

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

**ÉTAIENT PRÉSENTS :** Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente  
Mme NADJA RAPHAËL, commissaire  
M. ALAIN DUHAMEL, commissaire

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

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

VOLUME 4

---

Séance tenue le 24 octobre 2019 à 19 h  
1550, rue Metcalfe, Bureau 1414  
Montréal

## TABLE DES MATIÈRES

### SÉANCE DU 24 OCTOBRE 2019

MOT DE LA PRÉSIDENTE.....	1
---------------------------	---

### PRÉSENTATION DES MÉMOIRES :

M. Stéphane Doucet, Association des locataires de Villeray.....	4
Rectification de la ville par M. Laurent Lussier .....	13
M. Guillaume Le Nigen .....	14
Mme Jody Negley .....	30
M. Rizwan Ahmad Khan, Conseil jeunesse de Montréal.....	35
M. Dany Tremblay.....	43
M. David Beauregard, Conseil jeunesse de Ville-Marie .....	55
M. Xavier L. Boisrond et M. Faiz Abhuani, Brique par brique.....	61

MOT DE LA FIN .....	
---------------------	--

### AJOURNEMENT

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

### LA PRÉSIDENTE :

5            Alors, Mesdames et Messieurs, bonsoir. 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 Règlement pour une métropole mixte. Avec la commission, nous avons Pierre Goyer et Marc-André Lapointe qui agissent comme  
10            analystes.

              Nous accueillons ce soir les personnes et les organismes qui se sont inscrits pour exprimer leur opinion. Il est à noter que cette phase de la consultation se déroule entre les citoyens et la commission. Les représentants de la Ville, bien que présents, ne participeront pas  
15            aux échanges. Toutefois, comme il est de coutume en matière de consultation publique, 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 leur accorderai la possibilité d'exercer ce droit, mais à la fin de la séance seulement.

20            Il s'agit auquel cas de rectifier un fait ou des données et non pas d'émettre un commentaire ou un avis sur le mémoire que vous aurez présenté.

              Au total nous allons tenir cinq séances d'auditions des opinions. Nous en sommes à la quatrième. Il y en aura une dernière demain, le 25 octobre, en après-midi. Nous entendons au  
25            total près d'une cinquantaine de citoyens et de représentants d'organismes. La commission a également reçu plusieurs mémoires, autour d'une centaine, dont les auteurs ont opté pour une présentation écrite. Tous ces mémoires avec la documentation déposés constituent le corpus d'analyse de la commission.

30 D'entrée de jeu, je tiens à faire état de l'exceptionnelle qualité des mémoires reçus. Cela place évidemment la barre haute pour la commission, mais je tiens à vous assurer que nous ferons tout ce qui est en notre pouvoir pour ne pas vous décevoir.

35 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 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.

45 Quant au déroulement de la séance de ce soir, je vous appellerai selon l'ordre prévu à l'horaire. Nous allouons une vingtaine de minutes à chaque intervention, soit dix minutes environ pour vous permettre de présenter votre opinion et dix minutes pour un échange avec les commissaires. Je serai assez stricte évidemment sur la durée allouée de manière à ce qu'on tienne le temps, si vous me permettez l'expression.

50 Je vous rappelle que les mémoires que vous nous présenterez 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 en présenter les éléments essentiels de façon à laisser le plus de temps possible pour que la commission puisse échanger avec vous.

55 Les mémoires sont rendus publics sur le site Internet de l'Office après la dernière séance d'audition des opinions, soit après demain soir. C'est donc dire que lundi matin tous les mémoires qui ont été déposés à la commission seront sur le site de l'Office.

Une fois l'audition des mémoires terminée, les commissaires entreprendront l'analyse de l'information des opinions et des mémoires. Compte tenu la quantité importante d'opinions

60 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 qui remettra le rapport aux élus municipaux. Il sera rendu public dans les quinze jours suivants son dépôt.

65 Les décisions relatives au projet de Règlement appartiennent aux élus comme vous le savez. Ce n'est pas donc à l'Office ou à la commission à décider.

70 Comme pour la première partie de la consultation lors de la période d'information, tout ce qui est dit au cours de l'audience est enregistré. Madame Lavertu agit à titre de sténographe ce soir. La transcription des notes sténographiques sera accessible sur le site Internet de l'Office dans une semaine environ.

75 Je veux aussi mentionner que la commission est soutenue dans son travail par tout un personnel, notamment Gilles Vézina qui est attaché de recherche et de documentation à l'Office et avec qui vous devez communiquer pour toute demande de documentation. Ce soir, on a Paul à l'accueil, Paul Marchand, seulement Paul, d'accord. Merci. Madame Brunelle-Amélie Bourque qui est la chargée de logistique pour l'Office est notre petite fée, là, qui fait en sorte que tout fonctionne bien.

80 La séance de ce soir devrait prendre fin autour de 22 heures, possiblement un peu avant si tout se déroule comme prévu, c'est-à-dire si vous êtes aussi discipliné que nous tenterons de l'être pour respecter l'horaire. Nous prendrons une courte pause de 10 à 15 minutes à mi-parcours.

85 Évidemment, 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 sont pas reçus.

90 Sans plus tarder, j'inviterais donc monsieur Stéphane Doucet, s'il vous plaît, à prendre place. Bonsoir.

**M. STÉPHANE DOUCET :**

95 Bonsoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

Nous vous écoutons quand vous êtes prêt.

100 **M. STÉPHANE DOUCET :**

105 Excellent. Je me présente, je suis Stéphane Doucet, je travaille pour l'Association des locataires de Villeray en tant qu'organisateur communautaire. Si vous avez déjà lu notre mémoire, j'imagine que vous avez pris connaissance du travail qu'on fait. On veut souligner quand même le fait qu'on rejoint plus que 1 000 locataires par année. Donc, on est quand même très bien placé pour savoir qu'est-ce qui affecte les résidents et résidentes du quartier.

110 Donc, je vais commencer par saluer l'effort de la Ville d'essayer d'augmenter le nombre de logements sociaux surtout pour notre quartier puis pour la Ville. À savoir quand même que nous autres, ce qu'on constate c'est que... pour nous, un des plus gros problèmes pour nos locataires dans le quartier c'est la hausse de valeur des terrains. Donc ça, c'est mis à plusieurs choses, mais on rejoint, bien on regroupe ça plus ou moins dans le phénomène de la spéculation foncière.

115 Donc là où ça rejoint le règlement, c'est notamment où on parle que la stratégie d'inclusion qu'il y avait auparavant d'après le document explicatif produit par l'OCPM, ont récolté à peu près 1.7 M\$ par année. Ça, c'est à peu près assez pour acheter la moitié d'un terrain qui peut abriter 50 logements sociaux, à savoir que ce n'est pas assez.

120 Ça fait que là, on nous dit que le nouveau projet prévoit recevoir 13,7 M par année.  
Encore une fois, on peut quand même voir que ce n'est pas assez, que ça ne va pas produire le  
nombre de logements sociaux qu'on souhaite en tant qu'organisme qui représente des gens mal  
logés, dans un tout petit secteur de la Ville. On aimerait quand même que les taux soient élevés  
par rapport aux indemnités que doivent payer les promoteurs, mais aussi par rapport au  
pourcentage de logements sociaux, des produits.

125 Il y a aussi d'autres facteurs qui vont faire qu'il y a une hausse prévue quand même dans  
la valeur des terrains à Villeray, notamment – comment est-ce ça s'appelle dont? « Le plan  
métropolitain d'aménagement et de développement » et le « Transit oriented development » qui,  
vu qu'on a plusieurs stations de métro dans notre secteur, on s'attend à ce que ça fasse quand  
130 même exploser la valeur de ces terrains quand le zonage va être élevé. Donc ça, encore une  
fois, on s'attend à ce que ça joue là-dedans. Ça fait que pour nous il faut freiner la spéculation  
foncière.

135 Donc, je pense que le règlement aurait peut-être cet effet-là, mais on voudrait le pousser  
plus.

Aussi, une autre affaire, c'est qu'il n'y a pas beaucoup de grands projets de logements  
qui sont produits à Villeray à cause du manque de terrain disponible pour ce genre de projet là.  
Ça fait que plus que le règlement ou le document explicatif mentionnait qu'on s'attend à ce que  
140 les projets à moins de 150 logements paient des indemnités plutôt que de donner des projets de  
logements sociaux clé en main ou ce genre de chose là. Ça fait qu'on sait que cet argent-là elle  
va peut-être être insuffisante pour produire des logements à Villeray.

145 **LA PRÉSIDENTE :**

Je me permets, vous parlez de grands logements ou de grands projets?

**M. STÉPHANE DOUCET :**

150

Grands projets.

**LA PRÉSIDENTE :**

155

Ah! D'accord. O.K.

**M. STÉPHANE DOUCET :**

160

Oui. C'est ça, vu que, t'sais, je pense qu'à Villeray dans les dix dernières années il y a peut-être eu quatre projets à peu près qui ont été au-delà de 150 logements. Donc, ce n'est pas beaucoup. Donc, l'argent qui va rentrer dans les coffres de l'état pour produire du logement social, il faut qu'il soit à la mesure d'acheter des terrains, de créer du logement social puis avec les taux qui sont prévus dans le Règlement, ça ne sera pas assez pour acheter les terrains pour construire du logement social.

165

**LA PRÉSIDENTE :**

Selon votre connaissance des besoins des ménages de Villeray?

170

**M. STÉPHANE DOUCET :**

Exactement.

**LA PRÉSIDENTE :**

175

Particulièrement.

**M. STÉPHANE DOUCET :**

180

Oui. Oui, oui. Mais je veux dire, on s'entend que les besoins à Villeray ressemblent quand même pas mal à ceux ailleurs dans la Ville.

185

Je veux parler brièvement, vraiment rapidement, mais je veux parler brièvement de la question... Moi j'ai mentionné le logement social plusieurs fois. Je veux juste parler de pourquoi je ne parle pas de logements abordables.

190

Premièrement, on a reçu, grâce à une demande d'accès à l'information, les montants qui étaient prévus pour les loyers des logements abordables dans le Règlement il y a un an. Ils ont été haussés depuis ce temps-là pour être ceux qu'on connaît aujourd'hui, mais par exemple, en septembre 2018 on prévoyait le loyer maximum dans les quartiers centraux d'un 4 ½ à 1 085, il est rendu 1 440 dans le nouveau Règlement.

195

Donc, si on fait l'exercice, on sait que, par exemple, une famille monoparentale qui travaille à temps plein à 20 \$ de l'heure va payer plus que 60% de son revenu annuel pour son logement. C'est inacceptable. Ça, ce n'est pas du logement abordable, si on veut être honnête avec la manière qu'on s'exprime.

**LA PRÉSIDENTE :**

200

Étant donné qu'on a des représentants de la Ville avec nous, on pourra peut-être leur demander à la fin en droit de rectification ou peu importe, si c'est corroboré un chiffre de 2018 qui aurait été augmenté en 2019.

205

**M. STÉPHANE DOUCET :**

210

D'accord. Mais voilà. Ça, c'est un peu... que les chiffres aient augmenté ou pas, les chiffres demeurent inabordables pour quelqu'un qui fait quand même 20 \$ de l'heure, qui est beaucoup plus que certaines personnes dans le quartier.

215

Je vais enchaîner rapidement avec quelques commentaires par rapport à ce qu'on demande. On aimerait s'assurer, premièrement que les cris à l'alerte du secteur immobilier, des promoteurs et tout, ne dévient pas sur l'intention de la Ville de créer du logement pour les gens qui habitent ici. C'est sûr qu'ils vont se plaindre, parce qu'ils ont eu droit à une espèce de laisser-faire économique depuis très longtemps. Nous autres on pense qu'il y a d'autres raisons

220

pourquoi construire du logement puis ce n'est pas rien que pour du profit, mais c'est pour loger décentement.

225

Ça serait important de considérer d'autres façons de régler le problème du logement à Montréal, qu'on parle d'une crise du logement, il y a beaucoup de façons de l'attaquer le problème. C'est sûr que le Règlement comme tel, il y répond d'une certaine manière. On est d'accord que ce soit un des fers de lance de la Ville, puis c'est pour cette raison-là qu'on ne veut pas que les taux, les 20-20-20 soient baissés. On préférerait que ça soit 40% pour le logement social, même plus que ça évidemment, mais on ne veut absolument pas qu'il baisse.

230

On veut aussi s'assurer que les promoteurs n'aient pas de façon de contourner le Règlement comme ils l'ont souvent fait avec la stratégie d'inclusion qui n'était pas obligatoire, mais même maintenant, on voit l'effet que ça a eu sur la Ville, très, très peu de logement, très, très peu d'argent, puis des tours à condos inabordables qui ne répondent vraiment pas aux besoins des gens les plus mal logés.

235

Ça serait le fun que le Règlement précise que l'argent récolté avec le Règlement aide dans le programme Accès Logis de Montréal. Je ne sais pas si on l'a mis dans notre mémoire. Je sais qu'un de nos regroupements, le FRAPRU, eux autres ils l'ont inclus. Mais ça serait le fun,

240 parce que nous autres on sait que ça, c'est un programme qui marche pour construire des logements sociaux, puis c'est un programme qui est un réel besoin de financement.

245 On aimerait ça aussi que la Ville prenne la responsabilité de créer une nouvelle réserve foncière pour s'assurer qu'il y ait des terrains aussi, qu'on puisse développer du logement social, du logement familial. Parce que c'est sûr que nous autres de notre bord ça va très lentement. On a moins de 100 logements sociaux qui ont été construits dans notre quartier depuis 10 ans. Puis on sait qu'il y a peut-être moins que la moitié de ces logements-là, les logements sociaux qui étaient des coops, des OBNL, moins que 50% sont des logements subventionnés. Donc, c'est quand même bien que ça soit des logements sociaux, mais encore là, ce n'est peut-être pas facile pour les gens de payer.

250 Bref, je vais peut-être m'en tenir à ça. J'attends vos questions.

**LA PRÉSIDENTE :**

255 Vous êtes bon, vous êtes à 28 secondes.

**M. STÉPHANE DOUCET :**

260 Bien, c'est ça, je le vois.

**LA PRÉSIDENTE :**

265 Vous êtes bon, vous êtes bon. Oui, c'est très clair votre propos. J'avais une petite question. À votre page 5, pour le bénéfice de tous, dans les demandes et recommandations, vous dites : « La Ville doit elle aussi se doter de mécanismes afin de prévoir le développement de logement social, communautaire et réellement abordable à l'extérieur des projets de développement privés. »

270 J'aimerais savoir à quels mécanismes vous faites référence. Est-ce que ce sont ceux énumérés à la page suivante qui sont : l'augmentation des secteurs sur lesquels le droit de préemption peut être appliqué. Est-ce que c'est à ce genre de mécanismes là vous pensez ou à d'autres mécanismes?

275 **M. STÉPHANE DOUCET :**

Oui. Bien ça, c'en est certainement. Je veux dire, il y a toutes sortes de manières de le faire, mais ça, c'est quelques manières qui ont été énumérées, oui.

280 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Donc, ça serait vraiment ces mécanismes-là, et éventuellement d'autres?

285 **M. STÉPHANE DOUCET :**

Bien, l'expropriation, ça serait le fun. Ça, je l'avoue.

**LA PRÉSIDENTE :**

290 Mais le droit... La mise en place d'un registre public et universel des loyers, la Ville fait ça seule ou elle fait ça en partenariat avec la Régie du logement?

**M. STÉPHANE DOUCET :**

295 Bien, la Ville pourrait le faire seule. Je ne pense pas que ça serait très facile de le faire avec la Régie du logement. La Ville pourrait essayer de le faire seule. C'est probablement la façon la plus facile, d'après moi, mais encore là, ce n'est pas moi qui va décider.

**LA PRÉSIDENTE :**

300

À moins que la Régie lui coure après pour dire : « On va le faire avec vous. »

**M. STÉPHANE DOUCET :**

305

On l'attend.

**LA PRÉSIDENTE :**

310

Toujours à votre page 6 tout en haut, vous dites : « Par ailleurs, nous continuons de réclamer que la Ville de Montréal oriente également sa vision d'une métropole mixte et inclusive vers la protection du parc de logements locatifs existant. » Par quel moyen on atteint ça une métropole mixte et inclusive pour le parc de logements locatifs?

**M. STÉPHANE DOUCET :**

315

Bien, je veux dire, c'est un peu le travail qu'on fait nous autres à l'ALV. C'est de défendre les locataires lorsqu'ils sont attaqués par leur propriétaire, que ça soit de se doter de meilleures façons de combattre contre l'insalubrité, contre les hausses de loyer, les reprises de logement toutes sortes de manières.

320

325

Le Règlement en est une. Je ne vous dis pas que c'en n'en est pas une, mais c'est juste qu'il y a beaucoup, beaucoup de moyens à notre portée en tant que ville. Ça fait que c'est juste une question de... Parce que dans le mouvement pour le droit au logement, nous autres on fait rien que réclamer des choses de même. Ça fait que, je veux dire, si on se fie aux demandes de nos regroupements, le RCLALQ, le FRAPRU, qui ont, eux autres aussi, j'imagine déposé des mémoires.

330 Oui, je ne sais même plus par où commencer, mais je veux dire, nous autres en ce qui concerne les locataires de notre quartier, le gros problème c'est la spéculation. C'est que la valeur des terrains augmente tellement que ça oblige presque les propriétaires, qu'ils soient propriétaires d'un duplex ou d'un quintuplex ou quoi que ce soit, tout le monde veut foutre le monde dehors puis augmenter les loyers. Ou ne veut pas réparer leur immeuble pour attendre que la valeur croisse tellement que bang, ils se font un million sur la vente.

335 C'est ça les problèmes les plus sérieux pour les gens de notre quartier.

**LA PRÉSIDENTE :**

340 Malheureusement scénario connu. Ça fait le tour de mes questions. Ça fait le tour de nos questions. Donc, je vous remercie, Monsieur Doucet.

**M. STÉPHANE DOUCET :**

345 Merci à vous. Est-ce que la Ville voulait répondre?

**LA PRÉSIDENTE :**

350 Bien, en principe on le fait en fin de séance. Est-ce que vous restez avec nous ou vous êtes obligé de partir?

**M. STÉPHANE DOUCET :**

355 Non, je peux pas rester, mais ce n'est pas grave.

**LA PRÉSIDENTE :**

360 Bien, on peut faire une exception. Il y aura la transcription, mais si c'est rapide. Est-ce que vous avez quelque chose à dire sur le chiffre de 2018 qui aurait augmenté en 2019? On fait une petite exception, on n'est pas nombreux ce soir, on peut se permettre ça. Monsieur Laurent Lussier pour la Ville.

365 **M. LAURENT LUSSIER :**

J'ai cherché rapidement, je n'ai pas trouvé la demande d'accès à l'information en question. Mais vraisemblablement ce qu'il s'agirait c'est les loyers, dans le cadre de la stratégie d'inclusion, il y a déjà une grille de loyers qui est prévue dont les montants, de mémoire, seraient apparentés à ceux-là. Donc, effectivement, les montants qui sont prévus au Règlement ne sont pas les mêmes que ceux dans le cadre de la stratégie, ils fluctuent selon les territoires, selon les secteurs de valeur. Donc, dans certains cas, ils sont effectivement plus élevés sauf en périphérie, sauf dans les extrémités. Vraisemblablement, la relation entre les loyers et la stratégie puis les loyers proposés dans le Règlement.

375

**LA PRÉSIDENTE :**

Ce qui explique l'écart entre les deux. Un réfèrerait à la stratégie, l'autre au projet de Règlement.

380

**M. LAURENT LUSSIER :**

Comme ils n'ont pas été calculés de la même manière.

385

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, d'accord. Ça répond à votre question, Monsieur Doucet?

**M. STÉPHANE DOUCET :**

390 Bien, ce n'est pas la compréhension que j'avais, mais ce n'est pas grave.

**LA PRÉSIDENTE :**

395 Non, mais là, on sort de notre champ puis on n'est pas dans le micro. Alors, on arrête là.  
Merci, Monsieur Doucet. J'invite monsieur Guillaume Le Nigen, s'il vous plaît, à titre de citoyen.  
Bonsoir.

**M. GUILLAUME LE NIGEN :**

400 Bonsoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

405 Nous vous écoutons dès que vous êtes prêt.

**M. GUILLAUME LE NIGEN :**

J'ai une présentation.

410 **LA PRÉSIDENTE :**

Avec votre permission, votre présentation sera déposée au dossier de documentation.

**M. GUILLAUME LE NIGEN :**

415 Je vais la laisser comme ça. Je ne sais pas comment lancer... Donc, je me présente  
d'abord, oui je suis citoyen, mais dans la vie je suis évaluateur agréé spécialisé en expropriation.

420 Je travaille pour le gouvernement provincial, donc je n'ai pas d'assurance  
professionnelle, ce qui fait que j'aurais beaucoup aimé pouvoir commenter votre rapport, mais je  
n'ai pas le droit. Il y a beaucoup de chiffres là-dedans qui portent un peu à la discussion, mais je  
ne pourrai pas les commenter spécifiquement ou donner mon opinion sur les chiffres qui sont  
425 présentés. Je sais que les recherches qui ont été effectuées pour le rapport ont été effectuées  
par le Groupe Altus qui est probablement la plus grande firme d'évaluation au monde. Donc,  
c'est un groupe qui a une bonne crédibilité, mais c'est toujours bon d'avoir les deux côtés de la  
médaillon.

**LA PRÉSIDENTE :**

430 Oui, mais ça, ça fait partie - Groupe Altus et d'autres - nous on étudie un projet de  
Règlement, c'est ça le mandat de la commission.

**M. GUILLAUME LE NIGEN :**

435 Non, mais c'est eux qui ont fait la recherche pour vous.

**LA PRÉSIDENTE :**

Non, pas du tout. Nous on n'a pas fait faire de recherche.

440 **M. GUILLAUME LE NIGEN :**

Pas l'OCPM, je veux dire pour la Ville.

**LA PRÉSIDENTE :**

445 Ah! D'accord.

**M. GUILLAUME LE NIGEN :**

450 C'est le Groupe Altus qui a fait le Règlement, tous les chiffres qui sont à l'intérieur c'est Groupe Altus.

**LA PRÉSIDENTE :**

455 Oui, mais nous on étudie un projet de Règlement et on a un dossier de documentation.

**M. GUILLAUME LE NIGEN :**

460 Oui. Bien, en tout cas.

**LA PRÉSIDENTE :**

Dans lequel on retrouve...

465 **M. GUILLAUME LE NIGEN :**

Juste vous dire c'est des gens de ma profession qui ont fait les recherches qui ont servi à faire les chiffres qui sont dans le Règlement.

470 Également, j'ai été vice-président en 2018 d'une très grande coopérative d'habitations qui compte 182 logements. Je ne les représente pas aujourd'hui, c'est important de le mentionner. Donc, je suis vraiment en mon nom personnel.

**LA PRÉSIDENTE :**

475 D'accord. On vous écoute.

**M. GUILLAUME LE NIGEN :**

480           Donc, en fait il y a deux sections à ma présentation, la première porte sur les coopératives et les OBNL d'habitations; la deuxième porte sur le programme Accès Logis pour les condos. Les deux parties de ma présentation viennent à la même conclusion que vous allez découvrir.

485           Donc, je vais le lire, c'est la meilleure façon de le faire dans le temps, sinon je vais déborder c'est certain. Pour les appartements non subventionnés 50% du nombre total d'appartements, les loyers dans les nouveaux projets varient habituellement entre 680 et 900 \$ mensuellement pour un 3 ½. L'entente avec la SHQ oblige les coops et les OBNL d'habitations à augmenter les loyers tous les ans sur les cinq premières années. Donc, après cinq ans pour un  
490 loyer en coopérative ou en OBNL qui était 680 au départ devient 750, puis pour un loyer qui était au départ de 900 comme dans la montagne verte devient 1 000 \$. C'est des montants approximatifs, on s'entend.

              Par ailleurs, le projet de Règlement pour une métropole mixte prévoit que le loyer plafond  
495 pour les quartiers centraux ne pourra pas excéder 1 040 \$. C'est un extrait du Règlement que j'ai mis ici. Donc, on le voit très bien.

**LA PRÉSIDENTE :**

500           Je vais vraiment vous demander à ce moment-là, si vous voulez lire des passages, mais vous n'aurez pas le temps de tout lire.

**M. GUILLAUME LE NIGEN :**

505           Mais je me suis limité, mais je peux passer...

**LA PRÉSIDENTE :**

510           Parce qu'on est déjà, vous voyez le petit cadran en haut, il vous reste six minutes.

**M. GUILLAUME LE NIGEN :**

515           Donc, autant pour les appartements qui sont OBNL ou coopérative que les appartements qui sont jugés abordables loués par le secteur privé, les deux ne correspondent pas à l'idée que les gens se font du montant des loyers qu'on appelle en logement social ou abordable.

520           Donc, le seul moyen de réduire les loyers au départ, donc qu'on n'ait pas un 680 ou un 900 \$ à la première année d'opération, c'est de mieux financer les projets. Le loyer économique qui est requis pour pouvoir construire le projet, c'est ça qui détermine les loyers par la suite, qui sont chargés aux membres quand ils viennent pour emménager.

525           Donc, il y a eu un jugement qui a été rendu récemment avec trois coopératives qui ont essayé de faire changer les règlements sur la taxation municipale pour que les OBNL et les coopératives aient un statut particulier puis qu'ils ne soient pas taxés de la même façon que les autres. Le jugement était négatif, mais même s'il avait été positif, ça n'aurait pas été suffisant pour diminuer l'augmentation des loyers, parce qu'il serait déjà parti de trop haut. C'est mon argument.

530           Il y a une opportunité en ce moment, c'est d'aller chercher, de procéder à des demandes de transfert des gouvernements supérieurs. Donc, c'est un article qui est paru dans le Devoir. Il n'y a pas d'entente en ce moment avec le nouveau programme fédéral et la SHQ pour pouvoir les dépenser ces sommes-là. Donc, à mon avis, la Ville de Montréal devrait demander au gouvernement fédéral de dépenser les nouvelles sommes qu'ils ont annoncées dans leurs  
535           projets provinciaux et non pas faire des projets à côté. Parce que de toute façon, ils vont faire des projets qui seront probablement dans les mêmes fourchettes de loyer. À l'époque c'était la SCHL qui faisait les coopératives, aujourd'hui ça semble être un autre programme.

540 Bon, pour revenir aux coopératives, c'est un sujet qui rejoint, qui est très émotif, qui rejoint les gens sur une base très primaire, les gens ont des convictions, même des gens qui sont tous pour le logement social, ils n'ont pas la même vision, ils ne sont pas issus du même milieu. Donc, c'est très difficile de trouver une forme d'unité dans les conversations. L'émotivité est très forte, l'empathie face au vécu difficile de certaines personnes prend le dessus sur des décisions plus terre à terre de : on collecte le loyer ou ne le collecte pas. Vous pouvez imaginer toutes sortes de scénarios comme ça.

545 Ces chocs de conviction là se font dans la sélection du GRT, sélection des intervieweurs, que les intervieweurs font au sein des GRT pour sélectionner les membres fondateurs. Ces chocs de conviction là se font entre les officiers qui, au moment d'élire des officiers, dans les coopératives, dans les OBNL d'habitations.

550 Et finalement, ces convictions-là apparaissent de nouveau également dans le recrutement même des membres. Donc, ça crée des chocs tout au long du processus, parce qu'il n'y pas de règle, il n'y a pas de façon de faire. C'est laissé, selon l'expertise des GRT.

555 Donc, le principal point c'est que les nouvelles règles proposées par le projet de Règlement d'une métropole mixte n'indiquent pas de quelle façon les GRT doivent être sélectionnés. Donc, les GRT doivent présenter des projets puis la Ville retient le projet qui s'apparente le mieux à ce qu'il recherchait puis selon la connaissance que le GRT a du milieu dans lequel se trouve le projet.

560 Donc, les citoyens n'ont pas de mot à dire pour décider du projet qu'ils veulent voir s'implanter dans la communauté où ça a été annoncé.

565 Donc, il y a plusieurs recommandations que je vous présente, qui ont trait à tout ce qu'on pourrait inclure ou prévoir pour améliorer cette situation-là dans les coopératives et les OBNL. Je vais les passer, vous pourrez en prendre connaissance dans le document.

570           Donc, ma première conclusion pour la portion qui porte sur les OBNL c'est que le projet de Règlement pour une métropole mixte prévoit des règles pour les promoteurs, mais ne prévoit aucune règle pour l'octroi équitable des privilèges dans la population. Donc, votre document est tronqué de moitié, il en manque littéralement la moitié. Le document actuel porte uniquement sur les promoteurs, puis il n'y a pas un mot qui est dit sur comment on donne ces privilèges-là aux gens. C'est mon argument.

575           La deuxième section porte sur accès condos, comme je vous le disais, sur un projet en particulier le H3C. Je ne sais pas si vous en avez entendu parler, ça a été très décrié. J'habite Griffintown et ça a été vraiment quelque chose qui a été dans la bouche de tout le monde. Donc, les candidats devaient remplir le plus rapidement possible le formulaire le jour où ils l'ont mis en ligne et ça a créé des iniquités très, très fortes pour les handicapés, pour les gens qui avaient  
580 des noms de famille trop longs, que ça prenait plus... il y avait 70 places dans le projet, en deux minutes il y a eu 800 inscrits, en cinq minutes il y en a eu 800. C'est ridicule d'octroyer un privilège de cet ordre-là sur la base de la vitesse. Je vous énumère plus loin d'autres situations qui montrent que c'est complètement ridicule d'aller octroyer des privilèges de plusieurs dizaines de milliers de dollars de fonds publics de cette façon-là.

585           Donc, je vous fais aussi des recommandations sur comment procéder pour que ça soit plus équitable.

590           Donc, la troisième: l'équité. Je vous dis, certains profils d'acheteurs prennent davantage de temps à remplir le formulaire par exemple si on a un nom composé, si on achète un condo à deux, si on est moins familier avec l'informatique, si on a des déficiences motrices ou un handicap, si on a une connexion Internet lente, et cetera, et tout ça fait une différence entre deux et cinq minutes. Puis en bas de deux minutes, on n'était pas admis pour on n'avait pas la possibilité d'avoir un logement. Donc, c'est quand même très grave.

595           Donc, il serait souhaitable que la Ville de Montréal s'assure que les personnes qui ont appliqué au projet H3C et qui n'ont pas été admises à la liste d'attente, soient priorisées sur les

600 prochains projets accès condo dans le même secteur, on parle de 800 personnes qui ont été flouées. Et puis tous ces gens-là ont dû se préautoriser auprès d'une banque. Vous avez demandé que 800 personnes aillent dans les banques se faire préautoriser pour retenir 70 personnes. Je ne sais pas si vous réalisez la frustration que ça peut créer. Il y a plusieurs personnes qui envoient des lettres à la mairesse directement, ça créé un tollé très important.

605 Ça, je le tiens directement, c'est un extrait du Règlement :

*« Le projet de Règlement pour une métropole mixte mentionne qu'il ne permet simplement pas à la Ville de contrôler les personnes ayant accès aux logements abordables. Cela dépasserait les pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. »*

610 Si vous le dites, je ne l'ai pas vérifié, je vais être d'accord avec vous. Par contre, je suis d'avis que la Ville peut contrôler la méthode qu'il a utilisé pour offrir les logements. Ça, on ne peut pas dire qu'il faut que la personne ait tel profil. On peut dire : « Bien, ça ne sera pas le plus rapide à aller remplir le formulaire le premier jour. » Ça peut être au hasard, ça peut être la méthode que vous voulez, tant qu'à ne pas choisir les personnes, au moins mettez une méthode  
615 qui est équitable pour tout le monde.

Je vous donne l'exemple d'un condo qui, à l'époque où j'ai rédigé ça, parce que je fais ça au début des vacances d'été, avait remis en vente son condo avant même d'avoir emménagé à l'intérieur dans le projet H3C. Et le prix demandé pour ce condo-là était 200 000 \$ de plus que  
620 celui qui l'avait payé et il n'avait pas encore emménagé. Aujourd'hui ce condo-là est toujours à vendre il est 112 000 \$ de plus que le prix qu'il l'a payé.

625 Donc, je ne sais pas si vous réalisez le genre d'iniquité que ça fait pour quelqu'un qui s'est mis en file d'attente parce qu'il voulait habiter là avec sa famille puis qu'au final c'est un spéculateur qui a acheté le condo puis que le revend. C'est loin de l'objectif du programme. Donc, c'est une lacune majeure.

Donc, je suggère une façon de régler ce genre de problème là. Vous pourrez le lire.

630 Le grand absent aussi du projet pour une métropole mixte c'est la principale dépense qui est associée à l'achat d'un condo, donc le stationnement. Quand on parle de favoriser des familles, bien des familles ont besoin de voitures, si on en a deux, trois, quatre, cinq enfants, ça prend des voitures.

635 J'ai également assisté à une consultation du Comité exécutif de la Ville de Montréal où une recommandation a été adoptée qui porte - R-17, vous pourrez en prendre connaissance directement. C'est retranscrit mot pour mot. « Prévoir le retrait au moment du renouvellement du plan d'urbanisme, de l'exigence du nombre minimal de cases de stationnement dans tous projets de construction situés à moins de 500 mètres d'une desserte du service de transport en  
640 commun. » Ce n'est pas marqué desserte du métro, c'est service en commun. Donc, partout où il y a un autobus, on retire les minimums de stationnement. Je ne sais pas si vous réalisez l'impact que ça peut avoir dans une ville comme Montréal, mais c'est presque anarchique.

645 Donc, on trouve des experts pour défendre des opinions favorables et défavorables à l'automobile, mais par précaution il serait judicieux d'apporter une attention particulière à l'opinion des experts favorables à l'automobile.

650 D'ailleurs, on a appris la semaine dernière lors d'une consultation dans Griffintown que le PPU de Griffintown prévoit un retrait de 40% du stationnement sur rue. Si on pense qu'en plus ils ont retiré l'obligation pour les projets de deux étages et moins et de huit logements et moins de faire des stationnements, tout ça combiné, on peut imaginer que des gens peuvent avoir des vignettes, mais où ils vont les mettre s'il y a 40% moins de stationnement. Et en plus de ça, les visiteurs – moi mes parents habitent en banlieue, s'ils viennent me voir c'est une chose, oui, on peut leur dire : prenez le transport en commun. Si à l'occasion de mon anniversaire ils veulent  
655 venir avec un gâteau, qu'est-ce qu'ils font?

660 Donc, il y a toutes sortes de situations préjudiciables que ça crée qui sont très, très graves. Même pour la mise en location des logements, il y a des gens qu'on a accueilli dans la coop où j'habite et on a eu une assemblée générale récemment, puis il disait : « Moi je viens d'emménager, j'apprends après qu'il n'y aura plus de stationnement sur la rue. » On parle d'une rue qui fait un kilomètre de long. Il y avait du stationnement des deux côtés, c'est tout enlevé. Je vais la mettre où ma voiture? C'est ce que les gens disaient. Moi j'ai un stationnement intérieur, je suis chanceux, mais il y en a d'autres que ce n'est pas le cas. Donc ça, c'est à prévoir aussi dans votre règlement.

665 Sachant aussi que globalement le service d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie est fortement opposé au retrait de ses minimums. Ça, je me suis entretenu avec une personne du service qui m'a donné cette information-là. Donc, ce n'est pas moi qui le dis. Il serait sage que les élus basent leur décision sur l'expertise des professionnels qui ont pour rôle d'assurer la pérennité du cadre bâti urbain à travers et au-delà des mandats des élus.

670 Donc, j'invite la Ville à prévoir à son règlement pour une métropole mixte d'exiger des promoteurs immobiliers que des cases de stationnement soient non seulement prévus dans leur projet, mais aussi que des cases soient réservées aux unités de logements abordables. Donc, on peut imaginer qu'ultimement ce qui serait bien c'est que les cases qui sont réservées pour ces logements-là soient également subventionnées, parce que ça coûte entre 50 et 70 000 \$ pour construire une case de stationnement en sous-sol. Donc, c'est important que la Ville mette un petit token pour les encourager.

680 Même conclusion que la section 1 sur les coopératives, le projet de Règlement pour une métropole mixte prévoit des règles pour les promoteurs, mais ne prévoit aucune règle pour l'octroi équitable des privilèges dans la population. Je vous ai donné l'exemple du H3C. Également, il y a une lacune majeure qui est celle du stationnement à laquelle je tenais à vous présenter.

690 J'ai deux annexes, deux situations un peu en marge de tout ce que je viens de vous dire. Le cas du courtage immobilier, dans certains projets les demandeurs n'ont même pas eu la chance de déposer une offre d'achat, parce que des quantités importantes d'unités étaient déjà vendues avant la prévente. On parle de projets qui sont dans Accès Logis. Donc, les meilleures unités, soient celles qui ont plus de chambres ou celles qui étaient les plus abordables, qui sont vendues avant même que le projet soit construit, avant même qu'il soit annoncé à la vente, avant la prévente, ils sont déjà vendus. Si on vous dit : « Je veux telle unité parce qu'on a vu les plans, ils disent : Non. Ils sont vendus à tous les étages. » Le projet n'est même pas annoncé publiquement. Donc ça, c'est aussi une autre forme d'iniquité.

695 Donc, le projet de métropole mixte devrait prévoir que l'ensemble des unités soit disponible dès le début de la vente sans que les unités les plus attrayantes ou les plus abordables, soient déjà vendues.

700 Deuxième cas, c'est ce qui était le 15-15 avant qui est devenu le 20-20. Le cas des penthouses. Les penthouses sont souvent de trois, quatre chambres, ce sont les plus grandes unités dans les projets. Dans le centre-ville il y a une exception qui a été accordée de faire du 20-20-15 au lieu du 20-20-20 pour pouvoir tenir compte du fait que c'est plus difficile d'offrir les plus grands logements comme ça. Non seulement on fait du 20-20-15 et qu'en plus le 15 comprend des penthouses, bien là, on ne rejoint pas les gens qui ont des faibles revenus puis qui veulent du logement abordable. Donc, en réalité on tombe à du 20-20-10.

705  
710 Donc, il y a toutes sortes d'iniquités comme ça qui n'ont pas été prévues, donc c'est pour ça que je vous dis : oui, vous avez un bon Règlement, mais ça serait intéressant de mandater une autre firme d'évaluation pour critiquer votre rapport. Mais malheureusement, je n'ai pas le droit de donner mon opinion.

C'est terminé.

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vous signale que ce n'est pas notre rapport, c'est un projet de Règlement qu'on étudie. Notre rapport va venir après.

720

**M. GUILLAUME LE NIGEN :**

Oui, je suis désolé.

725

**LA PRÉSIDENTE :**

Je tiens à le préciser.

**M. GUILLAUME LE NIGEN :**

730

Vous faites bien, vous avez raison.

**LA PRÉSIDENTE :**

735

Ce n'est pas la commission qui a écrit le projet de Règlement. On est là, nous, pour l'analyser.

740

Merci pour votre présentation, Monsieur Le Nigen. J'avais une question, mais vous y avez pas mal répondu tantôt. Le projet de Règlement pour une métropole mixte prévoit des règles pour les promoteurs, mais ne prévoit aucune règle pour l'octroi équitable des privilèges dans la population. Au fond, ce que vous avez illustré clairement, c'est s'il y a un projet de Règlement pour les promoteurs, il devrait en avoir un pour...

745

**M. GUILLAUME LE NIGEN :**

Ou un seul règlement qui inclut les deux.

750 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, mais deux parties. Mais donc, vous assimilez les règles à des privilèges. Parce que prévoient des règles pour les promoteurs, ne prévoit aucune règle pour l'octroi équitable des privilèges...

755

**M. GUILLAUME LE NIGEN :**

Bien, les privilèges qui découlent des règles. Les règles c'est soit, bon ultimement ce qu'ils veulent c'est avoir de l'argent pour pouvoir acheter des terrains, c'est ce qui découle. Bien, le privilège qui découle des règles qui sont données aux promoteurs de dire : faites plus de grands logements, faites des logements plus abordables ou donner de l'argent pour qu'on puisse acheter les terrains. Bien, tout ça, c'est des privilèges qui sont à être octroyés à la population, mais au final il n'y a aucune règle qui vient encadrer comment ces privilèges-là sont donnés de l'autre côté. Et moi-même j'habite en coopérative, j'avais fait une version préliminaire de ce rapport-là, que je n'aurais pas pu présenter aujourd'hui. Mais je vous dis qu'il y a vraiment matière à débattre de la façon dont ces privilèges-là sont octroyés. Je n'en dis pas plus pour me protéger.

760

765

**LA PRÉSIDENTE :**

770

Je comprends. L'autre question, attendez que je la retrouve, parce que votre document n'est pas paginé.

775

**M. GUILLAUME LE NIGEN :**

Oui. Je suis désolé. Moi-même je viens de m'en rendre compte.

780 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien, j'ai mis des petits papillons, mais c'est un petit peu plus long. Est-ce que les règles que vous souhaitez devraient être incluses dans le Règlement?

785 **M. GUILLAUME LE NIGEN :**

Bien, moi je verrais un règlement en deux parties, comme ma présentation. Chapitre A, mettons règles des promoteurs, chapitre B règles pour l'octroi des privilèges ou des argents qui sont récoltés par le biais de ce programme-là. Donc, pour moi c'est une moitié de règlement que vous avez entre les mains. Il en manque carrément la moitié.

790

**LA PRÉSIDENTE :**

Il en manque la moitié, O.K. Comment l'argent devrait arriver puis comment l'argent devrait être utilisé.

795

**M. GUILLAUME LE NIGEN :**

Exactement. Là, on nous dit qu'on ne peut pas dire à qui il va être donné. Je ne m'embarque pas là-dedans, c'est une question légale. Par contre, on peut imaginer des façons de le distribuer équitablement sans sélectionner les gens directement, de dire il faut avoir trois enfants, avoir 40 ans ou plus. S'ils ne peuvent pas faire ces choses-là, bien au moins ils peuvent dire : « On va en donner dans tel code postal. » Il y a d'autres façons de dire qu'on va privilégier les gens qui sont dans les arrondissements autour avant de donner à des gens qui viennent de la banlieue. Il y a toutes sortes de règles qu'on peut imaginer pour le faire de façon équitable.

800

805

**LA PRÉSIDENTE :**

Dernière précision langagière. C'est quoi des intervieweurs dans les GRT? Dans votre petit tableau, vous avez des GRT, sélection des GRT, sélection des intervieweurs.

810

**M. GUILLAUME LE NIGEN :**

C'est en fait, moi-même je suis membre fondateur d'un projet de coopérative, que je ne nommerai pas, mais un autre très grand projet. Pour être retenu en tant que membre fondateur, les GRT tiennent des réunions de recrutement où ils font des mises en situation puis ils demandent aux gens d'expliquer leur point de vue ou comment ils s'y prendraient dans telle ou telle situation.

815

**LA PRÉSIDENTE :**

Pour vous qualifier.

820

**M. GUILLAUME LE NIGEN :**

Exactement.

825

**LA PRÉSIDENTE :**

Pour savoir si vous vous qualifiez.

830

**M. GUILLAUME LE NIGEN :**

Ce à quoi moi je fais référence c'est que ces gens-là proviennent souvent d'un milieu qui est assez homogène avec des études relativement homogènes. Donc, ces gens-là ont sensiblement tous le même background et il n'y a pas d'outils formels, il n'y pas de tests de

835

840 personnalité, il n'y a rien de scientifique dans leur façon de faire. Donc, ces intervieweurs-là ont le droit de décider qui fait partie de la coop et qui ne fait pas partie de la coop. Mais au final, il n'y a rien qui les qualifie. Ils n'ont pas de certification, ils n'ont pas d'outils officiels, c'est simplement sur l'appréciation personnelle, puis d'un GRT à l'autre bien, le niveau de qualification n'est pas toujours le même.

**LA PRÉSIDENTE :**

845 N'est pas toujours équivalent. Ça va bien, Monsieur Le Nigen, on vous remercie.

**M. GUILLAUME LE NIGEN :**

Si vous avez d'autres questions, je suis prêt à y répondre aussi de manière spontanée.

850 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, tout à fait. C'est toujours, pour nous c'est important de s'assurer qu'on comprend bien votre pensée. C'est pour ça qu'on a cette période d'échange. Parce que comme je vous dis, on a lu avant, on en a discuté, mais on veut s'assurer comme ça...

855 **M. GUILLAUME LE NIGEN :**

860 Tout ce qui porte sur les coopératives, je m'y connais très bien. Je suis l'auteur d'un mémoire qui portait sur les recommandations des GRT qui a beaucoup circulé à la Ville de Montréal, c'est ce qu'on m'a rapporté, des gens à la division de l'habitation m'ont rapporté, m'ont parlé de ce rapport-là sans savoir que c'est moi qui l'avais écrit. Donc, ça a beaucoup circulé. C'est pour ça que je vous dis si vous avez des questions par la suite, ça va me faire plaisir d'y répondre.

865

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est gentil. On apprécie. Je vous remercie.

870 **M. GUILLAUME LE NIGEN :**

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

875

J'inviterais madame Jody Negley, s'il vous plaît. Bonsoir, Madame. On peut peut-être voir comment le micro...

**Mme JODY NEGLEY :**

880

Bonjour.

**LA PRÉSIDENTE :**

885

Bonsoir, Madame.

**Mme JODY NEGLEY :**

890

Bonsoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

895

Bienvenue.

**Mme JODY NEGLEY :**

900 Merci. Mon nom c'est Jody Negley, je suis ici comme citoyenne qui est impliquée avec différents groupes de la défense des droits des personnes en situation de handicap. Je suis venue parce que le Règlement sur une métropole mixte n'avait aucune mention des enjeux d'accessibilités universelles. Et c'est un problème assez majeur quand on parle de mixité sociale. On ne peut pas ne pas inclure tout ce qui est relié à l'inclusion des personnes en situation de handicap.

905 Donc, si vous avez la moindre idée de, à quel point c'est difficile de trouver un logement qui est accessible. La Ville a en ce moment un programme de subvention qu'il gère pour adapter les logements, mais je peux vous dire ayant vécu cette expérience, que c'est vraiment très difficile et lourd pour la personne qui doit se faire adapter le logement. Et si on s'entend que la population est vieillissante, si on est d'accord qu'il y a 30% de la population qui est atteint d'un handicap, il faut se poser la question. Puis dans un contexte de crise climatique aussi au niveau de l'environnement, pourquoi est-ce qu'on continue de construire des logements sachant qu'ils vont falloir être adaptés par la suite.

915 On a déjà eu des études qui démontrent que ça coûte peut-être à peine 100 \$ de plus de le bâtir comme il faut dès le départ. Et la Ville a, ou peut-être Québec, a développé le concept de visitabilité et d'adaptabilité, mais qui sont tous les deux des concepts qui sont un peu en contradiction avec l'accessibilité universelle.

920 Donc, l'accessibilité universelle veut dire on ne fait pas une entrée à part pour les personnes handicapées, on ne met pas une rampe pour permettre les personnes en fauteuil par exemple, d'accéder, mais qu'il est possible de créer des espaces qui sont équitables pour tous. On n'a pas besoin, qu'on soit non handicapé ou pas, est-ce que c'est vraiment nécessaire de créer des marches quand on peut créer une entrée qui convient à tout le monde.

925           Donc, en gros ça, je trouve ça un peu étonnant que toutes les consultations, et j'apprécie  
beaucoup l'effort que la Ville de Montréal met à recueillir les opinions du public, mais il faut  
quand même démontrer un certain leadership au niveau de quels enjeux doit-on réfléchir? Et  
malheureusement, la société n'a pas le réflexe de se mettre à la place de personnes qui ont  
besoin d'un meilleur accès. Et la réalité c'est que ça peut nous arriver tous. Il y a une certaine,  
930           une énorme inter-sectionnalité vis-à-vis le handicap, peu importe la couleur de la peau, ou l'âge  
ou la culture ou quoi que ce soit. On est tous aptes à vieillir et on est tous aptes à avoir un  
accident qui crée le besoin.

              Donc, moi je souhaiterais qu'un jour on a un standard d'adaptabilité ou d'accessibilité qui  
935           est beaucoup plus haut de ce que la province autorise. Et c'est pour moi très incohérent qu'on  
continue de dépenser de l'argent à construire des logements qui sont carrément inadéquats et  
qui pourrait servir à tout le monde si on pensait un peu plus globalement.

**LA PRÉSIDENTE :**

940           D'ailleurs, c'est un peu ironique de vous entendre ici dans un immeuble où l'accessibilité  
est tout simplement épouvantable. Bravo pour avoir trouvé la façon de vous y rendre.

              Votre propos est très clair et votre mémoire l'était également. On retient de ça, est-ce que  
945           la question de l'accessibilité universelle doit être nommément adressée dans ce Règlement pour  
une métropole mixte? Si je résume en une phrase, ça serait ça.

**Mme JODY NEGLEY :**

950           Je pense que j'irai plus loin, c'est d'assurer que l'accessibilité universelle soit un critère  
d'approbation obligatoire. Il ne devrait pas se poser la question. Ça serait très facile dans 10 ans  
de croire que tous les logements vont être beaux, mais accessibles aussi. C'est une question de  
s'assurer que derrière le mur de la salle de bain, c'est solidifié pour permettre l'installation d'une  
barre d'appui. Imaginez le coût à falloir le faire après le fait.

955 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, oui. Ça, c'est clairement démontré que lorsque c'est pensé au départ, dans les plans, avec des corridors élargis, des cadres de portes élargis, enfin toute une série. Vous connaissez ça.

960

**Mme JODY NEGLEY :**

La réalité aussi c'est que le parc de logements adaptés n'est pas très bien géré et que beaucoup de logements de la Ville qui sont adaptés sont attribués à des personnes qui ne sont même pas handicapées. Donc, il y a vraiment un besoin de resserrer et de mieux gérer.

965

**LA PRÉSIDENTE :**

À tout le moins de faire un grand ménage.

970

**Mme JODY NEGLEY :**

Oui. Et d'avoir un registre qui démontre quels logements sont adaptés ou pas, pour que les personnes ont une meilleure chance de trouver un logement adéquat. Parce que dans la vraie vie, la réalité c'est que ça fait la différence pour une personne handicapée de passer son temps sur le plancher ayant tombé, que pouvoir bien vivre et rejoindre tout ce qu'ils ont besoin.

975

**LA PRÉSIDENTE :**

Évidemment.

980

**Mme JODY NEGLEY :**

Il y a quand même des impacts importants.

985 **LA PRÉSIDENTE :**

Évidemment. Comme dit mon collègue, vous êtes d'une clarté limpide.

990 **Mme JODY NEGLEY :**

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

995 Et je retiens ce que vous venez de mentionner tout juste, en faire un critère d'approbation. Ce qui n'était pas écrit dans votre mémoire.

**Mme JODY NEGLEY :**

1000 C'est vrai. Bien oui, je pense que je l'ai... mais on fait la même démarche pour les commerces de proximité qui continuent d'être approuvés sans avoir un accès à tous. Donc, dans ce sens la Ville est quand même complice d'une discrimination systémique sur tous les niveaux. Et on doit essayer de se réveiller parce que ça nous affecte tous. Donc, ça ne va pas me bénéficier, à la longue, oui. Les personnes qui nous suivent et qui ont besoin d'un logement. Je  
1005 pense que... Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

Et d'un registre des logements adaptés.

1010

**Mme JODY NEGLEY :**

Merci beaucoup.

1015 **LA PRÉSIDENTE :**

Madame Negley, c'est nous qui vous remercions d'avoir pris la peine de vous déplacer pour venir porter votre voix ici. Merci.

1020 On va demander à, est-ce que monsieur Rizwan Khan est ici, pour le Conseil jeunesse de Montréal. Nous vous accueillons, Monsieur Khan.

**M. RIZWAN KHAN :**

1025 Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

Nous vous écoutons quand vous êtes prêt.

1030

**M. RIZWAN KHAN :**

1035 Donc bonsoir. Je m'appelle Rizwan Ahmad Khan, je suis membre du Conseil jeunesse de Montréal. Encore une fois, je vous remercie énormément de nous donner cette opportunité de nous exprimer sur le mémoire qu'on a rédigé concernant le Règlement sur la métropole mixte présenté par la Ville de Montréal.

1040 Donc, brièvement, juste pour commencer, qu'est-ce que le Conseil Jeunesse? En fait, le Conseil Jeunesse de Montréal est une instance consultative qui représente les intérêts des jeunes de 12 à 30 ans auprès des élus de la Ville de Montréal et on a plusieurs manières de le faire, notamment une des manières c'est on écrit des mémoires. Et c'est pour cette raison que je suis là ce soir. On écrit des avis qu'on dépose au Conseil municipal sur divers enjeux. On essaie d'organiser des événements pour aller chercher les jeunes et mettre de l'avant les intérêts et les

1045 préoccupations des jeunes au niveau municipal et aussi donner une certaine porte d'entrée dans le pouvoir décisionnel de la Ville de Montréal en ce qui concerne les jeunes.

1050 Donc, naturellement la question du logement nous intéresse et nous préoccupe énormément, sachant que les jeunes sont plus vulnérables en ce qui concerne la question du logement. Et on a aussi écrit quelques avis, en fait toute la démarche a débuté le 19 septembre lors de la première séance organisée par l'Office pour la séance d'information. Et donc, ensuite a suivi une réflexion et la rédaction d'un mémoire. On a écrit plusieurs avis comme par exemple l'avis portant sur le logement, les lieux de sociabilité et l'accès au service pour les 18-30 ans en 2005. Le mémoire, sur la politique de développement social de la Ville de Montréal en 2017. L'avis sur l'utilisation des espaces vacants à Montréal en 2017 également, et finalement un avis sur les toits verts en 2006.

**LA PRÉSIDENTE :**

1060 J'en profite tout de suite pour vous demander, j'ai peur de l'oublier après, à vos deux notes infra paginales 4 et 15, donc vous parlez de l'avis de 2005?

**M. RIZWAN KHAN :**

1065 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

Ainsi que le 15 qui est l'avis sur l'utilisation des espaces vacants?

1070 **M. RIZWAN KHAN :**

Oui, oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1075

Avec votre permission, on les déposerait au dossier de documentation de la commission.

**M. RIZWAN KHAN :**

1080

O.K.

**LA PRÉSIDENTE :**

1085

Ça vous va?

**M. RIZWAN KHAN :**

Oui.

1090

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

**M. RIZWAN KHAN :**

1095

1100

Donc, une brève introduction. Les jeunes naturellement sont plus touchés par la question de l'habitation et du logement. Et donc, le Conseil jeunesse de Montréal est favorable au principe et à l'essence du Règlement même qui est présenté, qui, selon nous, nous permettrait de rendre Montréal une ville plus mixte, plus abordable, plus inclusive pour les gens et pour les jeunes. Et donc, nous on souhaite apporter notre vision quant à l'importance du Règlement et surtout pour souligner en ce qui concerne les jeunes qui sont plus vulnérables. En fait, les étudiants, les jeunes vulnérables, handicapés, marginalisés ainsi que les jeunes familles, ainsi que d'autres idées pour bonifier le tout.

1105           Donc, on va commencer avec l'état des lieux. En fait quelques statistiques quand même assez alarmantes en ce qui concerne la situation du logement.

1110           Donc, un très bas taux d'occupation du parc locatif en ce qui concerne la Ville de Montréal, 1.9% en 2018. Une augmentation des prix des loyers de 2,5% en 2018, aussi une hausse, en fait du bilan migratoire international, des gens qui viennent de l'étranger, mais surtout, en fait c'est des étudiants. Les étudiants internationaux qui viennent s'installer et ce qui met encore plus de pression sur le parc locatif.

1115           Une forte demande des logements locatifs, surtout du fait que les jeunes de 15 à 24 ans sont de moins en moins propriétaires, et donc se tournent plus vers le parc locatif. Donc, ce qui met une pression de plus. Et donc, dans ce sens-là, seulement 16.5% des jeunes de 15 à 24 ans sont propriétaires et donc 44% des jeunes de 25 à 30 le sont propriétaires, mais c'est quand même moins, c'est quand même une minorité.

1120           Le taux d'augmentation des prix des propriétés surpasse celui de Toronto et de Vancouver. Bref, c'est une situation assez précaire pour les jeunes.

1125           En fait, le mémoire qu'on a rédigé, on est allé chercher les recommandations qu'on a écrites par le passé dans nos avis, qu'on réitère et on souligne. Et donc, j'ai quelques recommandations ici que je vais vous lire.

              Considérer à la fois les besoins des jeunes familles et ceux des jeunes en général dans les programmes de logement et d'accession à la propriété.

1130           Favoriser la construction d'une gamme diversifiée de logements afin de mieux répondre aux besoins des différents types de ménages et de mieux intégrer les différents groupes sociaux économiques à la vie de quartier.

Que soit étudié la possibilité de rendre obligatoire l'inclusion de logements sociaux et abordables dans les projets de développement immobilier.

1135

Et donc, le Règlement pour la métropole mixte présenté par la Ville répond, selon nous, précisément à de tels besoins et nous sommes très heureux de voir cela.

1140

Donc, certaines populations des jeunes sont plus vulnérables aux conditions du marché et au parc locatif. Et donc, on va voir les différentes populations des jeunes.

1145

En ce qui concerne les étudiants, il y a 213 000 étudiants inscrits à temps plein à l'université cet automne en 2019, dont 140 000 à Montréal. Environ 50 000 étudiants internationaux dont 75% décident de s'établir à Montréal pour poursuivre leurs études. En 2017, comme on l'a vu, Montréal a obtenu le prix pour la meilleure ville étudiante au monde, et donc pour obtenir ce prix, le coût de la vie joue un rôle très important et surtout le coût du logement est une composante très importante.

1150

La moitié des étudiants possèdent un emploi, mais c'est souvent un emploi à temps partiel, ce qui diminue leur possibilité de revenu. Encore une fois, il y a un taux d'inoccupation qui est très bas, ce qui rajoute un défi supplémentaire pour les étudiants, étudiantes. Les étudiants internationaux doivent, avant de venir s'établir ici, souvent chercher les logements avant même d'entrer au pays, et donc ils n'ont pas accès au marché en tant que tel sur le terrain, et donc, il y a une certaine méconnaissance aussi et en matière de droit, en terme de logement. Ce qui peut les défavoriser. Et les jeunes étudiants venant de l'international ont souvent tendance à s'installer dans les quartiers centraux autour des universités, des quartiers où les logements coûtent plus cher et il n'y a pas une grande disponibilité en terme de logement aussi.

1155

1160

Le Conseil jeunesse salue le projet de Règlement faisant en sorte que les règles mises en place en ce moment en ce qui concerne la construction de résidences pour étudiants, ce Règlement ferait en sorte que ces mêmes règles soient appliquées aux promoteurs privés qui veulent aussi développer des résidences étudiantes et donc, on est très content de cela aussi.

1165 Donc, d'autres recommandations de nos avis précédents. Donc, la Ville doit favoriser la création de logements qui reflètent les diverses réalités, étudiants monoparentaux, étudiants mariés, étudiants à mobilité réduite par exemple.

1170 La Ville doit stimuler les organismes à but non lucratif à démarrer des projets d'habitation pour les 18-30 ans et permettre une plus grande flexibilité dans les critères de sélection afin de rendre les logements sociaux plus accessibles à la clientèle jeunesse, particulièrement celle vulnérable, handicapée ou marginalisée.

1175 La Ville doit favoriser une offre d'alternative résidentielle laquelle s'accompagne d'un mécanisme de consultation, de concertation et de dialogue entre les jeunes et les résidents, les jeunes et les commerçants et les jeunes et les intervenants communautaires des quartiers.

1180 En ce qui concerne les jeunes familles et voici une statistique quand même assez... le sol migratoire intergénérationnel... donc les jeunes familles ont tendance à quitter Montréal pour aller s'installer ailleurs, et on le voit, en 2018, 24 000 résidents ont quitté la Ville de Montréal. C'est principalement des gens de 25 à 44 ans.

1185 Donc, la Ville doit porter une attention particulière à ce que ce soit considéré dans les projets bénéficiant des programmes municipaux d'habitation et de logements sociaux, non seulement les besoins des jeunes familles, mais aussi des jeunes en général. Parce que ces jeunes qui sont à Montréal sont probablement et potentiellement des gens qui vont fonder des familles. Et donc, si on accorde une importance à ces jeunes en général, ça permettrait de faciliter aussi les conditions de logements pour les jeunes familles à Montréal.

1190 Et finalement, pour bonifier l'offre de logement, certaines recommandations qu'on a faites, par exemple les toits verts. Donc, que la Ville incite les promoteurs à inclure les toits verts dans leur projet afin de la bonifier, et ça, ça a plusieurs impacts positifs pour les gens qui habitent ces habitations, que ce soit au niveau du dialogue, en fait, et permettre une plus grande mixité.

1195

L'accessibilité universelle, que la Ville encourage les promoteurs de projets immobiliers à respecter les principes d'accessibilité universelle dans leurs projets soumis au règlement ou cédé à des organismes municipaux, comme l'Office municipal d'habitation de Montréal.

1200

Pour les espaces vacants sur lesquels on a écrit un avis en 2017, que la Ville utilise le répertoire de vulnérabilité pour déterminer les bâtiments vacant à revaloriser dans le cadre de projets d'habitations, cédés ou construits clé en main par les promoteurs. Donc, de tenir un registre pour ensuite maximiser les espaces disponibles dans la ville.

1205

Pour conclure, dans le contexte actuel du logement qui est quand même difficile, on trouve que ce Règlement permettrait à long terme de créer, de donner une certaine, de donner une chance aux jeunes d'avoir des meilleures conditions, et aussi les jeunes qui sont davantage touchés par les conditions du marché. Donc, on croit que ce Règlement serait favorable à ce qu'il y ait une ville plus ouverte, plus mixte, plus abordable et pour aussi garder les jeunes en ville et les jeunes familles plus particulièrement.

1210

**LA PRÉSIDENTE :**

Donc, vous voulez dire un projet de Règlement, pas projet de logement?

1215

**M. RIZWAN KHAN :**

Oui, oui, oui, c'est ça. Il y a une petite coquille.

1220

**LA PRÉSIDENTE :**

Il y a une petite coquille, O.K.

**M. RIZWAN KHAN :**

1225           Projet de Règlement, en effet. Donc, merci beaucoup pour votre écoute.

**LA PRÉSIDENTE :**

1230           Merci à vous. Dans la recommandation qui se lit comme suit : « Favoriser la création de logements qui reflètent les diverses réalités des étudiants, tels que les étudiants monoparentaux, les étudiants mariés, les étudiants à mobilité réduite. » De même que la recommandation sur les toits verts. Ça, selon vous, est-ce que ce serait des choses à inscrire dans le Règlement?

**M. RIZWAN KHAN :**

1235           Oui. En fait, c'est dans la démarche dans laquelle on a procédé pour la rédaction de ce mémoire. On trouve que ça serait un ajout qui...

**LA PRÉSIDENTE :**

1240           Une précision qui pourrait être faite, là.

**M. RIZWAN KHAN :**

1245           Oui. Qui serait enrichissant à l'offre, qui permettrait de bonifier en fait l'offre de logement et améliorer, bonifier l'expérience aussi des gens qui vont habiter dans ces logements dans l'avenir.

**LA PRÉSIDENTE :**

1250           O.K. Votre propos était, semble-t-il suffisamment clair qu'on n'a pas de questions. Monsieur Khan, on vous remercie.

**M. RIZWAN KHAN :**

1255           Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

1260           On va maintenant prendre une courte pause, une dizaine de minutes.

**PAUSE ET REPRISE**

**LA PRÉSIDENTE :**

1265           On reprend notre souffle, tout le monde. On va inviter monsieur Dany Tremblay à titre de citoyen, s'il vous plaît. Bonsoir.

**M. DANY TREMBLAY :**

1270           Bonsoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

1275           Quand vous êtes prêt.

**M. DANY TREMBLAY :**

1280           Oui. Madame Laperrière, Madame Raphaël, Monsieur Duhamel, merci de cette occasion de présenter mon court mémoire qui va sûrement dans un registre différent de ce que vous avez entendu jusqu'à présent. Je me présente, Dany Tremblay, urbaniste-conseil, j'oeuvre en pratique municipale depuis au-delà de 35 ans. Et bon, j'ai travaillé à Verdun et pour Montréal, d'autres municipalités aussi, mais à Verdun, Montréal au-delà de 23 ans, de 88 à 2011.

1285

Depuis les huit dernières années, j'offre mon expertise à divers promoteurs et constructeurs immobiliers afin de soumettre auprès des professionnels des arrondissements différents projets de construction, de requalification. Donc, je fais essentiellement de l'accompagnement puis bien sûr, pour faire ça, je suis membre en règle de l'Ordre des urbanistes et du registre des lobbyistes du Québec.

1290

Le contexte, bon le projet de Règlement est une première, dans le sens qu'il propose enfin pour Montréal une base réglementaire. Donc, c'est plus qu'une politique, c'est plus qu'une stratégie, c'est une base réglementaire qui s'appuie sur la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme puis à la mise en place d'un outil qui permettra de baliser les contributions des promoteurs aux logements sociaux, abordables, familiaux.

1295

En effet, c'est depuis seulement 2017 que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme a été modifiée pour permettre aux municipalités de réglementer les contributions.

1300

Donc, avant ça, il n'y avait pas de pouvoir habilitant comme tel, mais la Ville de Montréal s'est doté au fond, soucieuse d'amener les promoteurs à participer à la réalisation de logements sociaux, la Ville a adopté une première stratégie en 2005, et puis qui a été, dont les tenants et aboutissants ont été revus justement principalement en 2015.

1305

Donc, cette approche visait à susciter des contributions lors de modifications réglementaires et les pourcentages au départ étaient de 15% de logements sociaux, 15% de logements abordables, pour les projets de 200 logements. Donc, au début c'était quand même une modification réglementaire importante. C'était comme ça que c'était spécifié. Puis par la suite, en 2015 la stratégie a été revue pour augmenter les contributions à, en fait pour abaisser le seuil à 100 logements et plus et au fond augmenter les contributions à 20% de logements sociaux, 20% de logements abordables.

1310

Et c'était bien spécifié que c'était dans le cadre d'une modification réglementaire à l'usage, à la densité ou à la hauteur. C'était au fond, donc au central on avait cet élément-là.

1315 Au fil des ans, donc à partir de 2005, tranquillement, plus lentement, mais au fur et à  
mesure plus rapidement, on a vu les différents arrondissements adopter une panoplie de  
différentes approches, différentes politiques locales en matière de logements sociaux pour être  
plus exigeant que la stratégie centrale. Donc, dans de rares cas où j'ai eu à faire des  
représentations, dans le cas de modifications réglementaires, dérogation, bien on ne s'en  
souciait pas vraiment, même par rapport à la politique centrale. Dans d'autres cas, on faisait  
référence, on disait : bien, il y a une politique au centre, c'est ça qu'on applique. Mais de plus en  
1320 plus les arrondissements se sont dotés de différentes politiques locales qui a fait en sorte que  
dans certains cas on avait des surprises que bon, c'était dans, lorsqu'il y avait un projet de  
modification réglementaire, une dérogation pour des projets de 50 logements, dans d'autres cas  
c'était 25, dans d'autres cas... Verdun c'était à partir d'un logement. Donc, dès qu'on avait un  
logement en dérogation il fallait faire une contribution.

1325  
Donc, ça aussi a amené également un autre phénomène, en fait c'est un phénomène de  
surenchère. Je veux dire, quand on se présentait, les promoteurs préparaient un projet, on allait  
présenter ça et on savait qu'il y avait une réglementation de contribution, bien on assistait  
toujours à des nouvelles données concernant l'obligation de faire des contributions. Et ça donnait  
1330 lieu à une espèce de surenchère. En tout cas, ce que j'ai vu sur le terrain c'est que les  
arrondissements on aurait dit qu'ils étaient en compétition une et l'autre, c'est-à-dire : « Bien, moi  
je vais arriver avec une politique qui est plus exigeante envers les méchants promoteurs  
responsables de la gentrification. » Donc, c'est un peu le feeling que ça donnait sur le terrain.

1335 J'ai vécu aussi d'autres cas parce que le pouvoir, parce que la compétence en matière  
d'approbation de projet, de dérogation, de raccorder des PPCMOI, ça se passe en  
arrondissement. Il y a eu même des cas où la, comment dire, la pression a été poussée jusqu'à  
exiger des contributions dans des projets de plein droit.

1340 Donc, j'ai vécu personnellement des situations comme ça.

**LA PRÉSIDENTE :**

1345 Je veux juste me permettre, parce que là, je vous perds un peu, Monsieur Tremblay. Le mandat de la commission c'est d'analyser un projet de règlement.

**M. DANY TREMBLAY :**

1350 Oui, oui, j'y arrive.

**LA PRÉSIDENTE :**

1355 On ne traite pas les cas par cas. D'ailleurs, à ce titre-là, par exemple on ne traite pas les stratégies locales des arrondissements. Ça ne fait pas partie du mandat de la commission. Donc, juste pour... vous pouvez illustrer des cas particuliers, mais nous on...

**M. DANY TREMBLAY :**

1360 O.K. Bien, je vais arriver à mon propos.

**LA PRÉSIDENTE :**

1365 On a un peu un regard de myope sur le cas par cas, parce que...

**M. DANY TREMBLAY :**

O.K., juste par rapport...

1370 **LA PRÉSIDENTE :**

... oui, s'il vous plaît. Si vous pouviez revenir au Règlement.

**M. DANY TREMBLAY :**

1375 Oui, oui. Bien, en fait, j'étais rendu là.

**LA PRÉSIDENTE :**

1380 Excellent.

**M. DANY TREMBLAY :**

1385 En fait, disons qu'il y a une certaine crainte que, comment le Règlement va être appliqué au central et en arrondissement. Donc, au fond, la crainte que j'ai c'est que s'il n'y a pas de disposition qui prévoit clairement une approche uniforme à travers la Ville de Montréal, en fait, il y en a plusieurs qui ont des craintes que ce jeu-là puisse se répéter. Donc, au fond, je sais que vous avez à regarder seulement le règlement central.

**LA PRÉSIDENTE :**

1390 Qu'il y ait des exigences additionnelles, donc que le règlement d'autres interlocuteurs ont appelé ça, je les cite : un règlement au plancher. C'est-à-dire une base puis les arrondissements pourraient ajouter des choses, des... comment je dirais, des conditions particulières selon... des exigences particulières en plus. C'est ça?

1395 **M. DANY TREMBLAY :**

1400 Oui, essentiellement. Ou voir jusqu'à dire au lieu de, si selon la politique, le règlement, si selon le règlement, je m'excuse, pour un projet on a une contribution de 20-15, parce que ça varie par secteur, donc 20%-15%-15% admettons. Ça fait que là, un arrondissement arrive puis dire : « Bien moi j'en veux 30. » Donc, c'est cette crainte-là qui est face à une problématique de traitement uniforme à travers la Ville de Montréal qui à mon avis pourrait se répéter.

C'est dans ce sens-là que j'ai formulé les différentes recommandations puis c'est pour ça que j'amenais l'explication des cas isolés par arrondissement.

1405

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

1410

**M. DANY TREMBLAY :**

L'objectif c'est pour faire en sorte que si la Ville de Montréal adopte une réglementation comme ça, bien il serait important que cette réglementation-là vienne spécifier qu'on ne fonctionne plus avec des politiques locales, qu'on n'a plus de réglementation supplémentaire ou additionnelle. Donc, pour faire en sorte que les règles du jeu soient le plus claires possible.

1415

Aussi, je voulais juste souligner une petite note concernant le fait que l'obligation des trois chambres à coucher. Dans le projet Règlement on propose de fonctionner via deux critères, superficie, trois chambres. Dans les quartiers centraux puis même dans les quartiers même périphériques au centre, aujourd'hui les familles mêmes avec enfants recherchent les espaces plus vastes, plus dégagées. Donc, au fond, l'obligation d'avoir trois chambres m'apparaît au fond excessive. On pourrait tout simplement se contenter d'une superficie qui est adéquate pour recevoir une famille avec enfants. Donc, voilà.

1420

Ensuite, bien vous avez vu, il y a une série d'attendus qui est en lien avec ce que je vous ai énoncé, et au fond, la dernière page les différentes recommandations qui vont dans le sens de... Peut-être qu'il serait intéressant d'avoir une espèce... en tout cas, moi j'aurais trouvé ça intéressant d'avoir un bilan de qu'est-ce qui existe comme politique locale dans les différents arrondissements. Ça aurait été intéressant d'avoir, que ça fasse partie des documents, de la documentation.

1425

1430

**LA PRÉSIDENTE :**

1435 Je veux juste vous dire, dans votre première recommandation que malheureusement vous n'avez pas à nous dire quoi faire et quoi écrire.

**M. DANY TREMBLAY :**

1440 Non, non, non, mais c'est une recommandation.

**LA PRÉSIDENTE :**

1445 Par contre, je vais la lire pour le bénéfice de tous :

*« Que le rapport de la commission de l'OCPM demande la production de toutes les politiques et stratégies locales d'inclusions afin d'en établir un bilan et que ce rapport comparatif soit rendu public. »*

1450 Cela dit, je prends bien note de l'intention derrière. Je mettais ça entre guillemets tout à l'heure.

**M. DANY TREMBLAY :**

1455 Oui, oui, oui, oui, tout à fait.

**LA PRÉSIDENTE :**

1460 Mais on est un tiers neutre jusqu'au bout.

**M. DANY TREMBLAY :**

1465 Oui, oui, oui. Je comprends. Ma deuxième recommandation c'était bien sûr, faire en  
sorte que pour que les règles du jeu soient claires, pour que ce soit, comment dire prévisible,  
quand on travaille un projet qui, en moyenne là, travailler sur un projet à Montréal ça prend deux  
ans en moyenne, un projet qui demande une modification règlementaire. Ça, c'est la moyenne. Il  
y en a plus long, il y en a plus court. Et bien, c'est important pour l'industrie de connaître les  
1470 tenants et aboutissants, donc à quels coûts ils vont devoir face de façon à planifier correctement  
leur chose, pour pouvoir faire de saine contribution.

Donc, au fond c'est dans le sens qu'on devrait avoir une application unique, je me répète,  
et uniforme. Puis au fond, les autres recommandations vont exactement dans ce sens-là.

1475 Autre chose aussi, c'est que dans les recommandations bien sûr que tout va passer par  
le central pour les ententes. Il serait important qu'il y ait les ressources adéquates pour ne pas  
retarder l'émission des permis. Donc ça, c'est un élément assez important ou l'analyse des  
dossiers. Parce que déjà les délais sont excessivement longs, si on ajoute en plus un délai  
1480 additionnel, bien ça devient très difficile à supporter. Il y a plusieurs projets qui vont tomber à  
cause de ça.

Donc, essentiellement, puis la recommandation sur les trois chambres à coucher, mais  
essentiellement c'est le contenu de...

1485

**LA PRÉSIDENTE :**

Je reviendrais si votre deuxième recommandation. Je vais la lire pour le bénéfice de  
tous, encore une fois :

1490

*« Que la commission recommande l'ajout de dispositions dans le Règlement interdisant formellement aux arrondissements toute bonification ou pression additionnelle avec même pour conséquence une forme de tutelle sur la gestion des dossiers des divisions de l'urbanisme. »*

1495           Donc, je retiens la première partie.

**M. DANY TREMBLAY :**

1500           Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

L'autre partie, c'est votre opinion.

1505           **M. DANY TREMBLAY :**

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1510           Voilà. Est-ce que je comprends que vous souhaitez que dorénavant il y ait seulement le règlement qui s'applique dans tous les arrondissements et que les arrondissements n'aient plus d'exigences additionnelles?

1515           **M. DANY TREMBLAY :**

C'est ce que l'industrie, ce que moi comme professionnel en urbanisme qui a à travailler dans différents arrondissements, c'est ce qui est souhaité. C'est de faire en sorte qu'on ait un régime uniforme.

1520

**LA PRÉSIDENTE :**

1525 O.K. Mais dans ce contexte-là qu'est-ce qu'on fait avec un, par exemple un arrondissement qui a une richesse patrimoniale exceptionnelle. Est-ce qu'on ne risque pas de faire mal au patrimoine. On lève toutes les exigences, le règlement...

**M. DANY TREMBLAY :**

1530 Non. J'ai une précision à apporter. C'est concernant les pourcentages établis de contribution. Donc, c'est par rapport... Oui, oui, c'est ça. Effectivement, c'est une précision importante puis merci d'avoir posé la question...

**LA PRÉSIDENTE :**

1535 J'avais une inquiétude.

**M. DANY TREMBLAY :**

1540 C'est vraiment pour faire en sorte que demain matin on ne demande pas 30% de logements familles, alors que le règlement uniforme vient dire : bien voilà, dans ce contexte-là c'est 15%.

**LA PRÉSIDENTE :**

1545 C'est important de le préciser.

**M. DANY TREMBLAY :**

1550 Oui. C'est important de préciser effectivement, c'est un bon point.

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

1555 Vous proposez que la Ville entreprenne une procédure de révision de son plan d'urbanisme en visant l'ajout de quelques points de densité ou de hauteur afin de compenser les coûts. C'est-à-dire que ça soit ce qu'on appelle un bonus de densité automatique où c'est l'objet d'une négociation au cas par cas?

**M. DANY TREMBLAY :**

1560 Je vous dirais que les deux sont possibles. Je vous dirais que moi c'est une piste que j'entends sur le terrain, c'est-à-dire qu'il y a des gens qui disent : oups, la contribution va faire en sorte que ça va avoir un impact sur le prix du loyer ou des condos de ceux qui ont à supporter, parce qu'en bout de ligne, c'est ceux qui vont payer les frais des contributions, bien c'est sur le pourcentage de 60 ou 40% de gens restant.

1565 Et au fond dans l'industrie ce que j'entends beaucoup c'est dire : bien, si on avait quelques points de densité, là la formule je ne l'ai pas élaborée, mais l'idée c'est de dire : est-ce que dans le cadre de la... puis je sais que la Ville de Montréal va entreprendre bientôt la révision de son plan d'urbanisme, on est dû, le plan d'urbanisme date de 2005, suite aux fusions. Donc, 1570 le contexte général a changé.

Dans un contexte de développement durable, un contexte justement de réchauffement climatique, de création de TOD, de l'arrivée du REM. Donc, il serait tout à fait pertinent de faire un exercice de réflexion qui amènerait bon, est-ce qu'il y a des endroits qu'on pourrait aller 1575 chercher quelques mètres supplémentaires ou quelques points de densité supplémentaire qui va aider, justement à compenser ces contributions additionnelles là.

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

1580 Donc, au mérite de chaque cas?

**M. DANY TREMBLAY :**

Ça pourrait être au mérite de chaque cas par le projet, par projet particulier, par exemple.

1585 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien, par entente puisque les projets devront être soumis à une entente.

**M. DANY TREMBLAY :**

1590

Oui. Oui. Ça pourrait être comme ça. Aux États-Unis il y a les formules de bonus zoning. On n'a pas le droit ici au Québec, mais pourquoi... Est-ce que la Ville de Montréal est un acteur important par rapport au gouvernement du Québec. Est-ce qu'il y aurait moyen de réfléchir à des solutions comme ça qui ferait en sorte que, oui l'industrie arrive avec ses contributions plus importantes, plus intéressantes, même réponde à l'accessibilité universelle un peu plus. Mais en fait, d'avoir une compensation qui permettrait justement d'équilibrer les choses. C'est le sens de mon propos.

1595

**LA PRÉSIDENTE :**

1600

Monsieur Tremblay, nous vous remercions. Nous allons accueillir maintenant monsieur Xavier L. Boisrond pour Brique par brique, s'il est dans la salle. Il n'est pas dans la salle. Alors, monsieur David Beauregard pour le Conseil jeunesse de Ville-Marie est ici. Vous venez de gagner un tour. Nous vous accueillons Monsieur Beauregard, Conseil jeunesse de Ville-Marie.

1605

Avez-vous une présentation?

**M. DAVID BEAUREGARD :**

1610

Non.

**LA PRÉSIDENTE :**

Non, c'est beau.

1615 **M. DAVID BEAUREGARD :**

Donc, Mesdames, Monsieur les Commissaires, merci beaucoup de me recevoir ce soir. Donc, je me représente, je m'appelle David Beauregard, je suis conseiller sur le Conseil jeunesse de Ville-Marie. Donc, je commence par présenter brièvement l'organisation que je  
1620 représente ce soir.

Donc, on est un conseil consultatif qui relève de l'arrondissement Ville-Marie, soit grosso modo le centre-ville. Donc, dans le fond, nous notre rôle c'est de conseiller les arrondissements et le conseil sur les enjeux qui touchent la jeunesse dans l'arrondissement.

1625

Donc nous, spécifiquement parlant avec le contexte du Règlement de ce soir, donc nous, le logement étudiant c'est un enjeu qui nous touche tous, parce qu'on est tous de la jeunesse évidemment et majoritairement étudiant. Donc, c'est ça, c'est un enjeu qui nous touche tous.

1630

Donc, nous ce qu'on a réussi à apporter comme solution pour inclure le logement étudiant dans le Règlement pour la métropole mixte, c'est dans le fond un programme de subvention qui serait accordée par la Ville de Montréal directement aux propriétaires. Donc, dans le fond ce programme de subvention là prendrait la forme d'un pourcentage du loyer versé. Donc, exemple, vous avez une grille en exemple dans mon rapport. Bien sûr, c'est des chiffres  
1635 qui sont complètement hypothétiques.

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, bien sûr.

1640

**M. DAVID BEAUREGARD :**

1645 Donc, exemple le loyer coûte 1 000 \$ par mois, il y aurait 10, 20, 30% du loyer qui  
pourrait être versé à titre de subvention. Donc, on sait justement que le loyer est assez cher  
particulièrement dans l'arrondissement de Ville-Marie. Donc, dans le fond ça permettrait de  
redonner certains loyers qui sont hors de portée à la clientèle étudiante pour dans le fond les  
donner sur le marché. Parce qu'on sait aussi il y a une crise de logement étudiant actuellement à  
Montréal. Donc, c'est un programme justement qui ne nécessite pas de bâtir de nouvelles  
1650 choses nécessairement. Ça peut être mis en place aux unités déjà présentes. Donc, ça ne  
nécessite pas de bâtir.

1655 Donc, c'est une solution rapide et efficace qui pourrait potentiellement redonner quand  
même un bon bloc de loyer à la clientèle étudiante pour rendre Montréal à nouveau compétitive  
dans ce segment-là. Parce qu'on sait, il y a un classement QS qui à chaque année recense les  
villes, les meilleures villes étudiantes à travers la planète. Et Montréal perd du terrain dans ce  
classement-là depuis environ trois ans.

1660 Donc, ça serait vraiment une belle occasion pour la Ville de remonter dans ce  
classement-là et en même temps de mieux desservir la clientèle étudiante.

Donc, je ne sais pas, est-ce que vous aviez des questions?

**LA PRÉSIDENTE :**

1665 Oui. Excusez-moi, je pensais que vous preniez une pause. J'étais dans ma bulle.  
Désolée. Oui. Comment s'assurer que le logement loué à un étudiant ou à des étudiants, je vais  
le dire comme ça, que les personnes occupant le logement soient des étudiants. Ce que je veux  
dire, c'est que vous, vous louez, vous êtes étudiant, vous avez une carte d'université. Nous trois  
on cherche une chambre. Vous avez justement trois chambres à louer, c'est vous qui avez signé

1670 le bail, mais nous on n'est pas des étudiants, mais est-ce qu'on pourrait se faufiler. Qui va faire la police des étudiants autrement dit?

**M. DAVID BEAUREGARD :**

1675 La police des étudiants. Dans le fond, j'extrapole peut-être un petit peu le champ de compétence de la Ville, mais on sait qu'avec l'aide financière aux études, c'est des données que le gouvernement provincial a déjà en sa possession. Donc, c'est sûr et certain qu'à ce moment-là il y aurait une vérification avec les établissements d'enseignement. Il faudrait que je chaque personne occupant le loyer...

1680

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Chaque personne occupant le loyer, non pas seulement le ou les signataires du bail.

1685

**M. DAVID BEAUREGARD :**

Soit sur le bail aussi.

1690

**LA PRÉSIDENTE :**

Soit sur le bail aussi. Oui, mais il arrive, vous le savez comme moi, il arrive des choses comme on change, on déménage, on fait une cession d'étude à l'extérieur. Je vais sous-louer ma chambre pendant trois mois ou un semestre. Enfin, il y a peut-être une petite complexité à réfléchir dans ce contexte-là.

1695

1700 **M. DAVID BEAUREGARD :**

À ce moment-là, c'est sûr et certain que dans les cas de sous-location justement il y aurait une close dans le bail signé, initial qu'il faudrait que s'il y a une quelconque sous-location, il faudrait que la personne refasse la vérification comme de quoi que son statut d'étudiant est bien valide.

1705

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Parce que l'argent irait définitivement au locateur et non pas au locataire.

1710

**M. DAVID BEAUREGARD :**

Oui. Ça également c'est pour s'assurer dans le fond qu'il y ait un certain contrôle. Parce qu'on sait tous que certains étudiants pourraient être portés de : ah, j'ai 300 \$ de plus dans mes poches par mois, je vais aller faire la fête avec mes amis au bar.

1715

**LA PRÉSIDENTE :**

On peut le dire! Ça arrive!

1720

**M. DAVID BEAUREGARD :**

Oui, ça arrive. Donc, dans le fond justement ça serait ça pour assurer aussi un certain contrôle. Et également, j'extrapole peut-être encore un peu, mais l'éducation étant à la base une juridiction provinciale. Je suis sûr et certain que les établissements d'enseignement et peut-être même le gouvernement provincial, on ne le sait pas, pourrait être intéressé à embarquer dans ce projet-là pour justement régler la crise, parce qu'on s'entend que ça coûte potentiellement, peut-être moins cher ça et ça met un, si je peux me permettre, un pansement directement sur la plaie. À la place que de bâtir une nouvelle résidence qui va prendre 10 ans.

1725

1730 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Bien, ça réserverait – là, je ne porte pas un jugement, simplement qu'il y a une compétition, vous le savez, entre le logement étudiant et le logement familial.

1735 **M. DAVID BEAUREGARD :**

Effectivement, oui.

1740 **LA PRÉSIDENTE :**

Pour les raisons qu'on sait, les colocataires occupent souvent de grands logements. Donc, ça aurait le mérite de réserver au moins...

1745 **M. DAVID BEAUREGARD :**

De réserver justement.

1750 **LA PRÉSIDENTE :**

De donner du souffle.

1755 **M. DAVID BEAUREGARD :**

À cette clientèle-là. Et également justement, rendre Montréal à nouveau plus attrayante pour la clientèle étudiante et aussi potentiellement en rapprochant les étudiants de leurs lieux, leur école. Donc, ça pourrait potentiellement, même on sait que les étudiants prennent beaucoup le métro, désengorger certains segments de métro. Parce qu'on s'entend que c'est plus facile si on est plus près d'y aller à pied que si on habite à plusieurs kilomètres de là.

1760 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est clair pour tout le monde, Monsieur Beauregard, merci.

1765 **M. DAVID BEAUREGARD :**

Merci à vous.

**LA PRÉSIDENTE :**

1770 Est-ce qu'on a vu monsieur Boisrond? Pas encore. Est-ce que madame Amy Darwish est ici? Non plus. On va devoir faire une petite courte pause. C'est parce qu'on est trop rapide.

Donc on va faire une petite courte pause et tu nous avises.

1775 **PAUSE ET REPRISE**

**LA PRÉSIDENTE :**

1780 Je veux juste vous chicaner un peu, parce qu'on demande d'arriver une heure avant votre présentation.

**M. XAVIER L. BOISROND :**

1785 Vous m'en excuserez.

**LA PRÉSIDENTE :**

1790

Et quand on roule puis surtout on arrive en fin de soirée, on veut être aussi allumé et intéressé pour vous que pour tout le monde. Mais aidez-nous à vous aimer un petit peu. Cela dit, on n'est pas rancunier.

1795

**M. XAVIER L. BOISROND :**

J'espère que ma personnalité et les propos que je viens présenter devant vous aujourd'hui seront contrebalancer l'attente que vous avez faite.

1800

**LA PRÉSIDENTE :**

Ceci n'est pas une flagornerie, nous nous en doutons bien. Alors, nous vous écoutons, Monsieur Boisrond.

1805

**M. XAVIER L. BOISROND :**

Bien, premièrement bonjour, merci de nous recevoir concitoyens, représentants, membres de ce Comité, merci d'être ici et de me recevoir, de nous recevoir. Je suis ici pour vous parler au nom de Brique par brique.

1810

Brique par brique est un organisme communautaire qui oeuvre depuis 2016, à créer un projet d'habitation communautaire et un centre social dans le quartier Parc-Extension afin de répondre aux besoins des résidents, résidentes dans le respect de leur diversité.

1815

Je viens vous présenter notre mémoire qui détaille les forces, mais bon aussi les failles, les points d'amélioration du présent projet.

Donc, dans un premier temps je tiens à souligner cette initiative qui définitivement va dans la bonne direction, qui démontre un réel intérêt d'adresser cet enjeu. Puis je pense que

1820 c'est important de le souligner, même si on arrive avec des points d'amélioration, je pense qu'on s'en va tous dans la même direction avec la même compréhension des enjeux.

1825 Ceci dit, avoir un toit au-dessus de sa tête, un endroit sain, salubre, adapté et abordable ou vivre, ce n'est pas un luxe, c'est fondamental. Mais la spéculation immobilière, la réglementation parfois insuffisante ainsi que le copinage entre certains éléments parfois du milieu public et privé dans certaines administrations passées, pour ne pas les nommer, ont miné le développement nouveaux logements sociaux. Ce qui a eu comme effet de creuser encore plus profondément le gouffre entre l'offre et la demande.

1830 Un logement c'est la base, comme je disais tout à l'heure, mais l'offre est minime particulièrement pour des logements sociaux, pour les familles nombreuses avec des capacités financières limitées, particulièrement pour les plus démunis, les plus vulnérables. Voilà.

1835 Donc, dans la cause qui nous intéresse, il est prévu que des nouveaux projets résidentiels qui sont d'une superficie de plus de 450 mètres vont devoir accorder une portion du projet aux logements sociaux. Sur papier cette proposition-là semble tout à fait adaptée, mais dans son applicabilité il y a des failles, particulièrement dans un quartier comme Parc-Extension. Donc, qui est le quartier où on oeuvre Brique par brique.

1840 Donc, on pense que les projets déjà moindres que de 450 mètres carrés pourraient, devraient inclure des logements sociaux puis même chose avec l'aspect aussi d'un nombre de logements, de mémoire je pense que c'était 150 logements et plus, mais on pense que c'est des montants autant pour le 450 mètres carré que pour le 150 logements qui nous semble arbitraires, on pense que des logements de moindres mesures pourraient, devraient inclure ça afin de  
1845 répondre à la problématique à laquelle on fait face en ce moment.

Il serait facile, étant donné la manière que le projet est structuré, il serait facile pour les promoteurs immobiliers d'aller juste en deçà du barème qui est mis. Donc, si on parle de 450 mètres, si un projet alors aurait 440 mètres il serait exempté des contraintes du projet. Ce qui

1850 pourrait être un incitatif à certain de mettre quelques logements de moins, une superficie moindre, afin de voir, afin de pouvoir éviter cette initiative qui nous semble intéressante.

1855 Dans un quartier comme le nôtre Parc-Extension, il y a très peu de terrains disponibles se faisant il y a très peu de nouvelle construction. Donc, c'est essentiellement plus des grands projets de rénovation qui ont lieu et les projets de rénovation ne sont pas inclus dans la vision que le projet en place avait. Ce qui pour nous est défailant, parce que ça représente mal la réalité des nouveaux logements à haute valeur qui peuvent être amenés sur le marché dans notre arrondissement.

1860 Donc la proactivité c'est un petit peu ce qu'on voudrait pour un tel projet, mais malheureusement ce qu'on voit c'est que le pouvoir ou la capacité de changement est mise dans les mains des promoteurs, de ceux qui bénéficient probablement le plus de la spéculation immobilière, c'est mettre dans leurs mains à eux le pouvoir ou non de développer des logements sociaux alors que cette impulsion devrait peut-être, selon nous, venir d'administrations publiques, que ça soit des initiatives qui sont faites par et pour les citoyens.

1870 Si on veut encourager le privé à embarquer, parce qu'en effet ce sont des citoyens corporatifs dans une mesure différente des personnes physiques. Mais si on veut encourager le privé à embarquer dans cette aventure-là, encore faut-il leur donner les outils peut-être pour le faire, des incitatifs pour le faire.

1875 Donc, partie quiz, combien coûte une job d'excavation pour un projet privé versus pour un projet communautaire? C'est la même affaire. Combien coûtent le coulage, le béton, le coffrage, la plomberie, l'électricité, c'est la même chose en termes de coût réel. Cependant, combien rapportent en loyer un logement standard si on veut, versus le logement social, c'est là que la différence est. Puis pour une entreprise privée telle que les prospecteurs immobiliers, les constructeurs immobiliers, la recherche de rentabilité et un de leur objectif d'une entreprise à but non lucratif, c'est correct, on n'est pas là pour faire une critique du capitalisme, on n'aurait pas le temps ce soir de faire le tour du sujet.

1880

Mais ceci dit, dans le fond c'est, on met encore l'entreprise au coeur de cette transition-là puis ayant comme objectif d'être rentable, cet enjeu-là d'inclure du logement social est de moins en moins intéressante pour eux. Puis même s'ils peuvent, doivent faire partie de la solution, on considère que les acteurs de la spéculation immobilière font également partie du problème.

1885

Donc, ce qu'on propose c'est que si on met le privé au coeur de l'effort, on devrait mettre de l'avant des incitatifs financiers peut-être pour les encourager à le faire, que ce soit des crédits d'impôt, des remboursements, des exemptions pour des projets ou des constructions et des rénovations, ou bien dans une autre mesure, donner des exemptions aux coops d'habitation déjà présentes, de faciliter la transition d'un bâtiment qui n'a pas une vocation sociale ou coopérative vers ce type d'offre résidentielle, ou bien de faire preuve de flexibilité de la part de la municipalité par rapport aux questions de zonage et différents règlements municipaux qui rentrent dans la transition vers ce type de résidence là.

1890

1895

Bref, c'est un projet qu'il faudrait prendre par plusieurs angles, définitivement l'angle qui est amené est pertinent, mais il y a d'autres angles qui semblent être omis dans le présent projet, et on vous encourage à mettre en lumière ces angles morts. Parce qu'on pense qu'ils sont importants.

1900

Quand on regarde certains détails de la méthode qui a été utilisée dans la présente initiative, il y en a une couple qui sont plutôt off. Par exemple la partie qui définit que ce qui serait un prix abordable pour un loyer en 2021 ça serait notamment un 800 \$ pour un studio, 2 000 \$ pour un 5 ½, c'est à se demander si c'est une blague pour des résidents, des aînés, des étudiants, des familles. C'est bien au-delà du fardeau fiscal qu'ils sont capables de payer puis ces prix qui ont été payés quand on regarde la méthode, ces prix ont été développés en faisant un savant calcul qui prend en compte la valeur des terrains plutôt que la capacité à payer des citoyens. Ce qui nous démontre que le présent projet a été écrit avec une partie de la vision des propriétaires ou des spéculateurs immobiliers en tête plutôt que la vision des travailleurs, travailleuses, des familles, des étudiants, étudiantes, citoyens, citoyennes des quartiers.

1905

1910

Au mois d'avril dernier, l'IRIS l'Institut de recherche et d'informations socio-économiques publiait un billet sur l'accès au logement qui se concluait avec beaucoup de poésie par : « Si la situation actuelle perdure, deux prédictions peuvent être faites, d'une part le coût moyen des loyers repartira vers le haut, d'autre part non seulement les logements pouvant accueillir des familles se raréfieront, mais y avoir accès à un coût raisonnable sera aussi simple que de récolter des larmes de licorne. »

1915

1920

Donc, c'est pour démontrer à quel point il y a un gouffre qui se creuse entre l'offre et la demande et encore une fois certaines populations, l'offre sur le marché pour le type de résidence dont elles ont besoin, elle est vraiment défaillante. Donc, c'est un peu en leur nom qu'on met ces choses-là de l'avant.

1925

Nos recommandations telles que vous les retrouverez dans notre mémoire, relatives à Parc-Extension spécifiquement. Ce qu'on propose c'est de changer la méthode de classification des quartiers et le seuil d'abordabilité pour prendre en compte la capacité à payer de la population actuelle plutôt que la valeur spéculative des terrains qui ne bénéficient qu'aux spéculateurs.

1930

Nous proposons également de re-catégoriser Parc-Extension comme étant périphérie plutôt que comme quartier central, ce qui permettrait au règlement de constituer une avancée pour la détermination des seuils d'abordabilité dans le quartier par rapport à ceux qui ont été fixés dans la stratégie d'inclusion de logement abordable.

1935

Nous encourageons également à mettre en place un fonds de protection de l'abordabilité de Parc-Extension pour soutenir l'acquisition de logements existants par des sociétés acheteuses dans le but d'en protéger le caractère réellement abordable relatif au logement social.

1940

Aussi, augmenter la proportion de logement social surtout dans les quartiers à risque de gentrification comme Parc-Extension et Hochelaga-Maisonneuve où je réside, donc à plus de 20%.

1945

On vous encourage à favoriser des politiques d'action affirmative. On encourage l'initiative à avoir en tête la réalité du terrain quand des décisions sont prises. Les premiers à se faire délocaliser, vous le savez déjà, c'est des personnes qui se font probablement discriminer dans d'autres secteurs que le secteur, le marché locatif. Donc, on peut penser à des personnes âgées, des nouveaux arrivants, des gens qui sont moins instruits ou des personnes racisées.

1950

Donc, la question de l'accès au logement social n'est pas seulement une question de pauvreté, c'est une question de discrimination qui transcende la réalité locative et c'est ce qu'on veut mettre de l'avant dans notre communiqué. Ce qu'on vous invite à faire, c'est d'aller au-delà du statu quo, de transcender les promesses électorales même si vous êtes au-delà de ça, de surpasser le bare minimum. On vous demande d'être audacieux, d'être consciencieux, de faire preuve de compassion dans un réel désir d'équité et de justice.

1955

Merci beaucoup pour votre écoute.

**LA PRÉSIDENTE :**

1960

On va essayer de ne pas vous décevoir. Restez avec nous quelques minutes. Je reviens à votre recommandation relative au logement social que vous souhaitez augmenter à plus de 20%, augmenter la proportion de logement social surtout dans des quartiers à risque de gentrification comme Parc-Extension à plus de 20%. À quel pourcentage vous pensez?

1965

**M. XAVIER L. BOISROND :**

1970

Si je donnais un chiffre comme ça, ça serait quand même, juste sortir un chiffre comme ça. Il y aurait un calcul peut-être qui vaudrait la peine d'être... quel est le pourcentage de la population qui bénéficierait de ça, quel est le manque à gagner, puis y aller en fonction de la réalité terrain. Je n'ai pas ces chiffres démographiques là.

**LA PRÉSIDENTE :**

1975

O.K. Donc, ça serait à préciser en quelque sorte, mais vous venez de dire qu'au fond le logement abordable tel que défini par le Règlement, il ne vous intéressait pas vraiment, parce qu'il n'est pas vraiment abordable. Est-ce qu'il y aurait un transfert de ce qui est dédié actuellement, ce qui est projeté pour l'abordable c'est 20%.

1980

**M. XAVIER L. BOISROND :**

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1985

On pourrait déjà le mettre dans le social, ça ferait 40.

**M. XAVIER L. BOISROND :**

1990

C'est une initiative qui vaudrait la peine d'être mise de l'avant.

1995

**LA PRÉSIDENTE :**

2000 Mais ce que vous dites en plus c'est, ça pourrait être précisé selon les seuils de, appelons ça richesse pour l'instant, dans le quartier on les étudie, on dit : « Voici ce dont on aurait besoin. » Ça serait un calcul directement issu de la population.

**M. XAVIER L. BOISROND :**

2005 Je pense que c'est ce qui nous aiderait d'arriver avec une solution qui est le plus proche des besoins de la population plutôt que d'y aller avec un chiffre un peu arbitraire.

**LA PRÉSIDENTE :**

2010 Arbitraire. O.K. Alain?

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

2015 Oui. J'ai une question. Dans l'une de vos recommandations vous recommandez, vous proposez de mettre en place un fonds de protection de l'abordabilité de Parc-Extension. Alors, est-ce que vous faites allusion à ce moment-là au fonds d'inclusion dont il est question dans le règlement à plusieurs endroits ou c'est tout à fait autre chose?

**M. XAVIER L. BOISROND :**

2020 C'est une très bonne question et je pense que la personne la plus qualifiée pour répondre à cette question ça serait mon collègue Faiz ou Sophie.

**LA PRÉSIDENTE :**

2025 Il faut utiliser le micro s'il vous plaît.

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Et voulez-vous donner votre nom pour les fins de l'enregistrement.

2030 **M. FAIZ ABHUANI :**

Oui. Moi c'est Faiz Abhuani.

2035 **LA PRÉSIDENTE :**

On vous écoute.

2040 **M. FAIZ ABHUANI :**

2040 Donc, c'est ça. Ce fonds-là bien, c'est un fonds qu'on aimerait voir agissant comme fonds de réserve. Parce qu'une des choses qu'on constate beaucoup c'est que quand on voit une opportunité pour développer un projet dans le quartier, puisqu'il y a beaucoup, beaucoup de spéculation, beaucoup de compétition, on n'est pas capable de rentrer dans les programmes non seulement à cause des contraintes financières, mais à cause des contraintes de temps. Parce que les compétiteurs au privé sont capables de sortir des immeubles très rapidement en payant comptant. Et les programmes en place demandent des promesses d'achat de six mois, de douze mois, de dix-huit mois puis on voit des immeubles sortir dans 48 heures.

2045  
2050 Donc, si on avait un fonds de réserve, on pourrait sortir des immeubles, les étudier proprement et ensuite s'ils ont du potentiel, les développer sinon les remettre sur le marché.

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

2055 Alors, ce n'est pas en rapport avec le fonds d'inclusion qui est nourri lui par des contributions des promoteurs lorsqu'ils demandent une dérogation?

**M. FAIZ ABHUANI :**

2060 C'est sûr que le fonds d'inclusion est un fonds important et on aimerait qu'il soit beaucoup, beaucoup plus bonifié. Par contre, le fonds d'inclusion n'est pas vraiment applicable dans notre quartier, parce qu'on n'a pas de terrain et donc, on ne voit pas des développements de gros projets de condos. Ce qu'on voit c'est beaucoup des achats rénovations.

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

2065 Il serait nourri comment ce fonds-là, qui mettrait de l'argent dedans?

**M. FAIZ ABHUANI :**

2070 Bien, c'est sûr qu'on parle à la Ville présentement et on aimerait que la Ville le fasse.

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

O.K. Merci de l'explication.

2075 **LA PRÉSIDENTE :**

Une dernière question s'il vous plaît.

**Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :**

2080 Dans votre mémoire à la page 8 et je vais lire pour le bénéfice de la salle :

2085 « *Brique par brique a observé pour sa part que le coût des immeubles à revenus avec plus de six unités a doublé en l'espace d'un an. »*

Ma question c'est de savoir, est-ce que ça s'applique à tout le secteur et puis combien d'immeubles de ce type vous avez pu constater la situation sur combien d'immeubles de ce type-là, de six unités?

2090 **M. FAIZ ABHUANI :**

En fait, le quartier est desservi surtout d'immeubles de taille moyenne donc, six à douze unités. Et on a recensé toutes les ventes depuis 2017. Et c'est de cette manière-là qu'on a déterminé ce changement-là.

2095

**LA PRÉSIDENTE :**

De tout le territoire au complet, tout Parc-Extension au complet?

2100 **M. FAIZ ABHUANI :**

Oui. C'est sûr que le plus proche qu'on est du sud on voit qu'aussi l'impact est senti, même il y a un sixplex à 1.2 M sur le marché présentement et c'est certain qu'il va sortir.

2105 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Et ça fait combien d'immeubles, combien en nombre d'immeubles au total dont le prix aurait doublé?

2110 **M. FAIZ ABHUANI :**

Bien ça, c'est une moyenne, mais je crois qu'on a recensé deux douzaines qui ont été mises sur le marché. Mais ça, c'est seulement les immeubles qu'on connaît.

2115

**LA PRÉSIDENTE :**

2120 O.K. Parce que la façon dont c'est libellé ça paraît considérable, le coût, vous affirmez le coût des immeubles à revenus avec plus de six unités a doublé en l'espace d'un an. Donc, notre compréhension est la bonne quand on dit tous les immeubles à revenus, en fait, vous dites deux douzaines, mais sur un nombre d'unités inventoriées de combien. Je veux juste être certaine qu'on ne fait pas une mauvaise interprétation de votre phrase.

**M. FAIZ ABHUANI :**

2125 Bien, c'est-à-dire le nombre d'immeubles de cette taille dans le quartier, on ne sait pas combien il y en a.

**LA PRÉSIDENTE :**

2130 Mais ceux que vous avez inventoriés que vous êtes allés, vous les avez tous comptés ceux qui ont six logements et plus?

**M. FAIZ ABHUANI :**

2135 Oui. On a une liste. Bien, je ne l'ai pas avec moi.

**LA PRÉSIDENTE :**

2140 Non, non. Je ne veux pas les connaître par leur prénom.

**M. FAIZ ABHUANI :**

2145 En termes de vente c'est environ deux douzaines dans les deux dernières années, dans cette classe d'immeubles qui ont été vendus, qu'on connaît, qui ont été sortis sur le marché. Ça

n'inclut pas les ventes qui ont été faites hors marché. Parce qu'on n'a pas accès à cette information-là.

**LA PRÉSIDENTE :**

2150

Oui, ça d'accord. Je veux que ça soit précis parce que tel que libellé je vous avoue que ça porterait à penser que tous les immeubles de six logements et plus ont tous doublé. Ce qui n'est pas tout à fait ça. C'est deux douzaines.

2155

**M. FAIZ ABHUANI :**

On ne dit pas que la valeur a doublé. Parce qu'il n'y a pas tant d'immeubles que ça, qui sortent, parce que les gens sont en train de tenir leurs immeubles plus longtemps possibles.

2160

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est bon. À tous les deux merci. Je vous l'ai dit, on n'est pas rancunier. Merci, Monsieur Boisrond.

2165

Est-ce que madame Amy Darwish est arrivée? Bon.

**AJOURNEMENT**

2170

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifiée 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*