

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente
 M. ALAIN DUHAMEL, commissaire
 Mme NADJA RAPHAËL, commissaire
 M. PIERRE GOYER, secrétaire-analyste
 M. MARC-ANDRÉ LAPOINTE, analyste

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

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 5

Séance tenue le 25 octobre 2019, 13 h
1550, rue Metcalfe, Bureau 1414
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DE L'APRÈS-MIDI DU 25 OCTOBRE 2019

MOT DE LA PRÉSIDENTE..... 1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

M. Brian Salpeter - Corporation Cadillac Fairview limitée..... 4
M. Steve Baird - Comité d'action des citoyens et citoyennes de Verdun - CACV 21
Mme Louise Constantin et Mme Pierrette Trudel - Fédération des coopératives
intermunicipales du Montréal métropolitain -FECHIMM 36
Mme Karina Montambeault - Comité logement Ahuntsic-Cartierville 50
M. Vincent Robert-Huot et Mme Marie-France Peterson - Groupe CDH..... 65
Mme Clémence Buisson et M. Jean Panet-Raymond - Vivre Saint-Michel en santé 77
Mme Amy Darwish - Comité d'action de Parc-Extension 88

DROIT DE RECTIFICATION ET PRÉCISIONS

M. Laurent Lussier - Ville de Montréal 86 et 96

LA PRÉSIDENTE :

5 Je me nomme Hélène Laperrière. La présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier, m'a confié la présidence de la 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. Nous sommes secondés par Pierre Goyer, qui brille pour le moment par son absence, et Marc-André Lapointe qui est à ma droite. Ils agissent comme analystes de la commission.

10 Nous accueillons cet après-midi, 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 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 cet après-midi, les représentants de la Ville, monsieur Lussier qui est assis juste là, pourront user de leur droit de rectification que je leur accorderai en fin de séance seulement. Il s'agira, bien entendu, de rectifier un fait ou des données et non pas d'émettre un commentaire ou un avis.

20 Aujourd'hui, la sténographie n'a pas pu être là, donc tout est tout de même enregistré et transcrit. Nous tenons cinq séances; aujourd'hui, c'est la dernière, on a commencé le 23 octobre en après-midi.

25 Nous aurons entendu au terme de l'exercice une cinquantaine de citoyens et de représentants d'organismes. La commission a également reçu plusieurs mémoires, presque une centaine dont les auteurs ont opté pour une présentation écrite, qui font tout autant partie du corpus d'analyse de même que l'ensemble de la documentation déposée par la Ville ou encore ce que moi j'appelle périphérique, c'est-à-dire vous avez joint à votre mémoire ou en note infra une étude qu'on trouve pertinente, on la demande pour la verser au dossier de documentation. Donc c'est tout cet ensemble-là qui constitue déjà une masse assez substantielle.

30

D'entrée de jeu, je tiens à faire état de l'exceptionnelle qualité des mémoires reçus. Ça place, bien sûr, la barre haute pour la commission, et à ce titre, en mon nom et au nom de mes collègues, 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. Nos consultations se déroulent selon une procédure établie et les commissaires s'engagent à respecter un code de déontologie.

40

Quant au déroulement de la séance d'aujourd'hui, j'appelle les participants selon l'ordre prévu. Nous allouons une vingtaine de minutes pour chaque présentation, à savoir dix minutes pour votre présentation des opinions et dix minutes pour un échange avec les commissaires. Je vais être assez stricte sur la durée allouée pour que l'horaire ne glisse pas trop, mais je dois dire qu'à date, on semble être une commission performante, on prend de l'avance. Ça, ça veut dire que les mémoires sont exceptionnellement clairs, les présentations sont très concises et très claires. Ce faisant, on a peu de questions parce que tout est déjà bien travaillé. Alors le seul mérite n'est pas à nous mais également à vous.

45

50

Les mémoires que vous nous présentez aujourd'hui ont tous été lus attentivement et nous nous sommes rencontrés pour en discuter. C'est pourquoi je vous invite à en présenter seulement les éléments essentiels et non pas à lire votre mémoire autant que possible, de façon à laisser le plus de temps possible avec l'échange prévu en dernière partie.

55

Les mémoires seront rendus publics sur le site de l'Office après la dernière séance, donc après cet après-midi. Donc, on peut imaginer que lundi matin, tout sera en ligne, mais il se peut que ce soit avant.

60

Une fois l'audition des mémoires terminée, la commission entreprend l'analyse de

65 l'information des opinions et des mémoires. Compte tenu de la quantité importante d'opinions verbales et écrites que nous avons à traiter et à analyser, nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport en tout début d'année 2020. C'est présidente de l'Office, je tiens à le rappeler, qui remettra le rapport aux élus municipaux. Il sera rendu public dans les quinze jours suivant son dépôt. Les décisions relatives au projet appartiennent aux élus. Dans notre cas, nous avons en tant que commission, toute la latitude de faire les recommandations sur toutes questions que nous jugeons pertinentes en lien avec le mandat.

70 J'ai dit tout à l'heure « Tout est enregistré », malgré le fait qu'on n'ait pas de sténo aujourd'hui. D'ici une semaine à peu près, la transcription de la séance de cet après-midi sera accessible sur le site internet de l'Office.

75 Je remercie, sans aller dans le détail, tout le personnel qui fait en sorte que l'exercice qu'on fait aujourd'hui et qu'on a fait toute la semaine roule sur des roulettes, alors tout le personnel d'accueil, la logistique, j'appelle monsieur « Son » et tout ce qui gravite autour. Peut-être qu'on ne fera pas de pause cet après-midi, si tout le monde est arrivé. On verra à quel rythme on roule.

80 Évidemment, la commission tient à ce que le climat demeure serein. Donc tout propos malveillant ou intervention pouvant porter atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation d'autrui ne sont tout simplement pas reçus.

85 Ce long préambule étant fait, nous allons entendre tout de suite monsieur Brian Salpeter pour la Corporation Cadillac Fairview qui est déjà assis à la table. Alors, nous vous écoutons.

M. BRIAN SALPETER :

90 Merci, Madame la présidente, Madame et Monsieur les commissaires.

LA PRÉSIDENTE :

Juste un instant, s'il vous plaît. Monsieur « Son », on n'a pas l'écran ici devant. Un petit problème technique.

95

M. BRIAN SALPETER :

Non, pas de problème.

100

LA PRÉSIDENTE :

Je vous arrête, désolée. Excellent, merci. Désolée.

105

M. BRIAN SALPETER :

Non, pas du tout.

LA PRÉSIDENTE :

110

Nous vous écoutons.

M. BRIAN SALPETER :

115

Alors, Madame la présidente, Madame et Monsieur les commissaires, merci d'abord je suis très content d'être ici aujourd'hui. Je vais faire mon meilleur pour respecter le niveau de qualité jusqu'à date aussi.

120

Alors, je vais me présenter. Brian Salpeter, vice-président principal développement pour la Corporation Cadillac Fairview. Si vous permettez, je vais donner juste un bref sommaire de

Cadillac Fairview pour comprendre qui nous sommes et la raison pour laquelle nous sommes impliqués et la raison pour laquelle nous pensons qu'on est bien positionné pour commenter sur le règlement.

125 Cadillac Fairview détient, exploite et développe l'un des plus importants et plus prestigieux portefeuilles d'immeubles commerciaux, d'immeubles de bureaux, résidentiels, vocation mixte dans leur catégorie en Amérique du Nord. Nous sommes détenus par le Fonds de pension *Teachers* Enseignants et Enseignantes d'Ontario, qui est important parce que nous ne sommes pas une compagnie privée. On est une compagnie publique, et notre mandat, c'est pour
130 le Fonds pension des Enseignants, Enseignantes de *Teachers* et tout ce qu'on fait, c'est pour eux.

Notre portefeuille, dont les actifs s'élevaient à environ 31 milliards \$, a 37 millions de pieds carrés de superficie dans 68 propriétés au Canada. Mais outre nos centres commerciaux, nous
135 avons déjà réalisé plusieurs projets innovants sur le territoire de la Ville de Montréal dont la Deloitte et le projet Quad Windsor, incluant les trois Tours des Canadiens.

Les Tours des Canadiens sont les premières tours résidentielles de grande hauteur à Montréal et de haute densité qui ont été réalisées. Et le succès de ces projets a contribué à
140 envoyer un signal positif de manière aux autres développeurs sur les possibilités d'offres sur le marché immobilier, ce qui participerait de manière significative à redynamiser le centre-ville, et ce, bien au-delà de la limite de ces projets.

Ce que vous avez ici, ça représente le Quad Windsor qui est le terrain que nous avons
145 acheté en 2006 avec les projets qui étaient déjà complétés, la Gare Windsor, la Tour Deloitte, les Tours des Canadiens et une partie qui a été cédée à la Ville et une perte à Cadillac Fairview déjà en contrepartie pour nos obligations de logement abordable pour le site. Vous allez voir, il y a deux phases futures très importantes qu'on va aborder après.

150 Ici, ce que nous avons, juste pour donner le contexte, c'est quelques images des projets.

155 Nous avons la Tour des Canadiens, on a la Tour de Deloitte, le premier immeuble de classe A développé complètement privé au centre-ville en 20 ans à Montréal et la cour Rio Tinto qui est vraiment un espace public pour tout le monde à Montréal. Et quelques images ici des Tours des Canadiens 2, 3, qui donnent un peu le contexte du marché.

160 Alors, fort de ces expériences diverses, Cadillac Fairview souhaite aujourd'hui se prononcer sur le Règlement pour une métropole mixte que la Ville de Montréal propose car celui-ci nous préoccupe fortement en raison des importants et indésirables impacts qu'il risque de produire sur le marché et l'offre de logement à Montréal.

165 Cadillac Fairview comprend les intentions de la Ville d'offrir un environnement mixte et un éventail de produits résidentiels. On donne notre appui aussi. Cependant, nous ne pouvons soutenir sa façon de concevoir et structurer son nouveau règlement et de le mettre en œuvre.

170 Cette approche accroîtra le niveau de risque associé aux projets immobiliers de façon excessive, ça va éliminer la marge de manœuvre requise pour permettre l'innovation en immobilier à Montréal et créera globalement un environnement défavorable en développement.

175 Premier impact que nous devons considérer, c'est les impacts de changement radical des règles en cours du projet. Le montage financier d'un projet immobilier implique de prendre en compte tous les étapes et facteurs qui peuvent influencer les coûts de production du projet, de sa planification à sa livraison. Lors d'un achat, tous les frais relatifs au développement du projet, selon les normes autorisées à la réglementation d'urbanisme en cours, sont considérés.

180 Suivant cette logique, dans les dernières années, les développeurs comme nous autres ont acquis des propriétés en étant au courant de la Stratégie d'inclusion de la Ville. On savait donc que les projets nécessitant une importante modification à la réglementation d'urbanisme, comme les Tours des Canadiens 2 et 3, s'ils étaient approuvés, impliquaient des contributions en termes de logement social et abordable. Nous avons fait notre contribution pour ces tours-là. Pour ces projets, le règlement représente aujourd'hui une hausse de 5 % de la contribution en

termes de logements sociaux et abordables de 15 à 20 %.

185 Mais aujourd'hui, l'application unilatérale du nouveau règlement sur la mixité à tous les projets implique désormais pour les projets de plein droit des surcoûts majeurs passant de 0 à 20 % pour chacun des volets sociaux, abordables et familiaux, même s'ils respectent fidèlement les normes de zonages prescrites.

190 Ainsi, le règlement pénalise les projets qui pourraient être réalisés de plein droit en les impactant davantage que les projets nécessitant aujourd'hui des modifications réglementaires. L'application du règlement aux projets de plein droit, sans offrir de compensation en retour, constitue une appropriation par le secteur public d'une valeur privée. Selon nous, il s'agit d'une expropriation déguisée.

195 Alors, notre première recommandation, c'est pour les projets de plein droit, on doit exempter de l'application les projets de développement conformes à la réglementation et pouvant être réalisés de plein droit afin d'éviter de leur porter préjudice ainsi que maintenir une production stable de logements.

200

LA PRÉSIDENTE :

Je vais vous demander de garder un œil sur le petit chrono que vous voyez là parce que logiquement, il vous resterait trois minutes trente.

205

M. BRIAN SALPETER :

Oui.

210

LA PRÉSIDENTE :

Si on veut avoir un temps pour échanger.

M. BRIAN SALPETER :

215

Absolument. Je vais prendre, si vous me permettez, trente secondes pour régler l'écran. Deuxième recommandation, c'est il y a un fardeau trop chargé pour les futurs acheteurs et les locataires. Alors pendant le temps de la réglementation, les développeurs doivent contribuer à renouveler et améliorer l'offre de logements et les organismes communautaires ont pris en partie

220 la relève. Par le Règlement pour une métropole mixte, la Ville choisit de reporter une part majeure des coûts relatifs aux logements sociaux et abordables sur les nouveaux projets résidentiels. Le résultat sera le rehaussement des prix de vente ou de location des unités qui ne sont pas assujetties au règlement.

225

Le règlement, en induisant cette hausse de prix, va avoir des impacts majeurs. Le premier serait le fait de porter la responsabilité essentiellement sur les épaules des futurs acheteurs et locataires et avoir une augmentation sur le prix. Un autre, c'est les effets pervers de cette hausse de prix sur les acheteurs et locataires qui créent une approche inéquitable et qui va reporter des hausses de prix et rendra des logements inabordables pour plusieurs personnes.

230 Ceci va avoir aussi l'effet d'entraîner une réduction et l'abandon de projets et va impacter l'inventaire offert de logements sur le marché.

235

Il y a aussi la question des ambiguïtés et l'imprévisibilité du règlement. Alors, ce que nous avons – je m'excuse, c'est maintenant ma faute d'avoir mélangé mes pages – mais après lecture attentive du règlement, nous croyons que plusieurs ambiguïtés du règlement, s'il n'est pas modifié, entraîneront divers délais dont la durée demeure imprévisible et, de ce fait, que le règlement ne fait qu'ajouter un autre niveau de risque associé aux projets immobiliers à Montréal.

240

Un, c'est le choix de la contribution qui est toujours incertain. Deux, c'est la contrepartie de perte de densité si nous devons avoir des logements sociaux abordables sur nos sites et l'impact sur le reste du site à d'autres prix. Et, troisièmement – c'est la deuxième recommandation – on doit s'assurer qu'il y a des délais maximaux en termes de l'approbation

245 des projets.

Je vais sauter à l'autre élément qui est vraiment très important pour nous, c'est la question que la Ville de Montréal ne devrait pas s'ingérer dans les questions d'habitation à plus grande échelle. La façon que le règlement est prévu, c'est l'application à la CMM et, de notre point de vue, c'est les autres villes, incluant la province de Québec, qui devraient se prononcer sur les règles d'abordabilité dans chacune des régions. Et on a besoin d'une approche globale avec la province et le fédéral.

Alors, en conclusion, en respectant le temps, rappelons qu'il est essentiel de maintenir des conditions permettant le montage de projets immobiliers qui soient économiquement équilibrés pour tout le monde, incluant les acheteurs.

Alors, on réitère qu'il est essentiel pour l'équilibre du marché d'exempter les projets de pleins droits; de considérer l'effet cumulatif de toutes les nouvelles dispositions et ralentir le processus de mise en œuvre pour laisser le milieu s'adapter; de s'assurer d'une meilleure équité et réduire le fardeau pour les futurs acheteurs et locataires.

Alors ici, ce sont nos projets à Quad Windsor. On a les tours, on a des projets proposés, le 750 Peel en bureaux, un hôtel-résidence et un site sur le 600 Peel. Pour nous, ce qu'on veut créer à Montréal, ce n'est pas juste des résidences non plus; on doit regarder le tout. Et les projets des résidentiels vont aussi supporter des projets non résidentiels, qui est aussi important pour le centre-ville. Alors, on ne peut pas regarder simplement dans un vacuum. C'est aussi des projets résidentiels qui vont supporter la continuation du développement à Montréal pour des fins commerciales, ce qui est très important pour les emplois, et qui va générer encore des moyens pour les personnes, et respecter et répondre à la question d'abordabilité.

Nous avons un autre projet anticipé qui a le potentiel d'ajouter presque 2 000 unités au centre-ville. Mais avec le règlement, ça risque qu'on ne puisse pas procéder avec le projet. En

275 termes de question de capital, de certitude avec Cadillac Fairview, on veut continuer à développer à Montréal, continuer à changer vraiment le milieu de vie, mais avec un règlement qui crée de l'incertitude, ça risque qu'on doive déployer nos capitaux ailleurs, à Laval, dans l'ouest de l'île, à Toronto, à Vancouver. Merci beaucoup pour votre temps aujourd'hui.

280 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci à vous, Monsieur Salpeter. Vous aurez l'occasion, lors d'échanges – on a quelques questions, vous restez avec nous – de préciser peut-être certains points dans votre présentation. En fait, je vais commencer tout de suite, avant de donner la parole à mes collègues, à la page 3 de votre document, je vais lire un petit bout pour le bénéfice de tous :
285 *« Ainsi, le règlement pénalise les projets qui pourraient être réalisés de plein droit en les impactant davantage que les projets nécessitant des modifications réglementaires. »*

J'aimerais ça vous entendre élaborer un peu. Pourquoi les projets de plein droit seraient impactés davantage?
290

M. BRIAN SALPETER :

Oui.

295

LA PRÉSIDENTE :

On a un bout de la compréhension, mais on veut s'assurer qu'on comprend bien ce que vous dites.

300

M. BRIAN SALPETER :

Absolument. Merci pour cette question-là parce que c'est une question qui est très importante. Aujourd'hui, comme on a mentionné, si un projet ou un site ne respecte pas déjà la

305 réglementation, si on demande une hausse de densité, si on demande quelque chose de hauteur, on est déjà assujetti au règlement pour...

LA PRÉSIDENTE :

310 À la Stratégie.

M. BRIAN SALPETER :

315 À la Stratégie. Comme nos Tours des Canadiens 2 et 3, où on a eu unhaussement de densité, et en contrepartie, nous avons construit, on a contribué aux logements sociaux et on a construit des logements abordables. Et nous avons aussi, comme vous avez vu, cédé le terrain à la demande de la Ville pour un prix beaucoup plus bas de ce que nous avons acheté. C'était la demande de la Ville.

320 Alors, quand on achète un terrain sans la certitude d'être capable de construire un projet résidentiel, il y a une contrepartie. C'est une situation gagnant-gagnant entre la Ville et le promoteur pour être capable de développer quelque chose qui n'est pas déjà permis. Quand on achète un terrain qui est de plein droit, comme le 750 Peel et le 600 Peel, où il a été expliqué à nous en plusieurs discussions, on avait le plein droit, il n'y avait aucune obligation de logements sociaux abordables. Maintenant, on n'a aucune obligation à 20 % pour un site qui est déjà tout
325 en conforme, comparé à...Alors, les sites aujourd'hui qui ont besoin de changement, l'impact va de 15 à 20 % en termes de... comparé à 0 %.

LA PRÉSIDENTE :

330 C'est le sens du « davantage ».

M. BRIAN SALPETER :

335 Absolument.

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Très bien. Nadja?

340

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

Oui, question de précision. La recommandation numéro 2 : « *Réduire le fardeau pour les futurs acquéreurs et locataires et assurer une meilleure équité.* » On comprend que c'est pour les trois catégories de logement, n'est-ce pas? Social, abordable et familial.

345

M. BRIAN SALPETER :

Oui, c'est les trois, parce que c'est aussi la façon en termes de qu'est-ce que nous allons construire, soit sur site, ou en termes de compensation. L'impact pour être capable de monter un projet, c'est une augmentation des coûts. Soit si c'est un paiement en compensation, soit si c'est une question de construire sur le site, évidemment l'impact est différent. Mais pour être capable de monter un projet, ça prend un certain rendement minimum, puis c'est une des raisons pour lesquelles j'ai expliqué que nous sommes détenus par le Fonds de pension. Le rendement que nous avons, c'est un rendement qui est minimum, pas très haut, mais pour être capable de remplir nos obligations envers...pour les enseignants et enseignantes.

350

355

Alors, pour nous, il y a un certain minimum pour être capable de lancer un projet. Pour être capable de respecter ce minimum-là, on doit trouver des façons pour combler les coûts additionnels. La seule façon de le faire, c'est d'augmenter les prix pour les logements qui ne sont pas assujettis au règlement, qui crée un certain fardeau, mets le fardeau des projets sur les autres acheteurs et crée une autre inégalité.

360

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

La recommandation 3, quand vous parlez d'une entrée en vigueur différée, de façon

365

différée, puis je ne vais pas lire tous les volets de la recommandation, mais pour quelle raison vous souhaitez procéder ainsi, vous suggérez de procéder ainsi? Puis, dans quel ordre et à quel intervalle vous voyez tout ceci?

370

M. BRIAN SALPETER :

Ça, c'est plusieurs questions dans une.

375

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

Oui.

380

LA PRÉSIDENTE :

Mais ça traite de... Vous suggérez de ralentir le processus de mise en œuvre pour laisser le milieu s'adapter.

385

M. BRIAN SALPETER :

Oui. Absolument. Alors, ce qui arrive aujourd'hui, c'est qu'il y a plusieurs volets. On doit s'assurer que le marché a le temps pour s'adapter à un règlement comme ça. Le règlement, tel que proposé, va introduire dans une très courte période de temps, sans que les projets aient le temps de s'adapter, surtout avec les projets où on commence des projets dans des années d'avant de lancer, on va introduire les trois volets : sociaux, abordables, familial, tout en même temps.

390

Alors, ce qu'on propose, c'est pour s'assurer qu'il y a le temps pour le marché de stabiliser, d'être capable d'absorber, c'est de regarder : un, de ralentir l'application à tous les niveaux, et par la suite, de voir peut-être l'application de chacun des volets un à la fois pour

395

permettre au marché de s'adapter, pour permettre aux promoteurs de continuer le projet qui était déjà en cours.

400

Alors, si je donne l'exemple de... nonobstant qu'ils sont des projets de plein droit, alors selon nous, ne devraient pas être sujets de toute façon, mais si on prend un site que nous avons, qui est déjà... où on aurait besoin de demande de modification de la réglementation, c'est déjà des projets qu'on a commencés et qu'on a dépensé des argents importants pour lancer des préventes, des études du marché locatif, et là, pour avoir tous les impacts en même temps, ça serait impossible. D'être capable de peut-être s'adapter à un des volets après l'autre, ça donne le temps du marché à s'adapter.

405

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

410

O.K. Mais est-ce que vous avez une vision quant à l'ordre, un après l'autre, en termes de...

M. BRIAN SALPETER :

415

Je pense comme c'est une question de réglementation et, pour nous, une question de ça devrait seulement être assujetti à des projets où on aurait besoin d'une modification de règlement, c'est quelque chose à discuter. Je pense c'est quelque chose en termes de regarder pour voir les besoins. Je ne pense pas qu'on peut regarder toute la Ville de Montréal et penser que toutes les demandes soient les mêmes, la question de logements sociaux. Si on regarde logements sociaux, par exemple, logements sociaux, oui, on peut compenser, on peut donner un certain montant, mais ça prend d'autres intervenants pour être capable de lancer le projet.

420

LA PRÉSIDENTE :

425

Mais ce pourrait être négocié au moment de l'entente de toute façon.

M. BRIAN SALPETER :

430 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

435 Puisque les projets vont nécessiter chacun une entente spécifique.

M. BRIAN SALPETER :

Oui.

440 **LA PRÉSIDENTE :**

Et c'est question d'y aller graduellement, au fond.

M. BRIAN SALPETER :

445 On est très ouvert à avoir cette discussion. Lors de certaines discussions, on a proposé certaines choses pour s'assurer et aussi d'avoir une certaine certitude. Alors je pense que c'est une discussion avec la Ville pour voir où sont les priorités aujourd'hui, et peut-être aussi de regarder différents secteurs de la Ville où ça devrait s'appliquer.

450

LA PRÉSIDENTE :

455 Dans les quelques secondes – on va glisser un peu mais on aurait encore quelques questions – moi, je vous amènerais à votre recommandation 7, à la page 9. La recommandation se lit comme suit : « *Afin d'assurer la réalisation des projets de logements sociaux et communautaires dans un délai raisonnable et encadrer la gestion de la période transitoire...* », vous suggérez d'instaurer un certain nombre de choses. Notamment, des aménagements

transitoires par la Ville, en indiquant entre parenthèses : « minimalement la végétalisation ».

460

J'ai plusieurs petites sous-questions, je vais vous les présenter. Premièrement, est-ce que vous en avez déjà fait? Avez-vous déjà réalisé, Cadillac Fairview, seul ou en partenariat avec la Ville ou par la Ville, peu importe, un aménagement transitoire, un endroit où il était acquis que vous alliez construire un projet mais seulement pour des questions X, Y ou Z dans un délai, et entre-temps, vous faisiez... Est-ce que vous-même en avez fait?

465

M. BRIAN SALPETER :

Non, nous n'avons pas.

470

LA PRÉSIDENTE :

Non, pas encore, O.K. Il y a – et je ne vous cacherai pas, c'était une préoccupation de la commission – au Québec, on aime ça dire que le temporaire devient souvent permanent. Pour toutes sortes de raisons. Soit parce qu'on l'aime tellement qu'on veut le garder *as is*, soit... Bon. Ce qui se fait, à notre connaissance, ce sont des aménagements que vous appelez transitoires, donc temporaires, de même nature que l'aménagement permanent qui sera fait par la suite.

475

Un exemple, il y en a eu un sur le Plateau, en attendant de faire une place publique sur le site d'un ancien poste d'essence, la Ville a fait un aménagement transitoire pendant que les plans de la place... enfin, bref, et, pour après, installer une place publique en bonne et due forme. À notre connaissance, puis on n'a pas fouillé toute la littérature, si vous avez des choses à cet effet-là, on les accueillerait avec plaisir, il est très difficile de réaliser un aménagement transitoire, même si on mettait une affiche : « Cet aménagement est transitoire en attendant qu'un immeuble se construise », la population, la communauté a tendance à s'approprier cet espace, comme un espace collectif.

480

485

M. BRIAN SALPETER :

490 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

495 Et c'est bien légitime, là. Donc, ça nous a surpris, votre suggestion nous a surpris parce qu'historiquement, ce n'est pas des choses qu'on voit beaucoup. Est-ce que, si vous aviez quelque chose à nous mettre sous la dent, je dirais, ou des exemples, ou peu importe, ou des suggestions, par rapport à ça.

M. BRIAN SALPETER :

500 Oui. Vous avez tout à fait raison que c'est difficile et je suis d'accord avec vous que dans certaines situations où il y a des terrains qui sont utilisés pour des fins temporaires, que certaines personnes vont s'approprier et ça devient plus difficile pour changer par la suite.

505 Cependant, quand on regarde, et surtout si je regarde nos expériences ailleurs, je peux parler en Ontario où il y a vraiment le concept d'une convention de Section 37, qui est vraiment une convention entre les villes et les promoteurs, toujours dans le cas où il y a une modification d'un règlement. Et là, c'est des négociations entre la Ville et le promoteur en termes de regarder le site au complet, et pour répondre à tous les besoins. Nous avons fait ça en Ontario pour
510 certains de nos sites. Mais, dans tous les cas, c'est toujours une situation, comme on regarde, de trouver une solution gagnant-gagnant pour être capable pour un promoteur d'avoir davantage plus de densité, plus de hauteur, mais pour créer quelque chose en termes pour la communauté.

515 Une des choses que je pense est très important, vous avez tout à fait raison en termes de la façon que ça a été fait jusqu'à date. Mais quand on regarde les villes aujourd'hui, quand on regarde le développement des villes aujourd'hui, et quand on regarde juste Montréal, le centre-

ville, Griffintown, ce qu'on a aujourd'hui, c'est très différent de ce qu'il y avait 10, 15, 20 ans. Et ça prend vraiment quelque chose, une discussion entre tout le monde pour créer et réaliser des villes d'envergure, où les personnes veulent vivre, travailler, jouer, étudier. C'est facile à dire les mots, mais on doit regarder en termes de rencontrer et de trouver des solutions gagnant-gagnant pour tout le monde, incluant aussi, et c'est là où l'enjeu pour les promoteurs, c'est les villes veulent aussi apporter certains aménagements. Je regarde le parc Ville-Marie, si vous me permettez de...

LA PRÉSIDENTE :

Oui, rapidement, parce que là, on grignote du temps.

M. BRIAN SALPETER :

Oui, oui, oui. Alors, ce que vous avez ici, vous avez – je vais vous montrer sur cette image-là – avec le PPU des Gares, vous avez le Parc Ville-Marie. C'est un élément très important pour la Ville pour créer un parc linéaire, et on a imposé des obligations pour nous de créer des maisons de ville qui donnent sur le parc parce que la Ville en voulait. On a respecté, on a travaillé avec la Ville. Aujourd'hui, on attend le parc. Alors, c'est toujours une question de quand il y a des obligations de la Ville, soit en termes de parc, en termes de place publique, en termes de logements sociaux abordables, comment est-ce que des deux côtés on peut s'assurer que les projets vont se réaliser.

LA PRÉSIDENTE :

C'est sûr. J'en profite, avant de passer la parole à mon collègue Alain, je retiens votre suggestion de la convention, Section 37, en Ontario, puis j'en profite, nous sommes curieux, vous faites référence au *Chicago Housing Authority*, à votre page 11, en indiquant trois projets mixtes. Si jamais vous aviez quelque documentation sur ça, ce serait...

M. BRIAN SALPETER :

550 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

555 Vous communiquez, vous savez comment? Monsieur sait comment faire avec Gilles Vézina et tout. S'il vous plaît.

M. BRIAN SALPETER :

560 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

Une dernière question pour vous. Monsieur Duhamel?

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

570 Oui. À propos de votre recommandation 9, en page 10, vous ne souhaitez pas que l'expérience montréalaise soit reprise ou imitée dans d'autres municipalités. On suppose qu'il s'agit des municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal en premier lieu. Vous êtes le premier interlocuteur qui exprime ce point de vue et ça avait été dit dans l'espoir de « ...a *playing field* », pour tous les joueurs du marché – pardonnez l'expression en langue anglaise, pourquoi faites-vous cette recommandation, en sachant que certaines villes en prendront un avantage indu, pas très concurrentiel par rapport à la ville centrale de la région?

575 **M. BRIAN SALPETER :**

Oui. Alors, je pense la réponse est que – et je vais utiliser vos mots, si vous me

580 permettez – que les autres villes vont avoir un avantage indu. En effet, même de penser que d'autres villes vont avoir un avantage indu, je pense, est un commentaire sur ce que la Ville de Montréal est en train de faire elle-même.

585 La Ville de Montréal a certains enjeux. On est d'accord qu'on doit respecter, on doit répondre aux demandes et l'enjeu d'abordabilité. Mais chacune des villes, la Ville de Laval, les villes dans l'ouest de l'île, la Rive-Sud, à travers le Québec, ont leurs propres questions qu'ils doivent aborder.

590 Alors, il faut penser que la Ville de Montréal, qui est responsable juste pour la Ville de Montréal, devrait, pour nous, et va procéder avec un règlement qui ne marche pas. Et là, ça devrait affecter d'autres juridictions qui n'ont pas les mêmes enjeux, pas les mêmes demandes, qui va impacter leur autorité. Pour nous, si la Ville procède d'une certaine manière, c'est une question pour la Ville. On la regarde de l'autre. Ça ne devrait pas affecter les autres qui, eux devront être capables de prendre des décisions pour le développement de leur ville, pour répondre à leurs besoins. C'est pour ça qu'on doit, de notre côté, reculer et regarder le grand portrait, pas juste ce que la Ville de Montréal. Au niveau provincial.

595

LA PRÉSIDENTE :

600 Oui. - Si tu me permets, Alain. Vous suggérez à cet égard-là : « *Une étude approfondie – je vous cite – de la situation et des besoins d'autres municipalités et de la région devrait être réalisée avant que n'y soient déployées des stratégies qui pourraient s'avérer nuisibles.* » Ce serait une responsabilité de la CMM, ça, par exemple.

M. BRIAN SALPETER :

605 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

610 *The big picture.*

M. BRIAN SALPETER :

615 *The big picture*, CMM, pas juste la Ville de Montréal, et avec l'implication de la province et en regardant une entente fédérale-provinciale.

LA PRÉSIDENTE :

620 Même au-delà. O.K. Alain?

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Non, ça va. On a tout remis en contexte. Merci.

625 **M. BRIAN SALPETER :**

Merci à vous trois.

LA PRÉSIDENTE :

630 Merci bien. Un a un petit peu dépassé notre temps, mais pardonnez-nous, ça arrive. ...
J'inviterais maintenant monsieur Steve Baird pour le Comité d'action des citoyens et citoyennes de Verdun. Bienvenue!

635 **M. STEVE BAIRD :**

Bonjour, Madame la présidente, Madame et Monsieur les commissaires et les analystes.

640 Donc vous avez déjà dit mon nom, Steve Baird du Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun. Vous connaissez peut-être déjà le CACV comme étant le Comité logement de Verdun. Nous animons aussi la Table pour l'habitation et l'aménagement urbain de Verdun, anciennement connue sous le nom un peu plus descriptif de Table pour le logement social de Verdun mais qui travaille aussi sur d'autres questions comme l'insalubrité. Voilà.

645 Je ne vais pas vous lire la mission du CACV, le mandat de la table, mais seulement...

LA PRÉSIDENTE :

650 Non, seulement les grands points, de telle sorte qu'on puisse avoir un échange après, ce qui vous permet d'approfondir certains points. - Une technicalité, Monsieur « Son », on n'a pas le chrono, mais je peux m'arranger avec ma montre. On l'a, il est parti. Merci. On a tout, ça fonctionne.

M. STEVE BAIRD :

655 C'est beau.

LA PRÉSIDENTE :

660 Nous vous écoutons.

M. STEVE BAIRD :

665 Donc, avant de vous parler de la situation verdunoise, je veux juste brièvement vous rappeler que notre mandat est de représenter les besoins et les aspirations des personnes à faible revenu ou à faible-moderate revenu à Verdun, donc des personnes qu'on rencontre à tous les jours, qui vivent des situations épouvantables souvent de logement pour différentes raisons en termes de besoins, en termes d'abordabilité, de difficulté de trouver un logement convenable

670 à toutes sortes de niveaux.

Brièvement, quelques aspects de la situation à Verdun, dans l'arrondissement de Verdun, c'est-à-dire, incluant l'Île-des-Sœurs. C'est un quartier que dans les dernières années les prix des bâtiments et des loyers sont en augmentation assez rapide. Il y a une grande
675 transformation dans le quartier. On remarque dans les statistiques entre les deux derniers recensements, qu'il y a plusieurs personnes à faible revenu qui ont quitté le quartier et on remarque ça aussi à travers d'autres indicateurs. Mais d'autres personnes plus fortunées qui arrivent. Voilà.

680 Et c'est aussi un quartier où le taux d'inoccupation est parmi les plus bas à Montréal, 0,6 % sur la terre ferme de Verdun, 0,1 % à l'Île-des-Sœurs pour les logements. Donc c'est assez difficile de se trouver un logement en général, encore plus pour un logement relativement abordable. Et puis, il n'y a pas de construction de logement social dans les derniers plus de quatre ans à Verdun.

685 Donc, pour passer à notre appréciation générale du règlement et des recommandations, nous estimons que le règlement devrait avoir des retombées positives pour des personnes à faible et modeste revenus à Verdun, et pour cette raison-là, nous apprécions cette initiative, nous saluons cette initiative de la Ville de Montréal. Notamment que ça soit un règlement qui rendrait
690 obligatoire les constructions dans les projets de plein droit, donc dans des projets qui ont besoin de dérogation réglementaire. Et qu'il est projeté d'avoir des retombées plus substantielles que la Stratégie d'inclusion actuelle.

695 Donc nous encourageons la Ville surtout à modifier le règlement afin d'augmenter les retombées en termes de logements sociaux qui, pour nous, sont le mécanisme le plus adéquat et performant pour répondre à des besoins des personnes à faible et modeste revenus.

Maintenant, pour l'applicabilité du règlement à Verdun, vous avez probablement

700 remarqué dans le mémoire, mais je suppose que c'est normal qu'on répète, bien sûr, des choses qu'on a écrites.

LA PRÉSIDENTE :

705 C'est tout à fait normal. D'ailleurs, je vous indique juste en passant qu'on a renuméroté vos recommandations parce qu'il y avait un doublon sur la recommandation 2. Alors on fera la correction quand on vous posera des questions tout à l'heure.

M. STEVE BAIRD :

710 C'est vrai, merci. Donc à Verdun, nous avons des situations assez différentes sur la terre ferme de Verdun et à l'Île-des-Sœurs. À l'Île-des-Sœurs, par exemple, on projette que dans la partie nord de l'Île-des-Sœurs, qu'il pourrait y avoir 3 700 logements dans les prochains 20 ans et qu'il y a un autre secteur de l'Île-des-Sœurs aussi où il y a des entrepôts et que ça risque d'être développé. Donc là, il risque d'y avoir des projets de plus de 150 logements qui voient le jour, des tours, des choses comme ça, et on peut imaginer que le règlement va s'appliquer davantage à certains grands développements.

715 Sur la terre ferme de Verdun, par contre, c'est un quartier qui est bâti, et où il y a peu de redéveloppement. Il y a un concessionnaire d'autos, il y a un tout petit... Un bloc par un bloc avec quelques vieux entrepôts et des choses comme ça, qui risquent d'être développés à un moment donné, mais ce n'est pas grand-chose. Il n'y a pas beaucoup de projets de 150 logements ou 100 logements qui vont venir à Verdun dans les prochaines années. Donc ça a des conséquences en termes de l'applicabilité du règlement.

725 Et je citerais madame la directrice du Service de l'habitation de la Ville de Montréal là-dessus, madame Marianne Cloutier, parce qu'elle avait dit aux séances d'information qu'il y a eu au 19 septembre que dans les secteurs où il n'y a pas de terrain – je cite – « Ce n'est pas l'outil du Règlement pour une métropole mixte qui va être utile. » Donc on a, bien sûr, des craintes par rapport à ça.

730

Nous croyons cependant qu'il y a des façons de modifier le règlement, de le bonifier, pour au moins laisser une porte ouverte, que ça soit plus applicable dans des situations comme à Verdun et d'autres quartiers qui sont déjà bâtis ou où il n'y a pas beaucoup de redéveloppement ou de terrains vacants.

735

C'est ça qui m'amène à notre première recommandation qui est sur la possibilité de céder des bâtiments occupés. Donc, ici on pense à la possibilité que, disons un promoteur qui fait un bâtiment de 150 logements et céderait...en ce moment dans le projet de règlement, pourrait céder un terrain vacant ou pourrait faire un projet clé en main. Donc on aimerait inclure la possibilité que s'il y a un bâtiment qui serait jugé adéquat par la Ville de Montréal, il pourrait dire : « Tiens, je vais plutôt vendre ou céder à la Ville un bâtiment d'une cinquantaine d'unités de logement qui existe déjà dans le quartier, qui pourrait être acheté, et par la suite, converti en logement social. »

740

745

Je sais que ça va un peu au-delà, disons, des pratiques actuelles en inclusion, mais on croit que le règlement devrait laisser la porte ouverte à ce genre de pratique. Comme ça, ce n'est pas nécessaire de remodifier le règlement pour qu'une telle cession, une telle pratique soit mise en œuvre, sachant que la Ville... Dans notre première recommandation, on fait référence au fait que la Ville a déjà parlé de son intention d'acquérir aussi des immeubles qui sont occupés. Bon, il y a eu des discussions, est-ce que ça va être la SHDM, etc., mais quel que soit le mécanisme exact, on croit que c'est important de procéder avec cette possibilité d'acquérir des immeubles occupés, et aussi de prévoir dans le règlement que ça pourrait être fait dans le cas de cession de bâtiment ou d'immeuble. D'immeuble, de terrain ou de bâtiment. Voilà.

750

755

LA PRÉSIDENTE :

Il vous reste à peu près trois minutes.

M. STEVE BAIRD :

760

C'est vrai? Donc je vais aller un peu plus vite sur les autres recommandations. Pour les compensations financières, la hausse des compensations financières et la cession du terrain, brièvement, dans les bâtiments de 150 unités et plus où c'est dit dans les documents explicatifs et tout ça que c'est surtout dans le cas de ces projets de plus de 150 unités qu'on imagine qu'il y

765 aurait un terrain ou un bâtiment cédé, dans de tels projets, nous, notre recommandation, ça serait que ce soit obligatoire de faire la cession d'un immeuble au lieu d'avoir toujours la possibilité de faire une contribution financière. Donc voilà. De le rendre obligatoire dans le cas de certains grands projets.

770

Dans le cas de bâtiment de moins grande envergure, dans le fond, vu qu'on parle d'un effet du marché, sur le marché, qui dans les documents de la Ville est jugé comme étant de 1 à 2 % des coûts totaux d'un projet à l'extérieur du centre-ville, par exemple, ce n'est pas une très grande augmentation des coûts totaux. Donc on croit que ça serait raisonnable de demander une augmentation des coûts des contributions financières afin qu'il y ait une plus grande somme

775 d'argent disponible pour l'achat de terrains et d'immeubles. Voilà.

775

Et on croit que ça, ça serait tout à fait en cohérence, en fait, avec ce qui est souvent énoncé comme le but du règlement, 20 % de logement social dans les nouveaux projets et tout ça, parce que souvent, ce n'est pas présenté juste comme 20 % de logement social dans des

780 projets de 150 logements et plus, mais souvent, c'est... Au moins dans la façon que ça peut être parfois vulgarisé ou vu par le public que, même dans des projets de moins grande envergure, les gens ont une certaine attente qu'il y ait un certain pourcentage de logements sociaux qui sont parmi les retombées du règlement.

780

LA PRÉSIDENTE :

785

Il vous reste à peu près une minute, mais je vais vous en donner une ou deux sur notre temps.

790 **M. STEVE BAIRD :**

Merci. Voilà. Le seuil minimal, je pense que c'est assez clair comme recommandation, mais, bon, dans le seuil minimal de 450 mètres carrés comme exigence minimale, on notait que dans notre stratégie actuelle à Verdun, il n'y a pas un tel seuil minimal. Donc actuellement, il y a des contributions pour des projets de moins grande envergure, donc on croit que dans le règlement aussi, il devrait pouvoir y avoir des contributions financières.

795 **LA PRÉSIDENTE :**

800 À partir de une unité dans votre cas. Verdun.

M. STEVE BAIRD :

805 C'est ça. On n'avait pas défini exactement une unité ou le nombre de mètres carrés, mais oui. Pour les logements abordables, pour nous, on voulait surtout apporter la crainte que ces logements ne sont pas abordables pour beaucoup de personnes à Verdun. Donc voilà. Je ne vais pas vous lire toutes les statistiques étant donné le temps qu'il nous reste. Qu'il me reste.

810 On croit que les logements abordables pourraient effectivement être un peu plus abordables et surtout, je crois que, encore plus important, c'est que les mécanismes soient plus efficaces et qu'ils soient efficaces sur une plus grande période de temps. Ce n'est pas spécifié que j'ai vu dans les informations qu'on a exactement comment ça marcherait et ça, c'est une crainte aussi.

815 Parce qu'il y a eu des programmes de la Ville par le passé où mes collègues m'ont dit : « Nous, on a été impliqués dans le suivi pour voir dans le cadre de tel programme à la Ville où il y a une limite sur les augmentations de loyer pendant trois ans, que nous, nous avons été impliqués dans le suivi où la Ville nous donnait une liste des logements qui avaient eu cette subvention et quand on faisait des suivis, ce n'est pas forcément des mécanismes qui sont

820 faciles à bien appliquer et tout ça. » Voilà. Donc on croit qu'il faudrait bien préciser, réfléchir à un mécanisme qui va bien marcher et qui va bien marcher au-delà de cinq ans aussi.

825 Finalement, les contributions financières à la place du logement abordable, ça, c'est peut-être plus une précision qui pourrait être faite, mais il n'était pas clair pour nous si ces contributions financières qui pourraient être faites à la place d'inclure des logements abordables, si ça irait dans le même fonds qui sert à développer du logement social. Bon, à notre avis, c'est ça qui serait le plus pertinent pour les personnes à faible et modeste revenus. Ça serait d'utiliser de telles contributions pour le développement de logement social. Voilà.

830 Finalement, la dernière recommandation sur la mise en vigueur du règlement, c'est simplement de dire qu'avec tous les effets qu'on voit actuellement de l'effervescence immobilière à Verdun comme dans d'autres quartiers et des personnes qui vivent des situations extrêmement difficiles, on croit qu'il devrait être possible de mettre en vigueur le règlement plus vite et non plus tardivement. Merci.

835

LA PRÉSIDENTE :

840 Très bien. On va tenter, nous, d'accélérer pour garder notre temps tout de même. Rapidement, votre recommandation 1, à la page 4 : « *Que le règlement soit modifié afin de permettre la cession d'immeubles occupés afin de les convertir en logements sociaux, notamment pour s'assurer que le règlement ait des retombées dans les secteurs où il n'y a pas ou peu de terrains vacants.* » Vous en avez parlé d'ailleurs tout à l'heure.

845 Comment on fait ça dans le cas d'un immeuble qui est occupé par des vrais locataires en chair et en os? Est-ce qu'il faut convaincre les locataires de transformer l'immeuble et, dans ce cas-là, vous les accompagneriez, pour que ça se fasse en logement social? Autrement dit, si je pose ma question à l'envers, est-ce qu'un locataire ou deux locataires sur l'immeuble, qui ne se qualifieraient pas pour le logement social, comment on fait ça?

850 **M. STEVE BAIRD :**

Bien, les locataires d'un bâtiment qui serait converti en logement social auraient un droit de maintien dans les lieux.

855 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

860 **M. STEVE BAIRD :**

Donc ce droit serait respecté. Je peux supposer que dans certains bâtiments, ça veut dire qu'il faudrait que ce soit des projets qui sont de volet 1 ou disons qui sont pour une clientèle assez variée...

865 **LA PRÉSIDENTE :**

Exact.

870 **M. STEVE BAIRD :**

... pour que s'il y a des personnes qui veulent rester dans leur logement à la suite des rénovations. Et, effectivement, dans des projets qu'on dit d'achat-rénovation avec AccèsLogis, souvent, des organisations comme la nôtre, on est présent dans l'accompagnement des locataires quand il y a des travaux qui doivent être faits dans le bâtiment et tout ça.

875

LA PRÉSIDENTE :

Ma question est bien sûr qu'on peut penser qu'il y a un biais favorable, c'est-à-dire que les locataires sont a priori tous favorables à l'idée qu'il y ait une rénovation, que les coûts soient

880

885 abaissés. Pour eux, c'est un plus. Mais il faut tout de même penser à la possibilité théorique qu'est-ce qu'on fait avec un ou deux résidents qui ne souhaiteraient pas ou, bon, est-ce qu'il est pénalisé de devoir quitter un logement et inquiet de devoir payer peut-être plus cher pour un équivalent? Comment on fait avec ça? Il y a tout de même une possibilité théorique que vous, comme accompagnateur, ayez à gérer cette situation où 100 % n'est pas favorable à la transformation. Qu'est-ce qu'on fait avec ça?

M. STEVE BAIRD :

890 Je suppose que ça peut effectivement arriver. Je ne connais pas de cas dans notre quartier mais je sais qu'ailleurs à Montréal, il y a eu, par exemple, une grande coopérative qui s'est agrandie, qui a acquis un bâtiment, qui a intégré la coopérative. Donc, dans ce cas-là, les locataires ont le droit de maintien dans les lieux, mais oui, il pourrait y avoir certains locataires qui préfèrent de ne pas faire partie. Moi, dans mon expérience, j'ai vu plutôt des expériences plutôt
895 positives parce qu'il y a des bâtiments où il y a déjà des locataires, et après la conversion en coopérative, ces personnes...

LA PRÉSIDENTE :

900 Non seulement tout le monde veut y aller, mais les gens d'à côté veulent venir aussi.

M. STEVE BAIRD :

Oui, oui.

905 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, c'est logique que ce soit plutôt ça. C'est juste matière à réflexion pour la suite. Nadja, je pense que tu avais une question?

910

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

915 Oui. À la page 5, la recommandation – bien, dans le document 3 qui est devenue 4 avec la nouvelle numérotation – vous dites : « *Que les montants des contributions financières soient augmentés de façon substantielle, voire doublés, selon l'objectif de 20 % de logements sociaux du présent règlement.* » L'augmentation doublée, comment vous l'avez calculée?

M. STEVE BAIRD :

920 Nous, on n'a pas fait une analyse financière très poussée. On a pris ce qu'on avait cité, l'estimation qu'à l'extérieur du centre-ville, on parle de 1 à 2 %, et on s'est dit, bien 1 à 2 % à l'extérieur du centre-ville, et 3 à 4 % au centre-ville, bien si c'est très serré, genre plus périphérique, ça allait de 1 à 2 % et ça doublait à 2 à 4 %, en fait, ça serait équivalent à celui qu'on estime déjà pour le centre-ville.

925 Donc on peut juger que c'est un peu dans les... C'est quand même dans des cordes qui sont jugées comme étant raisonnables, mais ça pourrait quand même augmenter les contributions. Et, à Verdun, comme on n'a pas de projet de 150 unités, on a surtout des petites contributions qui arrivent ici et là. Donc les retombées sont potentiellement limitées à des contributions financières actuellement prévues.

930

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

935 Puis, quand vous dites à la recommandation 5, encore une question de proportion, que « *Les loyers plafond des logements dits abordables soient revus à la baisse afin de répondre aux besoins d'une plus grande partie des locataires.* » Donc, encore là, la révision à la baisse, vous allez vous référer pour quoi pour la déterminer?

M. STEVE BAIRD :

940

Bien, nous, on avait référé aux besoins des locataires à Verdun. Comme on voyait que la majorité, par exemple, des personnes seules habitant à Verdun, si elles avaient un 3 ½ abordable, selon le loyer plafond dans le projet de règlement, bien la majorité des locataires paieraient plus de 30 % de leur revenu juste en loyer, sans compter même les coûts de Hydro, etc., Donc on peut juger que pour la majorité des personnes seules, par exemple, que ça ne serait pas vraiment abordable. On sait que ce n'était pas en fonction des revenus que les seuils d'abordabilité ont été calculés, mais dans le fond, on fait l'argument ici que si de tels loyers existent déjà dans certains projets, qu'on juge que l'impact sur des projets n'est pas très, très grand, qu'il y aurait une possibilité de les voir à la baisse.

945

950

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

O.K. Donc, la référence est vraiment le revenu de la population.

955

M. STEVE BAIRD :

Oui.

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

960

Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

965

Moi, je vais vous amener, avant de passer la parole à monsieur Duhamel, à votre recommandation 7 qu'on a renumérotée 8, l'avant-dernière. Donc « *Que les contributions financières exigées à la place de logements dits abordables soient déposées dans le même fonds qui sert à développer des logements sociaux.* » Notre compréhension, c'est que c'est déjà

970 au règlement, ça. Toutes les contributions vont dans le fonds.

M. STEVE BAIRD :

O.K.

975

LA PRÉSIDENTE :

980 On se demandait, est-ce que vous souhaiteriez que les argents, rendus à l'intérieur du fonds, soient – passez-moi l'expression – *tagués* : cette portion-là doit être pour du logement social; cette portion-là pour... Ou vous comprenez que tout l'argent recueilli va dans le même fonds? Ce qu'on pourrait appeler un fonds consolidé.

M. STEVE BAIRD :

985 C'est-à-dire que ce fonds consolidé, il sert à développer des logements sociaux normalement.

LA PRÉSIDENTE :

990 Oui, exactement.

M. STEVE BAIRD :

995 O.K. Oui. Mais ce qui n'était pas clair pour nous et, bon, peut-être on n'avait juste pas assez bien compris le règlement et tout ça dans son ensemble, c'est que ce n'était pas clair pour nous s'il y avait un deuxième fonds ou une possibilité que certains fonds aillent à du logement abordable, qu'on trouve que...

LA PRÉSIDENTE :

1000

On va tout à l'heure demander à monsieur Lussier, qui représente la Ville, de nous faire une petite précision sur ça, parce que moi, je ne veux pas vous induire en erreur, personne. Alain, pour peut-être une dernière question?

1005

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

1010

Oui, une dernière question sur la recommandation 7, qui était 6 autrefois. « ... *mécanisme suffisant soit mis en place pour le contrôle des loyers plafond pour une période de 30 ans.* » Normalement, après cinq ans, pour un logement neuf, c'est la Régie du logement qui surveille les baux et l'évolution des baux. Pourquoi 30 ans si, après cinq ans, il y a une loi générale du Québec qui s'applique?

M. STEVE BAIRD :

1015

Bien, nous, ce qu'on voit dans beaucoup de cas, c'est que quand il y a un changement de locataires, très souvent les propriétaires arrivent à augmenter les loyers au prix du marché, même si théoriquement ce n'est pas ça qui est prévu au Code civil. Mais je pense que c'est assez bien connu que quand il y a un changement de locataire, le propriétaire va souvent mettre le loyer qu'il veut en annonçant le logement, à moins qu'il y ait une cession de bail. Donc c'était en faisant allusion au fait que les mécanismes de la Régie du logement, pour des logements abordables, ça ne va pas garantir à perpétuité leur abordabilité, et que dans le cas de ces logements, il y aurait un potentiel dans le cadre du règlement de prévoir un mécanisme supplémentaire à la Régie pour, en fait, l'abordabilité.

1020

1025

LA PRÉSIDENTE :

En fait, ce que vous dites, c'est que le cinq ans n'est pas suffisant. Il faudrait l'étendre parce qu'on trouve des façons astucieuses – disons ça comme ça pour demeurer polis – de contourner les règles.

1030 **M. STEVE BAIRD :**

C'est ça.

1035 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc ça serait une garantie.

1040 **M. STEVE BAIRD :**

1040 Comme on voit que c'est très, très commun quand il y a des changements de locataires, que les loyers augmentent de beaucoup. On voit ça beaucoup dans différents quartiers de Montréal. Donc si dans l'année 6 ou 7 ou 8, le locataire quitte son logement, et un nouveau locataire arrive, les loyers plafond risquent de s'évaporer avec le changement de locataire. Donc s'il y a un mécanisme qui marche bien, qui peut marcher bien pour les premiers cinq ans, 1045 pourquoi pas que ça marche au-delà des cinq ans également?

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Le même mécanisme?

1050

M. STEVE BAIRD :

Bien, nous, on n'a pas précisé de mécanisme, mais s'il y a un mécanisme qui peut marcher pour les premiers cinq ans, il pourrait potentiellement marcher au-delà des cinq ans, le même mécanisme, je suppose. 1055

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

O.K. Merci.

1060

LA PRÉSIDENTE :

C'est à voir. Merci, Monsieur Baird.

1065 **M. STEVE BAIRD :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1070

J'invite maintenant mesdames Louise Constantin et Pierrette Trudel, s'il vous plaît, pour la FECHIMM. Bienvenue!

Mme PIERRETTE TRUDEL :

1075

Mesdames et Messieurs, je m'appelle Pierrette Trudel, je suis membre de la coopérative Village Côte-des-Neiges qui regroupe 28 logements en cinq bâtiments. En fait, ce sont des triplex, des blocs qui sont situés à Côte-des-Neiges entre Decelles et l'avenue Côte-des-Neiges.

1080

Je vais prendre deux minutes, étant donné que, d'après ce que j'ai entendu, vous avez bien fait vos devoirs et lu nos recommandations et les mémoires...

LA PRÉSIDENTE :

1085

On les a étudiés, pas seulement lus.

Mme PIERRETTE TRUDEL :

1090

... pour vous parler de l'origine de ma coopérative qui fut la première coopérative à voir le jour sur l'Île de Montréal. Alors, à l'origine, ces logements qui comptaient parmi les très rares

1095 logements familiaux à prix raisonnable encore existants dans le Village Côte-des-Neiges avaient été vendus à la succession Côme Martel qui, eux, avaient prévu de les démolir pour faire 63 conciergeries. Ils avaient obtenu les permis et c'était conditionnel au fait que donc les familles soient évincées de leur logement.

1100 Vous imaginez, j'imagine, je ne passerai pas beaucoup de temps à vous expliquer toute la détresse des familles qui se voyaient à la rue. C'était leur quartier et leur enfant allait à l'école francophone près de la coopérative, seule école francophone d'ailleurs du quartier.

1105 Donc, de fil en aiguille, sur les trottoirs, une fois le gros choc reçu, ils se sont regroupés et décidé que, entre autres, il y a toujours quelqu'un qui porte ce genre de projet-là, madame Rhéaume a décidé que ça se passerait pas de même. Alors, elle est allée à la Ville, évidemment, voir son conseiller, pour voir si on pouvait faire annuler cette vente-là au profit des familles du quartier.

1110 Le conseiller, qui était à l'époque Yves Normandin du Rassemblement des citoyens de Montréal, a trouvé des personnes-ressources en la personne de monsieur Pierre Sylvestre de la Clinique juridique, Serge Gareau, architecte, et équipe de la Clinique d'aménagement de l'Université de Montréal, ainsi que l'abbé Marcel Lefebvre, curé de la Paroisse Notre-Dame-des-Neiges. Je le mentionne parce que c'est tous des gens qui ont travaillé bénévolement à la sauvegarde de nos logements que nous occupons encore aujourd'hui.

1115 Malgré une dure défaite à la Régie du logement où le législateur a prétendu qu'il ne lui appartenait pas de faire des lois pour protéger les familles de la démolition de leur logement, donc ils ont perdu en cour. Le soir même, il y a eu une réunion, et encore là, une fois le choc passé, ils ont décidé qu'ils poursuivraient la route. Et c'est là que Maître Sylvestre a proposé une solution de coopérative achat/rénovation à l'ensemble des familles. Ils ont fait une manif, une lettre au ministre de la Justice, un appel de la décision à la Régie. Donc ça s'est organisé.

1120

1125 Finalement, pour terminer mon histoire, juste avant l'appel de la décision de la Régie, il y a eu une entente avec Côte Martel, la succession, et la Coopérative Côte-des-Neiges à l'effet qu'ils acceptaient, moyennant un paiement de 30 000 \$.

LA PRÉSIDENTE :

Votre collègue vous rappelle à l'ordre. Je n'ai même pas à le faire, c'est formidable.

Mme PIERRETTE TRUDEL :

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1135 Parce que laissez-nous quand même un peu de temps.

Mme PIERRETTE TRUDEL :

1140 Oui. La réussite de ce projet coopérative achat/rénovation allait ouvrir la porte à un important mouvement de projets coopératifs en habitation locative. D'innombrables bâtiments au Québec échappèrent à la démolition et un nouveau parc locatif à vocation sociale vit le jour. Ce parc locatif est absolument vital entre autres pour les familles encore aujourd'hui.

1145 Aujourd'hui, notre coopérative offre encore des logements aux familles. On est une coopérative inclusive où on retrouve une quinzaine d'enfants, une dizaine d'adolescents jeunes adultes, des personnes âgées, des personnes aussi des milieux de l'immigration... - Mon 5 minutes est fini. Juste, juste, peut-être une seconde. En plus d'habiter...

LA PRÉSIDENTE :

1150 Je vous laisse faire votre arbitrage, je me dégage tout à fait.

Mme PIERRETTE TRUDEL :

1155 Oui. Non, 30 secondes. En plus d'habiter la coopérative, je siège sur le conseil d'administration de la FECHIMM qui a été fondée en 1983, qui agit comme porte-parole de 475 membres, ce qui représente 75 % des coopératives d'habitation, soit près de 13 000 ménages coopérants. Je vais laisser la parole, mais je vais vous laisser aussi en vous disant que le droit au logement en ville, c'est vital. Merci beaucoup pour votre écoute.

1160 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Je vais vous demander, oui, d'utiliser le micro, s'il vous plaît. Madame Constantin, nous vous écoutons.

1165 **Mme LOUISE CONSTANTIN :**

1170 Alors, je vais aller rapidement, Madame la présidente, Madame, Monsieur les commissaires. Je pense c'était intéressant, c'est important de faire valoir l'aspect humain de l'impact du logement sur les gens. On parle beaucoup de développement économique, bien, il faut voir comment ça se traduit pour les gens.

1175 On est un peu tenté de répondre à des questions que vous avez posées précédemment. Moi, je vais aussi vous parler de l'aspect humain. Ça fait 40 ans que je suis dans le logement, soit comme militante ou comme professionnelle, et il y a beaucoup de choses dont on doute aujourd'hui mais qui ont déjà existé. Alors, la partie qui a existé, je soulignerais la présence de monsieur Cohen, c'est quand le RCM a pris le pouvoir, a créé la Société d'habitation du Québec. Moi, je demeurais aussi à Côte-des-Neiges dans les rues qui avaient mauvaise réputation, et il y a eu des achats massifs d'immeubles appartements pour les socialiser. Donc ça, s'est déjà fait. Des contrôles de loyer, ça s'est fait aussi. À une certaine époque, la Ville de Montréal avait des programmes de subvention à la rénovation qui étaient conditionnels à un contrôle des loyers.

1180

1185 Je veux premièrement affirmer, comme plusieurs autres intervenants, qu'on est
extrêmement heureux que la Ville de Montréal prenne cette initiative-là de faire un règlement
obligatoire. Et, encore une fois, je vais dire que ce n'est pas nouveau et ce n'est pas unique à
Montréal ce concept-là de, on va dire, droit à la ville dont on s'inspire. C'est issu des luttes pour
des droits civiques aux États-Unis de la population afro-américaine dans les années 60. Il y a des
exemples aussi d'autres villes où le marché immobilier chauffe beaucoup, notamment Paris,
Berlin, Stockholm, l'État de New York, qui prennent des mesures, qui ont des administrations
progressistes et qui prennent des mesures pour un peu juguler cette chauffe-là du marché. Donc
1190 il n'y a rien d'extravagant, on pense, dans ce règlement-là. Il y a des exemples.

Enfin, nous, évidemment, on fait partie du FRAPRU, de la Table Ville-Marie, la Table de
Verdun. Donc vous allez retrouver dans nos recommandations les choses que vous avez déjà
entendues. On voulait faire ressortir davantage ce qui touche les coopératives, mais là, je pense
1195 que madame Trudel en a parlé avec beaucoup de passion. Donc je ne répéterai pas le message.

On s'interrogeait un peu sur l'intitulé du règlement. Bon, on parle d'une stratégie
d'inclusion, un règlement sur la mixité, une métropole mixte. En fait, ce qu'on constate à
Montréal, c'est que la mixité est un peu à sens unique. C'est-à-dire que, bon, contrairement à
1200 Paris où la mairesse Hidalgo a imposé des quotas de logements sociaux dans des quartiers
nantis, ici, ce qu'on voit par, on dirait le fonctionnement libre du marché, c'est plutôt l'inverse.
C'est des ménages mieux nantis qui s'établissent dans des quartiers qui étaient
traditionnellement ouvriers ou populaires. Et là, bon, avec tous les phénomènes qu'on dénonce
partout, les *renovictions*, etc., bien, c'est les populations traditionnelles des quartiers qui se
1205 retrouvent repoussées en périphérie. Et là, actuellement, monsieur de Cadillac Fairview disait
que les investisseurs allaient plutôt déménager en périphérie. Bien là, ce qu'on constate, c'est
plutôt l'inverse. C'est les ménages à faible revenu qui sont de plus en plus repoussés.

Je dirais, d'ailleurs, parce que ça fait partie aussi de notre territoire, Laval a adopté une
1210 Politique d'habitation il y a deux ans. On a participé avec les organismes de la table de logement
aux consultations, et a inclus dans sa politique qu'elle aussi adopterait un règlement sur

1215 l'inclusion. Donc ce n'est pas, non plus, unique à Montréal, mais on réitérerait, nous aussi, l'importance que les orientations de Montréal se reflètent dans l'ensemble de la Communauté métropolitaine et on souhaite que Montréal fasse des représentations dans ce sens-là.

1220 On a certaines craintes, par ailleurs. À la page 6, je vais tout simplement les énumérer, si vous avez des questions, puis on l'a déjà mentionné dans d'autres consultations, c'est que de plus en plus, le développement du logement social risque d'être à la remorque du développement immobilier. Donc pour avoir, on va dire, deux logements sociaux, il faudrait qu'il y ait six logements en condos. Bon, bien, ça nous donne des logements sociaux mais ça fait qu'il y a encore davantage de logements condos.

1225 Et, enfin, ce qui nous inquiète aussi, c'est que maintenant, avec les grands développements, et c'est pour ça que nous, comme beaucoup d'autres organismes, contrairement au monsieur de Cadillac Fairview, on voudrait que le règlement entre en vigueur beaucoup plus tôt, parce que c'est maintenant que ça se passe. C'est maintenant qu'il y a des grands développements. Les développements, on le sait, le site de Radio-Canada, Bridge-Bonaventure, Molson, Louvain, Blue Bonnets, si on attend pour la mise en vigueur du règlement, bien on risque de rater notre chance.

1230 L'autre élément aussi, c'est qu'il y a une telle concentration de développements de logements dans ces secteurs-là qu'il risque de ne plus en rester pour le reste de Montréal. La Société d'habitation du Québec, dans son rapport, a mentionné qu'il y avait eu seulement 845 logements en tout pour le Québec, réalisés en 2018-2019. Normalement, Montréal en a 40 %, alors... Puis, comme les logements qui se développent, les projets, c'est à peu près 100 unités, bien ça nous donnerait comme trois projets. Et ça risque d'être concentré dans les secteurs en développement.

1240 Nous, aussi, on va dans le sens que – ça, je voudrais insister là-dessus parce que c'est particulier à nous – le fait de développer ces projets-là en lien avec un développement privé, ça hypothèque grandement les coopératives, parce que les coopératives, ce sont des projets qui

1245 sont issus, comme madame Trudel l'a expliqué, des gens eux-mêmes, c'est-à-dire des regroupements de personnes, et on sait que ça prend énormément de temps à se réaliser. Si on a des projets clé en main, bien, c'est plus le modèle de haut en bas, alors que nous, on favorise le modèle de bas en haut.

1250 L'absence de terrains, Steve en a parlé plus tôt. Nous aussi, on va pour 40 % de logements sociaux. Une des raisons, bien, il y a des précédents. Entre autres, le secteur Angus, c'est cette proportion-là qui a été implantée. Et l'autre raison, c'est que quand on parle de logements sociaux, quand on dit 20 %, en réalité c'est 10 %, parce que vous n'êtes pas sans avoir que...

1255 **LA PRÉSIDENTE :**

La moitié.

1260 **Mme LOUISE CONSTANTIN :**

1265 Bon. Alors, si on veut en avoir 20 %, dans le fond, il faut en faire 40. Alors, c'est une explication rapide mais, en gros, c'est la logique aussi derrière ça. Quand on parle de mixité aussi, on parle beaucoup de mixité économique, de revenus. Mais nous on parle aussi de mixité humaine, de catégorie de gens qui sont plus vulnérables ou plus discriminés ou qui ont des besoins particuliers. C'est mentionné dans le document d'accompagnement mais on insiste sur le fait qu'il faut prendre en compte les besoins particuliers des femmes, des Autochtones beaucoup.

1270 **LA PRÉSIDENTE :**

Des groupes qui sont marginalisés.

Mme LOUISE CONSTANTIN :

1275 Des personnes en situation de... Les groupes marginalisés, c'est ça. Et on devrait ajouter peut-être, parce qu'on a assisté aux consultations sur le racisme, les personnes immigrantes...

LA PRÉSIDENTE :

1280 Racisées.

Mme LOUISE CONSTANTIN :

1285 Et racisées, c'est ça. On va le rajouter dans le prochain mémoire. Une petite dernière. Ça, c'est une demande qu'on amène partout. C'est évidemment un mandat de nos membres en assemblée générale, c'est la question de la fiscalité. Et là, j'attirerais votre attention sur le commentaire de votre présidente, madame Ollivier, qui l'avait fait dans la consultation sur le Quartier des Faubourgs, le fardeau fiscal.

1290 Vous savez, les coops et les OSBL, même si c'est sans but lucratif et ça ne peut pas être revendu, il ne peut pas y avoir de spéculation, sont taxés au même niveau que tout autre type de logement. Alors, on fait une représentation à Québec mais on souhaite que la Ville nous appuie pour avoir une modification à la *Loi sur la fiscalité*. Je vous remercie beaucoup. Je pense qu'on a beaucoup dépassé.

1295

LA PRÉSIDENTE :

Non, ça va. On a du temps confortable. Est-ce que, Alain, tu as une question?

1300 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Non, non, ça va.

Mme PIERRETTE TRUDEL :

1305

Moi, je veux répondre à votre question de tantôt.

LA PRÉSIDENTE :

1310

Allez-y donc.

Mme PIERRETTE TRUDEL :

1315

Je la trouvais pertinente, alors je vais me permettre...

LA PRÉSIDENTE :

De faire un peu de pouce dessus.

1320

Mme PIERRETTE TRUDEL :

... par rapport aux locataires.

LA PRÉSIDENTE :

1325

Allez-y, allez-y.

Mme PIERRETTE TRUDEL :

1330

Par rapport aux locataires qui ne voudraient pas, par exemple, faire partie d'une coopérative, ce qui nous est arrivé, nous.

LA PRÉSIDENTE :

1335 Ah, bien, c'est parce que c'est un cas qui peut être théorique...

Mme PIERRETTE TRUDEL :

1340 Non. Non, non.

LA PRÉSIDENTE :

... mais là, vous avez un cas pratique. Allez-y.

1345 **Mme PIERRETTE TRUDEL :**

C'est arrivé d'ailleurs dans les deux phases, dans la phase 1 et dans la phase 2. Entre autres pour quelques personnes âgées qui trouvaient que les rénovations étaient très lourdes.

1350 **LA PRÉSIDENTE :**

Étaient dérangeantes pour eux.

Mme PIERRETTE TRUDEL :

1355 Étaient dérangeantes. Quelques-uns ont décidé de déménager; d'autres, de rester, puis on les a aidés dans le déménagement et, ainsi de suite. Mais, les locataires qui voulaient rester, qui étaient prêts, de toute façon, les rénovations n'étaient pas négociables, eux n'avaient pas le coût du logement coopérative. On a un rabais-membre lorsqu'on signe un bail. Alors, ils étaient
1360 au coût des logements médians du quartier...

LA PRÉSIDENTE :

D'accord.

1365

Mme PIERRETTE TRUDEL :

... comme non-membres. Donc le droit au logement est une chose; le droit de faire partie d'une coopérative, je vous rappelle qu'une coopérative, c'est avant tout un mode de vie...

1370

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

1375

Mme PIERRETTE TRUDEL :

... plus que... Ça a un impact économique, mais...

LA PRÉSIDENTE :

1380

Des droits mais aussi des obligations.

Mme PIERRETTE TRUDEL :

1385

... mais ça a des obligations. Donc ça vient en premier. Donc ils peuvent faire un choix entre un logement locataire ou être membre d'une coopérative.

LA PRÉSIDENTE :

1390

Est-ce que votre coopérative a encore des membres qui sont...

Mme PIERRETTE TRUDEL :

Non, non. Mais il y a des coopératives qui en ont.

1395

LA PRÉSIDENTE :

Qui existent comme ça et ça fonctionne bien.

1400

Mme PIERRETTE TRUDEL :

Oui. Oui, ça fonctionne bien.

LA PRÉSIDENTE :

1405

Vous qui connaissez ça très bien.

Mme PIERRETTE TRUDEL :

1410

Oui. Oui, oui, oui.

LA PRÉSIDENTE :

1415

Ça fonctionne très bien. Votre mémoire est très clair soit dit en passant. Vous savez, quand on n'a pas de question, souvent, c'est parce que c'est très, très clair. Je voulais juste... Ce n'est pas vraiment une question comme un commentaire, et s'il y a lieu, monsieur Lussier de la Ville, tout à l'heure, pourra apporter un complément d'information. Votre recommandation 11, je vais la lire : « *Que le règlement permette d'accorder une attention particulière à des catégories de la population éprouvant des besoins particuliers...* », on en a parlé tout à l'heure, « *... notamment les femmes, les aînés, les personnes en situation de handicap et les Autochtones.* » Et je vais ajouter « les personnes racisées ».

1420

1425 À cet égard-là – puis là, je vous fais un commentaire platement d'urbaniste, technique –
ma compréhension, c'est qu'on ne peut pas zoner des personnes, et si monsieur Lussier peut
apporter tout à l'heure un complément. D'autre part, un règlement ne s'occupe pas d'apporter
des attentions particulières. Ça, c'est soit dans un considérant avant le règlement qui justifie la
pertinence du règlement, c'est purement technique ce que je dis, mais pour pas l'échapper, ma
compréhension d'urbaniste, ce n'est peut-être pas dans le règlement que ça va, mais peut-être
1430 ailleurs. Mais « l'ailleurs », c'est-tu les attendus préalables? C'est-tu une politique d'habitation?
C'est-tu une stratégie? Là, la Ville décidera bien la mécanique qu'elle entendra. Mais c'est clair
que ce que cette recommandation-là me dit, c'est qu'il ne faut pas qu'on oublie ces personnes-là.

Mme LOUISE CONSTANTIN :

1435 C'est ça. Échappez-la pas.

LA PRÉSIDENTE :

1440 Mais c'est peut-être pas la bonne place pour le mettre. C'est ma compréhension. Mais si
monsieur Lussier, tout à l'heure, a quelque chose à dire. Donc il n'y avait pas vraiment de
question de précision parce que vous êtes très précise dans votre propos, ça fait qu'on va...

Mme LOUISE CONSTANTIN :

1445 Mais si je peux commenter?

LA PRÉSIDENTE :

1450 Oui, absolument.

Mme LOUISE CONSTANTIN :

Je vous remercie, Madame la présidente, parce qu'en fait, j'en ai échappé une, une de nos recommandations. Quand on a assisté à la soirée d'information...

1455

LA PRÉSIDENTE :

D'information, oui.

1460

Mme LOUISE CONSTANTIN :

... madame Cloutier nous disait : « C'est un outil parmi dans une boîte à outils. » Et même, c'est un petit peu mentionné, on fait référence au Plan d'urbanisme, mais là, nous, c'est ça, on disait dans le fond, ça, on comprend que c'est un outil pour encadrer des projets de développement immobilier à la pièce, mais en quelque part, on trouvait – excusez l'expression anglaise – le *big picture*, en réalité, c'est vraiment une politique en habitation qui devrait encadrer, ça devrait faire partie d'une politique en habitation.

1465

LA PRÉSIDENTE :

C'est important que vous nous le disiez. On a à considérer tous les propos, évidemment. Je rappelle que la commission est d'abord et avant tout une grosse oreille. On entend ce que vous nous dites. Et, par la suite, on l'analyse et on fait la part des choses à travers ça. Mais nous... C'est pour ça, d'ailleurs, qu'on aime bien vous entendre en audition parce que d'abord, on veut être certain qu'on vous a bien compris. Parfois, puis c'est normal, les gens ne sont pas des spécialistes nécessairement, on confond.

1470

1475

On appelle la stratégie actuelle une politique, un règlement. Bon, nous, il faut tout démêler ça parce qu'on veut être sûr qu'on comprend bien que c'est soit juste une erreur d'orthographe ou bien que c'est vraiment une politique dont on veut parler. Bon, ça, nous, on a

1480

besoin de tout démêler ça. Ça fait que ça, on apprécie que vous nous fassiez ce commentaire-là.

1485 Ça fait que ça fait le tour de nos considérations, je dirais, mutuelles. Je vous remercie pour cette dynamique présentation.

Mme LOUISE CONSTANTIN :

1490 C'est nous qui vous remercions.

LA PRÉSIDENTE :

1495 Alors, j'inviterais madame Karina Montambeault pour le Comité logement Ahuntsic-Cartierville, s'il vous plaît. Bonjour, Madame!

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

J'ai préparé une présentation parce que je ne veux pas reprendre les...

1500 **LA PRÉSIDENTE :**

On est prêt, on vous souhaite la bienvenue.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

1505 Mesdames, Messieurs, merci, parce que vendredi après-midi, de prendre le temps de nous écouter. Donc, moi, je me présente, mon nom est Karina Montambeault, je suis organisatrice communautaire dans un Comité logement qui est Ahuntsic-Cartierville, qui dessert la partie nord de l'Île de Montréal.

1510 Le Comité logement, qu'est-ce que c'est en gros? C'est sûr vous en avez entendu

1515 plusieurs. Donc je vais parcourir assez rapidement. On est un organisme à but non lucratif. On travaille dans le nord de l'île à Ahuntsic et Cartierville, qui sont un arrondissement maintenant, mais qui avant étaient deux arrondissements, donc des réalités qui sont passablement différentes sur le terrain. On est membres du FRAPRU et du RCLALQ. C'est pour ça que je vais axer davantage ma présentation sur les réalités locales parce que le FRAPRU a déposé un mémoire.

1520 On travaille pour la reconnaissance formelle et effective du droit au logement, et nous, le droit au logement, on fait référence aux traités internationaux. C'est comme ça qu'il doit être défini, selon nous, le pacte relatif aux droits économiques et sociaux.

1525 Il y a cinq axes de travail au CLAC, puis c'est important de voir qu'on a une connaissance réelle du terrain, de qu'est-ce qui se passe avec les gens. On a un service d'intervention individuel, on fait des représentations pour une meilleure redistribution de la richesse. Dans Cartierville particulièrement, on travaille beaucoup contre l'insalubrité des logements locatifs, on travaille à la mise sur pied de logements sociaux.

1530 Nous, avec nos membres, on cherche à mettre sur pied une coopérative d'habitation qui va s'adresser aux familles immigrantes et familles en général, mais des familles qui ont quatre, cinq, six enfants, puis qui ont besoin de logement. Donc on met sur pied une coopérative qui s'appelle Coop Famille Louvain, mais il y a dans Ahuntsic aussi une autre coopérative d'habitation qui souhaite s'implanter sur le terrain Louvain, qui est un terrain public qui appartient à la Ville de Montréal. Donc on appuie ces projets citoyens là. Et on mobilise les locataires du quartier, les personnes à faible revenu pour qu'ils participent à la construction de la Ville. Donc c'est en leurs noms que je fais la présentation.

1540 Dans Ahuntsic-Cartierville, il y a 35 855 ménages locataires. Ça veut dire c'est 60 %. Il y a environ...le revenu médian des ménages locataires c'est 38 690 \$. Donc je ne pense pas qu'ils aient nécessairement les revenus nécessaires pour même accéder à ce que vous appelez du logement abordable. C'est clair.

LA PRÉSIDENTE :

1545

Ce n'est pas nous qui l'appelons.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

1550

Non, non, non.

LA PRÉSIDENTE :

1555

C'est le règlement qui est proposé.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

Excusez-moi, je ne veux pas attaquer personne.

1560

LA PRÉSIDENTE :

Ce n'est pas notre règlement.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

1565

Le revenu aussi médian des ménages propriétaires est de 82 106 \$. Donc on voit que même ces propriétaires-là qui, sur le terrain, c'est des propriétaires de longue date, O.K., ce n'est pas des nouveaux propriétaires, je me questionne aussi à savoir s'ils auraient nécessairement les capacités d'accéder à ce type de programme-là tel que présenté. Voilà.

1570

Il y a 5 745 ménages qui consacrent plus de 50% de leur revenu pour leur logement. Et dans Ahuntsic-Cartierville, un des gros problèmes, c'est que les logements sont de taille

1575

insuffisante, particulièrement chez les populations immigrantes où il va manquer une chambre à coucher dans 31,1% des cas dans les familles, et parfois, deux chambres à coucher pour un 4% des cas. Donc des cas de surpeuplement de logement, on le voit sur le terrain.

1580

Dans Ahuntsic, entre 2009 et 2018, en faisant des demandes d'accès à l'information, on a comptabilisé qu'il s'était construit 1 050 condos, 131 logements privés, puis 340 logements sociaux. Donc il y a trois fois plus de condos qui se construisent que de logements sociaux, et ce, même après l'application par les élus de la Stratégie d'inclusion de logements. Donc même cette stratégie-là qui n'était pas un règlement, c'est sûr, ne permet pas de répondre aux besoins des locataires. Donc le marché privé, malheureusement si on le laisse aller, bien, ça ne donnera pas de résultat. Donc on est content qu'il y ait cette réglementation-là quand même, parce que ça

1585

cherche à encadrer un peu plus le marché privé.

LA PRÉSIDENTE :

Quand vous parlez de logements privés, vous parlez de logements locatifs?

1590

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

Oui. Oui, oui. Ça peut être aussi des...Ce n'est pas clair parce que quand on regarde les permis de construction, ce n'est pas clair.

1595

LA PRÉSIDENTE :

Ça peut être une résidence.

1600

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

Oui, ça peut être une transformation de duplex en plex ou... Il s'est construit quelque chose. Ça va?

1605 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K., c'est beau.

1610 **Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

1615 Dans Ahuntsic, la Stratégie d'inclusion, elle a été entre 2009 et 2018 – ça exclut 2019 – elle a été utilisée deux fois. Puis, les deux fois, on a eu recours au fonds, au versement dans le fonds. Il y a le Groupe Maurice qui a versé 500 000 \$ parce qu'il a fait un immense projet juste en face de Henri-Bourassa, qui s'appelle Les Jardins Millen, puis un autre projet aussi qui a été construit, qui est juste, juste, juste à côté du métro aussi, qui a été fait par un promoteur qui s'appelle Henri B. qui a mis la main sur l'ancien terrain public qui appartenait à la Société de transport de Laval, et il a versé 150 000 \$. Pourquoi? Parce que l'arrondissement disait que la Stratégie s'appliquait juste sur la partie qui déroge, où il y a un changement de zonage.

1620 Ça fait que, pour moi, c'est clair qu'il y avait quand même un manque de volonté politique pour éviter la privatisation du terrain du STL. La Table de quartier l'avait mis dans ses revendications. C'est un terrain qui était ciblé. Et puis, ce qui est particulièrement choquant avec l'utilisation du fonds d'inclusion, c'est que l'expérience semble démontrer – c'est sûr qu'il faudrait... On n'est pas allé à l'université, on ne peut pas faire des recherches très poussées –
1625 mais dans Ahuntsic, c'est que quand c'est vraiment près des métros ou des services ou des secteurs très attrayants, bien là, on va mettre de l'argent dans le fonds d'inclusion. Et nous, on pense que la proximité du métro, puis des services, c'est pas juste bon pour ceux qui ont les moyens de faire des achats, mais pour tout le monde. Et ça, ça devrait être un élément qui est pris en considération dans les réflexions que vous avez par rapport au règlement d'inclusion.

1630

Ces sommes d'argent là ne sont toujours pas utilisées. Dans votre réglementation, ce qui est prévu, la Ville dit qu'elle veut centraliser ces sommes d'argent là. Nous, on n'est pas vraiment d'accord avec ça. On pense que ça doit rester dans les arrondissements parce que, premièrement, ça pourrait éviter dans certains quartiers la gentrification de quartier; dans

1635

Ahuntsic, ces sommes d'argent là, on pourrait les utiliser pour le développement du terrain Louvain qui est un développement dans lequel on travaille dans notre quartier. Donc ça serait une perte dans notre quartier. On pense que les quartiers, les tables de quartier, les citoyens ont leur mot à jouer dans le développement du logement social, puis des projets qui vont se faire.

1640

Avec la Stratégie actuelle d'inclusion, comme la FECHIMM l'a dit, on a peur que le développement du logement social se fasse à la remorque des projets du développement des promoteurs privés parce que le gouvernement fédéral, puis provincial ne mettent pas assez d'argent dans le développement de logements sociaux. Ça fait que qu'est-ce qui va arriver, c'est que les promoteurs vont prendre ces fonds-là pour inclure les logements sociaux, puis les projets d'initiative citoyenne, bien, il ne restera plus grand-chose. Comme les coopératives d'habitation. Et c'est un modèle, les coopératives d'habitation, il s'en fait de moins en moins, et ça, c'est une préoccupation que nous on a.

1645

1650

Le problème de fond, selon nous – puis le règlement ne l'attaque pas malheureusement – c'est toute la spéculation immobilière qu'il y a à Montréal. Donc ce qui est nécessaire, puis ça serait bien qu'il y ait, même si ça ne fait pas partie du règlement, d'insister sur la nécessité de créer des réserves de terrains publics et aussi qu'il y ait un rôle plus actif de la Société d'habitation de Montréal qui, dans les années, dans la lecture que j'ai faite, a socialisé des maisons de chambre. Donc a acheté des immeubles, les a socialisées, et ça, selon nous, avec cette politique-là, ça peut être plus porteur. Mais ici, notre crainte, c'est que la Ville s'en tienne juste à la politique, au règlement qui est mis en place, mais fasse pas d'autre chose. Donc il y a d'autres stratégies qui doivent être mises en place.

1655

1660

Donc, toute une concertation entre les paliers de gouvernement pour que les terrains publics restent publics. Si la Ville avait agi avec le gouvernement provincial, le terrain de la STL serait resté public, puis on aurait du logement social.

1665

Il faut aussi penser que dans Ahuntsic, cette politique-là d'inclusion, ça ne sera pas

vraiment utile parce qu'il y a très peu de grands terrains à développer, comme dans Verdun.

LA PRÉSIDENTE :

1670 C'est vrai pour le Plateau et Rosemont aussi.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

1675 Oui, c'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

Il y en a plusieurs.

1680 **Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

1685 Donc il y a d'autres outils qui devraient être développés, comme des politiques d'achat et rénovation, puis si on fait preuve de créativité, on pourrait s'attaquer à l'insalubrité des logements dans les immeubles qui sont très insalubres. Si la Ville mettait des avis de détérioration, des amendes, on pourrait socialiser ces immeubles-là pour en faire du logement social. On pense que c'est une autre avenue qui pourrait être porteur.

1690 Pour retenir les familles à Montréal, le témoignage de la dame qui est venue tantôt, on ne s'est pas parlé là, elle rejoint ce qu'on dit. Il faut valoriser davantage les coopératives d'habitation, parce que dans le Règlement pour une métropole mixte, c'est comme si on disait les gens veulent absolument devenir propriétaires privés. Il y en a beaucoup qui veulent devenir propriétaires privés de leur logement. C'est vrai pour beaucoup de gens, mais la formule des coopératives d'habitation est peu connue et pas nécessairement bien mise de l'avant.

1695 Moi, je pense qu'il y a bien des ménages qui ont des enfants, qui seraient très heureux de vivre dans une coopérative d'habitation, puis que ça répondrait à leurs besoins, qui ne cherchent pas nécessairement à être propriétaires à tout prix. Donc voilà.

LA PRÉSIDENTE :

1700

Là, on vous donne un de temps sur notre temps, mais c'est correct.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

1705

J'achève. J'achève. Donc nous, on endosse les recommandations faites par le FRAPRU. Je vous dirais même pas mal toutes celles qui ont été faites par le CACV puis la FECHIMM. Nous, notre préoccupation principale, c'est qu'on ne veut pas que cette politique-là d'inclusion s'applique sur les terrains publics. Ça, ça serait une perte, ça ne serait pas un gain. Et dans ce qui est écrit, c'est nulle part mentionné que ça ne s'adresse pas aux terrains publics. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle je suis venue aujourd'hui. C'est qu'on pense que le discours de la mixité sociale, il est toujours utilisé pour dire on ne veut pas créer des ghettos de pauvres, alors qu'on s'inquiète très peu de la gentrification des quartiers, puis de la création des – on ne pourrait pas dire des ghettos de riches, mais d'îlots de personnes beaucoup plus favorisées à l'intérieur de la Ville de Montréal.

1710

1715

Donc je ne sais pas s'il ne faut pas changer le titre du règlement, mais moi, « métropole mixte », je trouve que ça donne une couleur que j'aime pas trop, trop, parce que le concept même de la mixité sociale, pour étudier en ce moment en sociologie, la définition n'est pas la même pour tous.

1720

LA PRÉSIDENTE :

Si vous avez...

1725 **Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

J'ai fini, j'ai fini.

1730 **LA PRÉSIDENTE :**

Non, mais si vous avez incidemment un titre de règlement à proposer, on vous invite à nous en faire part.

1735 **Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

Je n'y ai pas réfléchi, je vais être honnête avec vous.

LA PRÉSIDENTE :

1740 Si vous avez un éclair de génie dans les prochains jours ou semaines, envoyez-nous ça.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

O.K. Voilà. Donc voici ma présentation.

1745 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous restez un petit peu avec nous. Nadja, tu avais une question?

1750 **Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :**

Oui, rapidement, c'est une question qui revient mais la recommandation 1 : « *Que le Règlement pour une métropole mixte revoie ses objectifs d'inclusion de logements sociaux à la hausse en prévoyant un minimum de 40 %.* » On comprend que c'est l'abordable qui est

1755

transféré au social?

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

1760 Oui, parce que ce n'est pas porteur. Premièrement, ça, je n'ai pas pu beaucoup en
parler, mais les propriétés privées, ça va être ça, là, ça va être de l'acquisition de propriété
privée. On ne crée pas un patrimoine collectif quand on fait ça. On crée des gens qui vont
1765 acheter des maisons, puis même si on encadre les mécanismes de revente, puis tout ça,
éventuellement, ça va être privé, éventuellement, il va y avoir de la spéculation. Si on veut
assurer le droit au logement pour tous, bien, il faut exclure ça. La Ville ne doit pas favoriser la
spéculation immobilière. Sinon... Donc, le logement social, puis le logement social, c'est pour les
personnes à faible revenu, mais le programme AccèsLogis inclut de la mixité sociale, puis ça, il
faut le comprendre. Moi, j'ai vécu douze ans dans une coopérative d'habitation, puis j'avais pas
de logement avec une subvention. Puis, il y avait des professionnels, j'ai des gens qui travaillent
1770 dans des banques dans Saint-Henri, qui vivent dans des coopératives d'habitation. Donc il y en a
de la mixité sociale là-dedans.

Donc je ne sais pas si la Ville ne devrait pas vendre mieux le logement social, parce que,
pour moi, le logement social, ça s'adresse à tout le monde, comme ce l'était dans les débuts du
1775 logement social, dans les années 80, il y avait un programme fédéral qui s'appelait 56.1, et ce
programme-là, c'était une propriété collective. Et je pense qu'il faut mettre de l'avant cette idée-là
de propriété collective.

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

1780

Merci.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

1785

Je parle trop.

LA PRÉSIDENTE :

1790 Ça rejoint aussi ce qu'une interlocutrice un peu avant vous disait. Il y a des choses qui se sont faites dans le passé qu'il ne faudrait pas qu'on perde de vue. Tout n'est pas une nouveauté parce qu'on en parle aujourd'hui. Partez pas, partez pas.

1795 Une petite question technique de mon côté. Je vous amène à votre page 6, vous avez un paragraphe qui s'intitule : « *Un règlement attendu depuis longtemps* ». Le deuxième paragraphe, on a sursauté en lisant ça, mais c'est peut-être juste... On veut être sûr qu'on comprend bien. « *Chose certaine, le statu quo ne peut plus être maintenu et le nouveau règlement doit être ambitieux si la Ville a l'objectif de répondre aux besoins de ses ménages qui sont 70 % à estimer que le logement est inabordable à Montréal.* » Ça vient d'où ce chiffre-là?

1800 **Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

Ça, ça m'a été transmis par la permanence du FRAPRU. Donc ce que je pourrais faire, c'est faire la recherche, puis dites-moi comment vous transmettre l'information.

1805 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Monsieur Gilles Vézina à l'Office. Sur le site, c'est notre chef à la documentation. C'est à lui que vous dirigez ça.

1810 **Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

O.K. Je vais le marquer puis...

LA PRÉSIDENTE :

1815 Mais je ne veux pas vous faire travailler quatre jours sur ça. Ça, c'est simplement qu'on a

sursauté. Est-ce que c'était un sondage ad lib?

1820 **Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

La source, je vous la trouverai. Je sais qu'il y a une source.

1825 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien, ce serait fort intéressant pour nous. On nous dit d'un côté, il y a de la surchauffe immobilière, il y a des drames humains, bon, il y a toute la gamme. Et là, on dit : ah, tiens, 70 % des Montréalais pensent que c'est inabordable ici. Ça serait intéressant de documenter ça un peu.

1830

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

D'accord.

1835 **LA PRÉSIDENTE :**

Restez encore avec nous. Je pense qu'Alain avait une dernière question.

1840 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

1845

Oui, une question parce que je vous ai entendu dire tout à l'heure dans votre propos que vous souhaitiez que les fonds d'inclusion dans les arrondissements, le fonds d'inclusion soit décentralisé vers les arrondissements de manière – et là, c'est là qu'il y a un flou – de manière à ce que les argents recueillis dans un arrondissement restent dans cet arrondissement-là. C'est bien le fond de votre pensée?

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

Oui.

1850

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Parce que je ne suis pas sûr de bien lire votre recommandation 4. Elle ne dit pas tout à fait cela ou, en tout cas, pas aussi explicitement que souhaitable quand vous dites : « *Que les contributions au fonds d'inclusion des logements sociaux soient revues à la hausse...* », ça, c'est une chose, « *... et que celui-ci soit décentralisé afin que les sommes qui y sont versées servent au développement de logements sociaux...* », et là, c'est là où il y a une interprétation floue, « *... à proximité des grands développements ayant obtenu leur exclusion in situ.* » Et là, j'avais mis entre parenthèses en manuscrit : « Mais alors pas forcément dans l'arrondissement, dans le même arrondissement. »

1855

1860

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

Ah oui. Oui, si on le voit de même. Moi, selon notre comité de logement, je vous dirais qu'on veut que ça reste dans l'arrondissement, O.K.? Il faut avoir une logique. Je comprends qu'idéalement, il faudrait que ça soit à proximité, on s'entend, mais déjà, si ça restait dans l'arrondissement, selon nous, ça serait quand même assez bien, parce qu'il y a l'idée là-dedans du développement local de logement social, il y a plein de tables de quartier qui se réunissent, puis, je veux dire, on parle des projets qu'on veut développer dans le quartier. Ça fait que c'est pour ça que nous on pense que ça doit rester au niveau local.

1865

1870

LA PRÉSIDENTE :

Donc, on aurait pu lire : « à proximité des grands développements qui se font dans l'arrondissement. »

1875

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

Oui.

1880

LA PRÉSIDENTE :

On aurait pu faire l'exercice.

1885

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Oui, parce que là, je comprends que dans votre fonds, vous avez au moins 650 000 \$ actuellement dans l'arrondissement.

1890

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

Bien oui.

1895

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Qui pourrait servir à aider Villeray, mettons, si c'était dans un fonds consolidé.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

1900

Oui. Mais c'est parce que, puis je sais que ça a l'air un peu de prêcher pour sa paroisse, puis tout ça, mais c'est parce qu'entre autres les comités logements, on travaille beaucoup avec les citoyens au développement du logement social, je veux dire, c'est tout un travail de mobilisation, puis de construction sociale, des liens sociaux de quartier. Donc c'est sûr que ces projets-là, là, ils sont pensés, réfléchis, puis tout ça. Donc, on veut avoir une prise pour les faire.

1905

Puis il y a aussi que quand je pensais à ça, je me disais, bien oui, mais si des promoteurs immobiliers du centre-ville de Montréal – t'sais, au centre-ville, quand on lit la politique, ça va être

1910

un peu plus facile de faire des contributions – si on fait des contributions mais qu'on développe le logement social dans l'est de l'Île de Montréal parce que c'est là qu'il y a beaucoup de terrains, bien, selon moi, on n'y arrive pas.

LA PRÉSIDENTE :

1915

On n'y arrive pas. Moi, je suis assez âgée pour me rappeler qu'il y a quelque chose qui se disait : « Charité bien ordonnée commence par soi-même. » Donc vous n'avez pas à vous sentir mesquine de revendiquer que les fonds restent chez vous. Je veux dire, c'est quelque chose que beaucoup nous ont dit.

1920

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

C'est-à-dire que, pour moi, le logement social, c'est un droit fondamental pour tout le monde à Montréal, O.K.? Mais je pense que... On construit des liens sociaux quand on fait du logement social, puis les projets, on travaille quatre, cinq, six ans à les développer. Ça fait que... C'est ça.

1925

LA PRÉSIDENTE :

On vous remercie. On a glissé un peu dans le temps mais c'était fort intéressant.

1930

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

Je suis évidemment désolée.

1935

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Madame Montambeault. J'inviterais monsieur Vincent Robert-Huot du Groupe CDH, s'il vous plaît. Vous allez être accompagné?

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

1940

Marie-France Peterson du Groupe CDH aussi.

LA PRÉSIDENTE :

1945

Merci. Merci à tous les deux. Bienvenue! Quand vous êtes prêts.

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

1950

Bien sûr. Bonjour! Merci d'entendre tous les commentaires de tous les citoyens et nos partenaires communautaires à travers... dans le cadre de cette consultation-ci. Groupe CDH, nous sommes un groupe de ressources techniques qui sommes actifs depuis plus de 40 ans à travers l'Île de Montréal. Nous réalisons les projets de logements sociaux, principalement en AccèsLogis en ce moment; anciennement avec d'autres programmes également. Donc nous accompagnons les organismes communautaires, les OBNL, les coopératives dans la réalisation de leurs projets.

1955

On a déjà déposé un mémoire, donc je ne voudrais pas nécessairement le retransmettre au complet, mais certains éléments sur lesquels on aimerait insister, notamment sur...

1960

LA PRÉSIDENTE :

Excusez-moi un instant. J'allais demander aux gens d'aller se parler à l'extérieur. Merci. Désolée, Monsieur.

1965

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

Pas de problème. C'est ça, l'un des premiers points sur lesquels nous aimerions insister, c'est sur la forme que doivent prendre les projets de logements sociaux qui sont réalisés dans le

1970 cadre du 20 % d'inclusion, principalement ceux qui sont réalisés en cession d'immeubles déjà construits. Donc on imaginerait qui seraient des projets qui seraient réalisés en clé en main, probablement AccèsLogis Montréal ou AccèsLogis SHQ, qui seraient réalisés par le même promoteur qui développe l'ensemble de son terrain.

1975 On comprend qu'il va y avoir des ententes de développement qui vont être négociées entre la Ville de Montréal et les promoteurs. Par contre, dans notre lecture du règlement proposé, on ne voit pas réellement de mesures coercitives qui obligent à ce que le projet qui va être éventuellement créé réponde aux besoins du quartier, des ménages existants déjà dans la communauté.

1980 La Ville de Montréal et le Service de l'habitation ont un certain pouvoir en tant que gestionnaires de programmes pour s'assurer que le projet va répondre aux normes d'AccèsLogis. Par contre, si le Service de l'habitation voulait refuser un projet en décidant que ça ne correspond pas aux réalités du milieu, aux besoins du milieu, si un promoteur décide de faire un projet qui répond aux normes de base du programme mais qui sont, pour différentes raisons, par exemple, simplement des 3 ½, des logements d'une chambre à coucher, alors qu'il y a un besoin pour des logements plus mixtes dans le milieu, il pourrait être en droit de considérer être... que ce ne serait pas correct, qu'il se fasse refuser la réalisation de ce projet-là. Donc on a juste l'impression qu'il manque un quelque chose à ce niveau dans le règlement pour que les projets puissent vraiment venir du milieu, soient développés pour répondre à leurs besoins au final.

1990

1995 Sinon, dans les autres deux grandes orientations par rapport au social que l'on voulait soulever, c'était la priorité à la réalisation. Donc c'est bien qu'il y ait plusieurs options quand même, dépendant des réalités sur chaque site, qu'il y ait la possibilité de faire de la cession de terrain, mais aussi, des contributions pour des terrains qui pourraient être trop petits, si on est incapable d'y réaliser un projet mixte. Mais qu'il faudrait s'assurer que la priorité à la réalisation à la cession de terrain soit maintenue dans le temps, dans l'évolution du règlement.

2000 Il y a la majoration de 2 % annuelle qui est prévue. Notre observation du marché, c'est
que ça va très rapidement être trop peu, qu'éventuellement, à court terme, on pourrait imaginer
que la contribution va devenir plus intéressante que la cession d'immeuble pour les promoteurs,
si les terrains valent plus cher et que la contribution n'a pas augmenté assez vite, alors que la
2005 cession, que lui, ce que ça va lui coûter, le manque à gagner de faire une cession va avoir
augmenté davantage. Donc il faudrait qu'il y ait une plus grande flexibilité dans la modification du
règlement à long terme pour qu'on suivi soit fait rapidement lorsqu'il y a des dérèglements avec
le marché.

2010 Et l'autre élément principalement, l'atteinte des potentiels qui sont réellement prévus sur
les sites. Donc quand on évalue le potentiel d'un terrain, au tout début, c'est sûr, on s'imagine
qu'il y a tant de pieds carrés constructibles sur un site, mais la réalité, quand on avance dans le
peaufinement du projet peut faire que finalement on doit réduire le pied carré résidentiel ou qui
va réellement pouvoir être utilisé pour du logement social, dépendamment de ce qui est observé.
2015 Donc s'assurer que ce soit vraiment pris en considération lorsque la cession d'un terrain pour la
réalisation de logement social soit faite.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2020 Dans le fond, nous, le Groupe CDH, on travaille principalement à développer du
logement social mais nous poursuivons en ce moment un nouvel objectif dans le but de
développer du logement aussi abordable. Abordable familial. Puis, dans ce cadre-là, parce qu'on
veut aussi s'adresser aux ménages qui sont trop riches pour avoir accès à du logement social,
puis trop pauvres pour accéder à la propriété, qui est un peu la zone des gens moyens.

2025 Donc, en tant qu'OBNL, parce qu'on est un OBNL, un organisme à but non lucratif, notre
mission permettrait d'assurer une pérennité de l'abordabilité dans le temps, étant donné qu'on
n'a pas une mission de faire du profit. De par notre statut.

2030 Donc, il est important que le règlement permette et encourage les nouvelles initiatives qui

2035 vont émerger dans le fond, autant en ce moment que pendant l'application du règlement. Ça fait que de ce fait, dans le règlement, de pouvoir définir et positionner dans son libellé qu'un OBNL qui développerait du logement abordable pourrait le faire à partir d'un programme complémentaire. Parce que c'est un peu restrictif le libellé en ce moment où ce qu'on ne voit pas notre place qui est bien écrite, où on pourrait dire : oui, vous êtes admissible, vous allez pouvoir soit être exempté, ou pouvoir permettre que les exigences soient applicables avec le partenariat qu'on va faire avec un promoteur, mettons. Donc, de cette façon, bien, le règlement favoriserait les partenariats, puis les nouveaux partenariats qui pourraient émerger de toute cette nouvelle réglementation.

2040 Il est aussi important de s'assurer que les exigences définies dans le règlement s'appliquent autant pour les types d'unités abordables, dites locatives, que les unités vendues en copropriété. Parce que là aussi, dans le libellé, c'est surtout je fais beaucoup référence à la Section 4, l'article 19, où c'est qu'on est un peu – je ne veux pas dire « restrictifs » - mais on encadre les exigences, puis on oublie... On parle des unités de prix de vente, mettons, qu'il y ait un pourcentage... j'ai « crédit d'achat » en tête mais...

LA PRÉSIDENTE :

2050 Oui.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2055 ... de mise de fonds, mais on oublie de parler que si c'est du locatif, par contre, pour que puisse s'appliquer aussi pour le développement de logement locatif.

LA PRÉSIDENTE :

2060 Oui.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

C'est écrit dans notre mémoire. Je voulais juste...

2065 **LA PRÉSIDENTE :**

Si Monsieur Lussier de la Ville a quelque chose à dire par la suite, si vous restez avec nous...

2070 **Mme MARIE-FRANCE PETERSON :**

Oui.

2075 **LA PRÉSIDENTE :**

... il pourra préciser, comme vous êtes dans un détail très pointu.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2080 Oui, oui, tout à fait.

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Lussier pourra vous répondre.

2085

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2090 C'est ça. Ça fait que dans le fond, on travaille à atteindre les objectifs d'abordabilité. Nous voulons s'assurer que, dans le fond justement, dans le libellé, ça va être possible que des mesures différentes soient reconnues par le règlement, principalement quand ça vient d'un

OBNL qui, on sait, par sa mission, pourrait permettre peut-être un volet plus pérenne au niveau de l'abordabilité, qui est plus dur des fois dans le privé. Ça fait que c'est ça.

2095 Ça fait que nous sommes très encouragés, dans le fond, des orientations du projet de règlement. On est reconnaissant à la Ville de Montréal pour son initiative. On espère que cet outil va pouvoir produire une stratégie gagnant-gagnant, répondre aux besoins de la société en tant que milieu équilibré, puis nous remercions l'OCPM de considérer nos propos dans leur réflexion, pour aider ceux qui réfléchissent.

2100 **LA PRÉSIDENTE :**

2105 Merci, Madame. Juste vous amener pour ma part à la page 5, sous le titre « *La réalisation de logements – recherche d'un potentiel maximal* », au second paragraphe, et je vais me permettre d'en lire un petit bout : « *Par contre, lors de la cession d'un immeuble vacant, un terrain par exemple, il sera impératif que son potentiel de construction soit effectivement et complètement démontré.* » À cet égard-là, vous suggérez, quelques lignes plus bas : « *Nous pouvons imaginer plusieurs scénarios et en oublier de nombreux autres où les réalités du développement immobilier ne permettent pas la réalisation des projets souhaités, tel que, par exemple...* ».

2110 Donc c'est tous des cas de figure qui peuvent arriver. On a fait une cession de terrain, on peut penser que le promoteur pense que tout est beau, c'est pas nécessairement une malveillance de sa part, mais il arrive qu'on découvre une servitude qu'on n'avait pas vue, etc., etc. Est-ce que, selon vous, cette considération pourrait faire l'objet – entre guillemets – d'une liste, *check list*, à mettre peut-être pas à l'intérieur du règlement, le règlement peut peut-être
2115 comporter une section lors de donation d'immeubles, notamment un terrain, il doit être conforme à telle chose qui se trouve ailleurs. Une liste de vérifications ou peu importe. Mais est-ce que, pour vous, je comprends de votre souci d'avoir établi cette liste-là, que ce serait important qu'on ait la garantie que lors de cession d'un immeuble, nommément un terrain, qu'il ait été vérifié et
2120 qu'il soit *punché* conforme.

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

2125 En fait, un des problèmes qu'on voulait soulever surtout dans ce point-là, c'est que oui, on peut essayer de faire la liste la plus exhaustive qu'on va essayer de faire. On a nous-mêmes soulevé quelques éléments.

LA PRÉSIDENTE :

2130 Bien là, ça serait à la Ville à la faire.

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

2135 Bien, c'est ça. Il faudrait qu'ils l'approfondissent d'habitude, mais on ne s'attendrait pas à ce que ce soit réellement possible de faire une liste si exhaustive que ça. Notre point était plutôt de voir est-ce que, bon, les fois qu'on va avoir oublié quelque chose, ce serait préférable qu'il y ait un mécanisme de rétrocession ou de révision de l'entente pour qu'éventuellement, on ne perde pas le réel potentiel qui avait été exigé dès le début.

2140 **LA PRÉSIDENTE :**

Que ces deux choses-là soient liées...

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

2145 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2150 ... parce que c'était mon second commentaire. À ma connaissance, sous réserve, il nous reste encore une centaine de mémoires à lire, mais on s'est dépêché à lire ceux qu'on entendait,

2155 donc sous réserve de la lecture du reste de la documentation, à ma connaissance, vous êtes les premiers qui parlez de ce mécanisme de rétroaction pour corriger un élément d'une entente. Votre cas... Et là, vous liez les deux, c'est intéressant, si cette liste, bon, s'il arrive une servitude imprévue ou je ne sais pas quoi, ça pourrait nous permettre de modifier l'entente pour y remédier.

2160 **M. VINCENT ROBERT-HUOT :**

Parce qu'on voudrait imaginer que si le calcul qui avait été fait lorsqu'on avait déterminé la cession du terrain, c'était pour réaliser 50 logements – bon, en fait, on n'est pas supposé compter en logements, on est supposé compter en pieds carrés – mais bon, tant de pieds de carrés, quand on en construit, on est capable selon la réglementation, les réalités du terrain, d'en construire seulement 75 % de ceux qu'on voulait faire, bien, il faudrait qu'on soit quand même capable d'aller chercher quelque part ce 25 % manquant, ou qu'il y ait quelque chose qui le compense. Peut-être que ce soit par... La mesure la plus simple pourrait être simplement de rebonifier la contribution qui avait été calculée au début pour qu'elle aille chercher ça par la suite, mais il faudrait qu'il y ait une possibilité pour que ce soit révisé.

2170 **LA PRÉSIDENTE :**

Pour simplement pallier aux aléas qui...

2175 **M. VINCENT ROBERT-HUOT :**

Qui pourraient arriver par la suite.

2180 **LA PRÉSIDENTE :**

Avais-tu une question?

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2185 Oui, un renseignement. Parce que vous êtes un des rares qui avez évoqué l'hypothèse à étudier de fusionner les cessions de petits promoteurs de manière à créer une superficie intéressante pour travailler. Est-ce que vous connaissez *pooler* comme on dit chez monsieur Molière, est-ce que vous connaissez des endroits où cette pratique s'est réalisée, a été concrétisée, n'importe où dans le monde?

2190

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

2195 Non, on n'a pas... C'était tout simplement en réfléchissant, on essayait de penser à différentes possibilités parce qu'on voulait surtout essayer de manquer le moins de cession possible. À la fin, ce que l'on voudrait, c'est que le 20 % social se concrétise le plus souvent possible, réellement par la réalisation d'un terrain, et on essayait de penser à n'importe quel cas de figure qui oriente plutôt vers la contribution, notamment par les plus petits. On n'a pas vraiment d'idée, d'exemple de ce genre de cas qui pourrait être réalisé, mais on pensait, on osait imaginer que ça pourrait être quelque chose de faisable.

2200

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Je cherche un exemple...

2205

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

Oui, ça serait l'fun.

2210

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

... où cette mécanique a été utilisée avec succès. Merci.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2215 Si on trouve éventuellement, parce que là, on va vient de voir... On pourrait effectivement...

LA PRÉSIDENTE :

2220 On vous invite à communiquer avec Gilles Vézina.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2225 N'hésitez pas à nous en faire part.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

On a jusqu'à quelle date d'ailleurs pour ça?

2230 **LA PRÉSIDENTE :**

Tout le temps. Allez-y jusqu'à...

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2235 On peut corriger nos paragraphes, vous savez, dans les rapports.

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

2240 C'est bon.

LA PRÉSIDENTE :

Ça va bien maintenant avec les ordinateurs.

2245

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

Merveilleux.

2250

LA PRÉSIDENTE :

C'est merveilleux. Ça fait le tour de nos questions. Je vous remercie beaucoup.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2255

Est-ce que je pourrais juste rajouter un petit quelque chose?

LA PRÉSIDENTE :

2260

Absolument, allez-y.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

Parce qu'on a du temps.

2265

LA PRÉSIDENTE :

Oui, oui, allez-y, mais je rattrape.

2270 **Mme MARIE-FRANCE PETERSON :**

Oui, oui, mais ça ne sera pas long. Juste un commentaire.

2275 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Vous ne voulez pas *pooler* vos minutes excédentaires?

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2280 Pour pas les perdre. On veut rien perdre, comme mon collègue a dit.

LA PRÉSIDENTE :

Allez-y, on vous écoute.

2285

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2290 Dans le fond, je voulais juste faire un petit peu de pouce sur ce que la FECHIMM a mentionné tantôt, puis en lien avec Cadillac Fairview aussi par rapport à Laval, puis à la Rive-Sud, juste en tant que GRT, parce que sur la Rive-Sud, c'est récemment qu'il y a un nouveau GRT qui s'est mis sur pied parce qu'il y a de plus en plus de besoin de logements sociaux.

LA PRÉSIDENTE :

2295 Exact.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2300 Donc, effectivement, on sait que c'est les *baby-boomers* qui gèrent les vagues en ce

moment, puis il y a un retour aux gens mieux nantis à la ville. Et comme la FECHIMM mentionnait, les gens, les quartiers ouvriers bien se font tasser, ils s'en vont sur la Rive-Sud ou à Laval. Ça fait que le problème s'éloigne mais il est là. Ça fait que les promoteurs, ils ne pourront pas plus développer, les municipalités qui sont sur le bord vont aussi mettre leur inclusion, parce que les pauvres s'en vont de plus en plus, parce qu'ils sont... T'sais, c'est une roue.

2305

LA PRÉSIDENTE :

Exactement.

2310

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

Voilà.

2315

LA PRÉSIDENTE :

On vous remercie.

2320

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2325

Si madame Buisson et monsieur Panet-Raymond sont dans la salle, on ne fera pas de pause avec l'accord de tout le monde. C'est bon?

M. JEAN PANET-RAYMOND :

2330

C'est vous qui êtes là depuis le plus longtemps.

LA PRÉSIDENTE :

Ah! Écoutez, nous, on a une forme excellente.

2335

M. JEAN PANET-RAYMOND :

Merci beaucoup.

2340

LA PRÉSIDENTE :

Alors, on accueille madame Clémence Buisson et monsieur Jean Panet-Raymond pour l'organisme Vivre Saint-Michel en santé. Bienvenue! Quand vous êtes prêts, ça va.

2345

M. JEAN PANET-RAYMOND :

Donc merci de nous recevoir. On a prévu une dizaine de minutes pour pouvoir permettre un échange sur les recommandations.

2350

LA PRÉSIDENTE :

Allez-y, on va gagner du temps du fait qu'on n'a pas la pause. Alors, on vous écoute.

2355

M. JEAN PANET-RAYMOND :

Merci beaucoup. Donc je veux juste un peu mettre la table. Donc Vivre Saint-Michel en santé est une table de quartier. Donc on est membre de la Coalition montréalaise des tables de quartier. Vous avez reçu un mémoire de ce regroupement-là. On regroupe depuis 91 plusieurs, plus d'une cinquantaine d'organismes communautaires, mais aussi des entreprises et des institutions, et des citoyens. Donc on est un peu unique dans ce sens-là. Et notre mission, c'est

2360

vraiment la lutte à la pauvreté et l'exclusion sociale. Et je ne pourrais insister assez sur ce volet-là. Mais, à travers les années, puis je peux dire depuis les années 90, le logement a toujours été une énorme préoccupation de cette table intersectorielle et multi niveaux.

2365

Donc le fruit de ce mémoire, c'est une consultation, puis c'est Clémence qui anime cette concertation sur le logement. Peut-être quelques caractéristiques à faire ressortir sur le quartier, puis vous avez des tableaux dans le mémoire qui peuvent vous en donner plus. Je veux juste dire que c'est fondé à la fois sur une étude statistique de données mais aussi sur un porte à porte assez intensif. Donc il y a un portrait statistique objectif mais il y a aussi un portrait qualitatif qui est extrêmement important.

2370

Donc je soulevais qu'on est un quartier d'immigration, presque 50 % de la population est née hors Québec; beaucoup de ménages *monoparental*; un taux de locataire bien au-dessus de la moyenne montréalaise; beaucoup de petits logements considérant la taille des ménages. Donc ça, c'est pour nous un enjeu extrêmement important et un quartier qui est, je dis toujours, un exemple pour des étudiants en aménagement de ce qu'il ne faut pas faire en termes d'aménagement urbain, parce qu'on est charcuté par les voies ferrées, les carrières, des boulevards et des Métropolitaine de ce monde.

2375

2380

Donc un défi énorme en termes de trouver des logements disponibles pour avoir une masse critique de logements. Donc, Clémence, tout à l'heure, va montrer plus particulièrement les défis.

2385

Ce qu'on remarque, c'est une demande croissante – puis, comme j'ai dit, on est un quartier d'immigration – et on remarque déjà les contrecoups d'une certaine gentrification. Le parc Frédéric-Bach est un atout régional mais on voit déjà les conséquences, puis bon, on est à côté de Villeray qui est à côté du Mile-End, qui est à côté du Plateau, et ça monte.

2390 **LA PRÉSIDENTE :**

Il y a une séquence là, oui.

2395 **M. JEAN PANET-RAYMOND :**

Donc, juste insister sur ce souci au niveau de la gentrification, puis quand on regarde les nouveaux logements bâtis, logements ou condos, c'est moins de 10 % qui sont des logements sociaux, il y a beaucoup moins de logements de... moins 10 %. Donc, dans ce sens-là, il y a certainement un manque au niveau des besoins accrus.

2400

Donc, dernier point sur le portrait. Dire que ce porte à porte nous a permis de souligner notamment l'enjeu de l'insalubrité. Bon, Bordeaux, Cartierville a fait aussi ce genre d'étude avec la Direction de la santé publique, donc c'est un élément extrêmement important qui s'ajoute comme défi.

2405

Juste pour introduire donc nos recommandations, donc on considère que ce nouveau règlement-là est essentiel, qu'il ne va pas assez loin, et donc, dans nos recommandations, on va vous faire des suggestions plus précises pour aller assez loin. Puis, peut-être juste souligner que la Stratégie d'inclusion depuis 2005, pour nous, a eu un effet nul. Donc il y a des conditions objectives qui peuvent expliquer en partie ça, mais c'est aussi les failles donc qu'on veut souligner dans le projet de règlement. Ceci dit, c'est un règlement essentiel qui correspond à nos grands objectifs de développement et d'aménagement. Là-dessus, je vais vous passer à Clémence pour les détails sur lesquels on pourra discuter.

2410

2415 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

Mme CLÉMENCE BUISSON :

2420

Alors, je vais commencer par le logement abordable. Le premier souci qu'on souligne, c'est que le terme « abordable » nous paraît vraiment inapproprié, puisque les plafonds ont été définis plus en fonction du marché qu'en fonction de la capacité de payer des ménages. Donc, au mieux, on pourrait parler de logement à prix plafonné.

2425

Le deuxième point qu'on aimerait souligner, c'est que si on compare les plafonds proposés, donc nous, Saint-Michel, on est en zone 3, périphérie, si on compare avec les loyers moyens actuels sur le marché, puis là, j'ai les données que pour l'arrondissement Villeray, Saint-Michel et Parc-Extension, mais Saint-Michel, dans cet arrondissement, serait plutôt en dessous, si on compare avec le marché actuel, même en appliquant un 2 % par an d'inflation, les plafonds proposés sont bien au-dessus.

2430

Donc les ménages qui, aujourd'hui, ont déjà de la peine à se loger avec des prix du marché auront encore plus de mal, même si ces prix plafonds sont appliqués. Donc on est au-dessus du marché, on est largement au-dessus de la capacité des ménages. On a un tiers des ménages qui consacrent plus de 30 % de leur budget à l'habitation aujourd'hui.

2435

Et puis, la troisième limite qu'on souligne, c'est qu'il n'y a pas de mécanisme pour contrôler qui va accéder aux unités abordables. On pense que ce serait peut-être utile d'ajouter un mécanisme de contrôle basé sur les revenus pour que ce soit vraiment des ménages modestes qui puissent accéder à ces unités-là, parce que quand il y a concurrence entre des ménages plus aisés, puis des ménages plus modestes, on sait très bien qui le propriétaire va préférer.

2440

Et puis, également, pas de mécanisme à l'heure actuelle dans le règlement présenté sur la revente, le contrôle de prix à la revente.

2445

LA PRÉSIDENTE :

2450 La notion de pérennité de l'abordabilité.

Mme CLÉMENCE BUISSON :

2455 Exact. Donc, sur le volet logement abordable, on se demande vraiment pour qui et pour combien de temps. Donc, nos recommandations, c'est vraiment de revoir les prix plafond qui sont proposés; d'affiner peut-être le zonage, Saint-Michel étant comme on le disait, comme Jean le disait, le prochain quartier à être gentrifié. Aujourd'hui, il est préservé, le marché est encore accessible pour une certaine partie de la population, mais c'est ça, le zonage nous paraît à revoir en tout cas pour ce qui est du logement abordable. Revoir les prix plafond à la baisse.

2460 La deuxième recommandation, c'est d'inclure des mécanismes, donc peut-être rajouter un critère de revenu pour accéder unités abordables et contrôler l'évolution dans le temps. Ça l'est fait pour les logements locatifs mais ça ne l'est pas fait pour la propriété.

2465 Et la troisième recommandation, qui est alignée sur celle du FRAPRU, c'est que la Ville montre l'exemple et se dote de mécanisme comme un registre du logement pour contrôler encore plus, encadrer les pratiques des propriétaires qui ont tendance à augmenter plus que de droit les loyers, d'année en année.

2470 Pour ce qui a trait au logement social, alors on a analysé finalement les retombées que ça pourrait produire à Saint-Michel, notre analyse nous fait dire qu'il y aura très peu de retombées dans les critères pendant les termes actuels du règlement. Nous aussi, à Saint-Michel, comme partout à Montréal, on a très peu de terrains vacants disponibles. Quand on ajoute à ça terrains vacants constructibles, dont le zonage le permet, dont les normes environnementales sont correctes pour faire du résidentiel, je pense qu'on arrive à peu près à zéro terrain. Donc très peu d'opportunités pour de grands projets. Ça veut dire que si on n'a que des petits projets, l'inclusion sur site est quasiment impossible, est très difficile, et ça veut dire

2475

qu'on aura au mieux des petites contributions financières.

2480

Donc, pour nous, le règlement tel que proposé ne peut pas produire les retombées qu'on espère de ce règlement. Le phénomène de gentrification ne sera pas endigué parce qu'il pourra se faire au rythme des achats-rénovations de petits blocs. Il y aura peu de nouveaux projets sociaux qui seront directement créés, donc ça va être éventuellement un effet différé, mais

2485

Donc nos recommandations sur ce sujet, ce serait de favoriser l'inclusion de logements sociaux, encore plus aujourd'hui, dans le document explicatif page 17, il est écrit qu'on vise les projets de 150 logements et plus. Nous, on dit, bien, essayons d'aller chercher les projets de

2490

50 logements et plus pour essayer de favoriser la création de ces logements sociaux tout de suite, dès la conclusion de l'entente avec le promoteur. Et puis, de revoir le barème des contributions à la hausse pour que ce soit plus incitatif, pour que les promoteurs aient plusieurs clés en main ou de la cession de terrain plutôt que leur contribution par un chèque.

2495

La suite de notre analyse, c'est aussi que... Alors, c'est très bien de doter un fonds pour faire de l'acquisition foncière au niveau ville. On est pour soustraire certains terrains à la spéculation, puis que ça permette vraiment le développement de milieu inclusif. Par contre, il faut agir vite parce que si le foncier continue à augmenter, la Ville pourra difficilement se positionner sur des terrains et puis ça ne lève pas tout un tas d'obstacles qui existent encore à la réalisation

2500

des projets sociaux.

2505

On sait que dans le cadre d'AccèsLogis, c'est difficile de viabiliser des projets et puis la capacité financière des acteurs, les OBNL et les coops, de réaliser ces projets-là allait vraiment limiter. Il n'y a pas de financement à la mission pour les OBNL qui font du volet 2 ou 3 ou très peu. Donc tout repose sur la capacité financière de ces acteurs-là ensuite à développer du logement social. Donc on encourage la Ville à se doter de moyens complémentaires.

2510

Comme le disait la dame de la Ville lors de la séance d'information, c'est une trousse à outils. Bien, il va falloir la développer, la trousse à outils pour aider ces organismes-là à réaliser les projets, parce qu'avoir des terrains, ça ne suffit pas.

2515

À Saint-Michel, on a un terrain de 94 hectares qui appartient à la Ville et qui est aujourd'hui utilisé 40 %, 60 % en dépôt à neige. C'est la carrière Francon. Malheureusement, il n'y a pas de volonté politique pour aller de l'avant pour un plan directeur qu'on demande un développement de milieu de vie inclusif. Alors, c'est ça les limites du fonds. Est-il assez suffisant pour acquérir des terrains rapidement? Puis, est-ce qu'on ne va pas se heurter à une volonté politique de vraiment développer du logement social sur les terrains acquis?

2520

M. JEAN PANET-RAYMOND :

C'est un fantasme collectif de développer cette carrière pour notamment du logement.

2525

LA PRÉSIDENTE :

Ah! Vous savez, il y a des projets qui se développent comme ça.

2530

M. JEAN PANET-RAYMOND :

Ça prend du temps.

2535

LA PRÉSIDENTE :

Exactement. Merci pour votre dynamique présentation. Alain?

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Non, moi, je n'ai pas de questions.

LA PRÉSIDENTE :

2540

Parce que tout est très clair. Oui, c'est ça, tout est très clair, à la fois dans votre mémoire qu'on a lu, et Nadja, ma collègue, avait une question que vous avez répondu verbalement. Donc ça fait le tour de notre propos.

2545

Mme CLÉMENCE BUISSON :

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2550

Merci à vous.

M. JEAN PANET-RAYMOND :

2555

Merci beaucoup. Vous avez repris sept minutes et 28 secondes.

LA PRÉSIDENTE :

2560

Écoutez, on travaille fort, c'est vendredi après-midi pour tout le monde, vous savez.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Le *pool* grandit là. Le *pool* de temps.

2565

LA PRÉSIDENTE :

Le *pool* de temps grandit. Il reste madame Amy Darwish. Est-elle arrivée? Alors, on va s'informer de ça.

2570 Entre-temps, peut-être, Laurent Lussier, si vous aviez des rectifications à faire
ou des précisions, à votre guise. Pas de rectifications?

M. LAURENT LUSSIER :

2575 Non, pas de rectifications, mais je pense que vous aviez identifié deux questions sur
lesquelles... que vous aviez en tête. Sur le zonage des personnes, si je me rappelle bien?

LA PRÉSIDENTE :

2580 Oui, entre autres.

M. LAURENT LUSSIER :

2585 Puis, sur... - Non, ce n'est pas vrai. J'avais une rectification à faire, que j'étais en train
d'oublier. Il a été dit – j'ai perdu la trace par qui – mais il a été dit que nulle part il est écrit que le
règlement ne s'adresse pas aux terrains publics. Juste préciser...

LA PRÉSIDENTE :

2590 Oui.

M. LAURENT LUSSIER :

2595 ... qu'effectivement, le règlement exclut de manière explicite à l'article 1 : « les terrains
ville ». Par contre, pour les terrains du gouvernement du Québec, les terrains du gouvernement
du Canada, évidemment c'est important qu'ils soient visés parce que, autrement, ils seraient tout
simplement exclus. Dans le cas des terrains ville, comme c'est nous qui les vendons, on est à
même de mettre des conditions, les conditions qu'on veut. Si du Canada vend un terrain à un
tiers, bien, il faut qu'on se garde une prise quand même.

2600

LA PRÉSIDENTE :

O.K. nc les terrains provinciaux et fédéraux sont inclus, sont assujettis.

2605

M. LAURENT LUSSIER :

Sont visés, effectivement.

LA PRÉSIDENTE :

2610

Sont visés, O.K.

M. LAURENT LUSSIER :

2615

Après ça, si on veut aller au-delà du règlement, bien, il faut des outils qui ne sont pas le règlement.

LA PRÉSIDENTE :

2620

C'est clair. Sur le zonage des personnes.

M. LAURENT LUSSIER :

2625

Oui. Bien, on a la même compréhension, effectivement.

LA PRÉSIDENTE :

On a fait le même cours d'urbanisme.

2630 **M. LAURENT LUSSIER :**

Oui, à peu près. Il reste qu'effectivement, le règlement agit en complémentarité avec des programmes, mais c'est les programmes qui, eux, et les orientations qu'on donne dans la mise en œuvre de ces programmes-là qui permettent de répondre à des besoins, les besoins qui sont mentionnés dans les documents qu'on a préparés.

2635

LA PRÉSIDENTE :

C'est là où on peut être plus explicite quant aux intentions, aux objectifs, tendre vers, bon, etc. O.K., on avait la même compréhension. Autre chose ou ça faisait le tour?

2640

M. LAURENT LUSSIER :

Dans mon souvenir, vous aviez une autre question, mais si ça me revient, j'y répondrai plus tard.

2645

LA PRÉSIDENTE :

Si ça vous revient, vous reviendrez après madame Darwish. On a madame Amy Darwish avec nous. Merci d'arriver, c'est très apprécié.

2650

Mme AMY DARWISH:

Bonjour!

2655

LA PRÉSIDENTE :

Alors, Madame Darwish, pour le Comité d'action de Parc-Extension.

2660 **Mme AMY DARWISH :**

Oui, c'est ça. Alors, je suis organisatrice communautaire au Comité d'action de Parc-Extension. Le Comité d'action de Parc-Extension ou le CAPE offre du soutien aux locataires dans la défense de leur droit au logement. Il existe depuis 1986 et compte plus de 420 membres. Le CAPE offre de l'information sur les droits et obligations des locataires qui font face à un grand éventail de problèmes, tels que l'insalubrité, des hausses de loyer, l'accès à la Régie du logement, la discrimination, ainsi qu'à des évictions, reprise de logement et harcèlement.

Nous organisons aussi des activités de sensibilisation et d'éducation populaire et nous offrons à nos membres plusieurs moyens de s'impliquer par le biais des assemblées populaires, des soupers-rencontres et des rassemblements. Nous effectuons aussi la promotion du logement social ainsi que la lutte contre la pauvreté.

Le CAPE œuvre dans Parc-Extension qui est un des quartiers les plus denses, les plus diversifiés à Montréal. Parmi les 30 000 personnes qui habitent le quartier, 61 % sont nés à l'extérieur du Canada. Le quartier est aussi parmi les plus pauvres au Canada. 79 % de la population du quartier est locataire, près de la moitié vit sous le seuil de la pauvreté et 44 % des ménages dédient 30 % et plus de leur revenu en logement.

De plus, avec l'arrivée du Campus Mill de l'Université de Montréal, le quartier est en train de se transformer rapidement. À plusieurs égards la spéculation immobilière encourage une gentrification accélérée du quartier. Entre 2017 et 2018, une hausse moyenne de loyer de 6.8 % a été observée dans l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension. Des reprises de logement, des *rénovictions* et des conversions en condos risquent de déplacer un grand nombre de locataires hors du quartier avec des conséquences dévastatrices pour le tissu social du quartier. Par conséquent, l'accès au logement est un enjeu vraiment crucial pour le quartier.

Selon le CAPE, le Règlement pour une métropole mixte représente une avancée et comporte plusieurs points positifs, notamment d'être une mesure réglementaire plutôt que

2690

strictement incitative. Toutefois, il présente certaines limites pour un quartier comme Parc-Extension. La principale limite du règlement dans notre quartier est que le cadre bâti très dense de Parc-Extension implique assez peu de projets immobiliers comportant 150 unités résidentielles ou plus qui peuvent être développés dans le quartier.

2695

Cette limite avait déjà été identifiée lors de l'adoption en 2018 de la Politique locale d'inclusion sociale qui venait compléter la Stratégie d'inclusion de logement abordable. Il vaut la peine de souligner que ce constat avancé par l'arrondissement concernait la stratégie qui s'appliquait aux projets de logements de 100 logements ou plus. Le fait que le règlement s'appliquera plutôt aux projets de 150 logements ou plus, suppose que les occasions de l'appliquer seront plus rares que pour Stratégie.

2700

Il est aussi important de noter que le règlement, dans sa forme actuelle, ne parviendra pas à combler le manque criant de logement social à Montréal. Nous savons effectivement que 23 000 ménages sont présentement en attente d'un logement social, dont 799 à Parc-Extension. Avec 684 unités de logement social, la proportion de logement social ne représente que 7.14 % du parc locatif de Parc-Extension.

2705

Si on se fie aux projections de développement de logements sociaux décrites dans le document de présentation du projet de règlement, soit 600 annuellement, il faudra plus que dix ans pour construire les 6 000 logements sociaux promis. Il nous semble alors que les objectifs de logements sociaux sont nettement insuffisants.

2710

Malgré le fait que la Ville prévoit des pourcentages d'inclusion légèrement rehaussés, elle continue de viser dans la même proportion l'abordable et le social. Cependant, les plafonds ciblés pour les logements abordables sont calculés en fonction du marché et non en fonction des revenus des ménages locataires. On se demande quels ménages à Parc-Extension pourront accéder à des logements dont les loyers varient entre 880 \$ pour un studio et 2 000 \$ pour un trois chambres à coucher et plus. Par exemple, les familles qui pourront se permettre un loyer

2715

2720

2725 mensuel de 2 000 \$ devront avoir un revenu annuel d'au moins 80 000 \$ afin de ne pas consacrer plus de 30 % au loyer, soit un peu plus que 28 000 \$ au-dessus du revenu médian des couples avec un enfant résidant à Parc-Extension, et plus que 84 000 \$ au-dessus pour des familles monoparentales. Il est clair que le logement abordable n'est pas réellement abordable pour les locataires de Parc-Extension et ne répondra pas aux besoins des mal-logés.

2730 De plus, nous pensons que le report de l'application du règlement en janvier 2021 risque de limiter sa capacité d'atteindre ces objectifs. La montée des prix de l'immobilier à Parc-Extension est déjà préoccupante. C'est un phénomène d'ailleurs bien documenté. Dans les quartiers tel que Parc-Extension, la spéculation se traduit par des reprises de logement, des évictions, ainsi que la discrimination. Nous croyons que l'entrée en vigueur du règlement en 2021 serait probablement trop tard pour le quartier.

2735 Le CAPE est aussi inquiet que le projet de règlement prévoit la mise en place d'un fonds d'inclusion central en remplaçant le fonds décentralisé préexistant. D'une part, nous comprenons que la mise en place d'un fonds d'inclusion centralisé vise à éviter un éparpillement de ressources financières; d'autre part, dans un quartier densément bâti comme Parc-Extension, la tentation est très grande pour les promoteurs immobiliers de se limiter à verser une contribution. Nous croyons que cette centralisation de fonds encourage la création de logements sociaux sur
2740 des terrains moins dispendieux qui se situent généralement dans les périphéries de la ville.

2745 Pour les résidents de Parc-Extension plus durement touchés par la crise du logement, se reloger dans un autre quartier a des conséquences importantes, telles que l'exclusion de leur réseau d'entraide et la perte de leur soutien communautaire. Il vaut la peine de mentionner que le quartier est souvent une terre d'accueil pour les nouveaux arrivants et que 43 % de la population du quartier ne parle ni anglais, ni français. C'est certain que les réseaux d'entraide du quartier ne seront pas facilement remplaçables ailleurs.

2750 Pour faire face aux nombreux défis à Parc-Extension, nous proposons les

recommandations suivantes. Premièrement, des mesures doivent être prises pour encourager la construction du plus grand nombre possible de logements sociaux qui sont la meilleure manière d'assurer l'abordabilité permanente du logement.

2755 Nous recommandons que le Règlement pour une métropole mixte revoie ses objectifs d'inclusion de logement social à la hausse, en prévoyant un minimum de 40% par projet.

2760 Considérant que le logement abordable ne l'est pas véritablement et ne répondra pas aux besoins des ménages mal logés, nous sommes aussi de l'avis que le règlement devrait miser plutôt sur l'inclusion des logements sociaux. De plus, le règlement devrait s'appliquer dès que possible afin de répondre aux besoins criants en logement social et non en 2021.

2765 Nous recommandons également que les sommes versées au fonds de contribution de la stratégie d'inclusion soient revues à la hausse et que celui-ci soit décentralisé pour que les sommes qui y sont versées servent au développement des logements sociaux à proximité des grands développements ayant obtenu leur exclusion sur le site. Dans un quartier densément bâti comme Parc-Extension, nous sommes aussi d'avis que la meilleure stratégie pour protéger et étendre le parc locatif est de faciliter l'achat de logements par la Ville, les arrondissements les OBNL ou des coops.

2770 Nous sommes donc favorables à la mise en place d'un fonds de protection de l'abordabilité de Parc-Extension. Nous croyons également que la contribution au fonds d'inclusion sociale devrait être obligatoire pour les conversions d'immeuble avec des unités locatives en copropriété indivise, puisque c'est par les conversions que le parc locatif se voit réduit le plus significativement et le plus rapidement.

2780 Nous croyons également que la création d'un registre de données sur l'habitation qui comprendra les prix de loyer, les plaintes, les suivis à la Régie du logement, ainsi qu'en matière de salubrité permettrait aux locataires d'éviter plusieurs abus et notamment de connaître le loyer

que les gens paient actuellement, ce qui limiterait les hausses abusives.

2785 Finalement, nous sommes de l'avis que le règlement d'inclusion devrait s'appliquer uniquement aux sites privés et non aux sites publics, tels que le bassin Peel et l'Hippodrome qui devraient être réservés à des développements 100 % de logements sociaux et d'équipements communautaires. Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

2790 Vous êtes excellente. Vous avez même neuf secondes d'avance, écoutez, vous gagnez la première place de tout le monde à date. Restez avec nous, Madame Darwish.

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

2795 Oui, j'ai une question au sujet de la recommandation numéro 6 qui se lit comme suit :
« *Qu'un fonds de protection de l'abordabilité de Parc-Extension soit mis en place pour soutenir l'acquisition de logements existants par des OBNL et des coopératives dans le but de protéger l'accès au logement dans le quartier.* » Est-ce que vous pouvez nous en dire plus sur ce fonds de protection de l'abordabilité, s'il vous plaît?

2800

Mme AMY DARWISH :

2805 Oui. Nous croyons que souvent dans les quartiers comme Parc-Extension, la manière d'assurer le développement de logement social, c'est souvent par le biais de l'acquisition par la Ville, l'arrondissement, les OBNL des terrains, mais nous voulons favoriser cela.

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

2810 Donc il y aurait deux fonds : le fonds d'inclusion, puis le fonds d'abordabilité.

Mme AMY DARWISH :

Nous priorisons plus le fonds d'abordabilité pour le Parc-Extension.

2815 **LA PRÉSIDENTE :**

Alain, pour vous?

2820 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Oui. J'ai besoin d'une précision, Madame, sur votre recommandation numéro 4.

Mme AMY DARWISH :

2825 Oui.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2830 « *Les sommes versées au fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion soient revues à la hausse...* » voilà, ça, c'est une chose, « *... et que celui-ci soit décentralisé...* », donc administré par les arrondissements chacun selon sa politique, « *... afin que les sommes qui y sont versées servent au développement de logements sociaux, à proximité des grands développements ayant obtenus leur exclusion in situ.* » Et là, moi, je comprenais : « même si ce grand développement-là est dans un autre arrondissement ou dans un autre quartier que le vôtre?

2835

Mme AMY DARWISH :

Nous croyons que ça devrait rester dans le quartier afin de permettre aux locataires qui sont situés à côté de ce type de grand développement de rester dans...

2840

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Donc là, le principe, c'est que l'argent qui vient du quartier reste dans le quartier.

2845 **Mme AMY DARWISH :**

Oui, c'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

2850

Reste dans le quartier. On aurait pu ajouter, parce que la même chose s'est présentée avec un interlocuteur. « ... les grands développements de Parc-Extension ayant obtenu... ». On aurait pu faire cette précision-là.

2855 **Mme AMY DARWISH :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2860

On a besoin, nous, d'avoir les informations les plus claires possible.

Mme AMY DARWISH :

2865

Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

2870

Ça fait le tour de nos questions, Madame Darwish.

Mme AMY DARWISH :

Merci beaucoup.

2875 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie. Merci à vous. Madame Darwish était notre dernière interlocutrice de l'après-midi. Est-ce que monsieur Lussier aurait une précision à apporter? Allez-y.

2880 **M. LAURENT LUSSIER :**

On m'a rappelé la question que vous aviez.

2885 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, d'accord.

M. LAURENT LUSSIER :

2890 Ça concernait le fonds justement. La question surgissait dans la conversation que je...
On peut convenir ensemble que la question que vous aviez, juste pour être sûr qu'on a en tête la même chose. Mais ça concernait le fonds actuel et le fonds futur. Et, si je me rappelle bien aussi, la possibilité que... Non. En fait, oui, il y avait ça, mais c'était surtout est-ce que l'argent du social peut aller dans l'abordable?

2895

LA PRÉSIDENTE :

Ah oui, O.K. Est-ce que l'argent peut aller dans ce que j'appelle « consolidé » entre guillemets, un seul fonds, et après ça, qu'on redistribue vers le social.

2900

M. LAURENT LUSSIER :

Oui.

2905 **LA PRÉSIDENTE :**

Ou s'il y a différentes sections à l'intérieur du fonds.

M. LAURENT LUSSIER :

2910

L'intention là-dessus, je ne sais pas si elle ressortait assez clairement dans les documents qu'on a produits, c'était effectivement de distinguer les montants affectés à un et l'autre pour que ça aille chacun à la mise en œuvre de programmes associés à ces objectifs-là. Légalement, par contre, la loi habilitante nous oblige à dépenser l'argent à des fins de mise en œuvre de programmes, mais ne nous oblige pas à distinguer cet argent-là. L'orientation, c'était d'en faire une administration distincte, oui.

2915

LA PRÉSIDENTE :

2920

O.K. C'est clair. Merci pour cette précision. Avant de vous laisser aller, je vous rappelle qu'après cette dernière séance, nous nous attelons à la tâche, encore une fois, en considération d'une barre qui est assez haute grâce à vous.

2925

Le rapport de la commission auquel nous allons travailler dans les prochaines semaines et les prochains mois comme je vous l'ai indiqué sera transmis par la présidente de l'Office aux élus municipaux en tout début d'année 2020. Il sera rendu public habituellement comme c'est de coutume deux semaines plus tard.

2930

Évidemment, nous avons un rôle consultatif. La bonne nouvelle, c'est qu'ont peut faire toutes les recommandations qu'on juge utiles. Nous, on ne reçoit pas de commande de quelque

nature que ce soit. Ce n'est donc pas l'Office qui prend les décisions concernant le projet sur lequel vous êtes consultés. Les décisions relatives au projet appartiennent aux élus, c'est très clair. Que ce soit rappelé de temps à autre.

2935

Évidemment, je remercie tout le monde qui rend possible la tenue de cette séance. Je suis évidemment reconnaissante et mes collègues également envers tous ceux et celles qui ont soumis des mémoires et vous de vous être déplacés pour nous les présenter. Je salue également, et c'est vrai pour tous, votre courtoisie et votre patience.

2940

Nous terminons donc aujourd'hui le cycle un peu marathonien de nos auditions et nous allons maintenant travailler – c'est à notre tour – puis on en entendra parler quelque part en début d'année 2020. Merci à tous et je vous souhaite un excellent week-end.

2945

* * * * *

2950

Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe officielle, certifiée sous mon serment d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des propos recueillis au meilleur de l'enregistrement numérique et reproduits sur c.d, le tout conformément à la loi.

Et, j'ai signé :

2955

LOUISE PHILIBERT, s.o.