925 Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen de la sténotypie.

*Cindy Lavertu*