

peut-être une confusion dans notre chose. Ça fait que ce n'est pas sur la loi, c'est permettre ce genre de... Tu donnes, le bon vieux système, mais aller plus loin que le règlement actuel pour les bonus de densité. Il y a peut-être une confusion avec la loi sur l'aménagement qui n'est pas utile.

2400 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

O.K. Merci.

2405 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça fait le tour, Monsieur Savard, pour nos questions.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2410 Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

2415 Nous vous remercions. J'inviterais maintenant monsieur Arnaud Duplessis-Lalonde, s'il vous plaît, pour le Comité logement Rosemont. Monsieur Duplessis-Lalonde, bienvenue!

M. ARNAUD DUPLESSIS-LALONDE :

2420 Merci de nous recevoir. Donc, oui, je suis organisateur communautaire au Comité logement Rosemont. On est un organisme qui est propre à Rosemont, qui existe depuis 1977. On fait la promotion du logement social comme alternative au marché privé, puis on fait aussi la défense des droits des locataires. On a collaboré depuis notre création, je dis dans notre mémoire, des centaines d'unités mais je dirais même une couple de milliers. Je pense d'ailleurs au secteur de l'est d'Angus où il y a la plus grosse concentration de logement social
2425 actuellement; l'ouest, c'est moins reluisant.

2430 Présentement, on est détenteur d'une liste de requérantes et requérants, en fait, 1 250 ménages inscrits. Il y a aussi 1 700 – en passant – ménages qui sont sur la liste d'attente de l'Office municipal d'habitation. Il y a des gros besoins dans le quartier. 80 % de nos ménages ont besoin d'un supplément au loyer, seraient admissibles à ce genre de subvention 80 % de nos ménages requérants sont des familles.

2435 Nous, au Comité logement, on a un accueil assez mitigé du règlement. On trouve très positive l'obligation d'inclure dans les projets d'un tel nombre d'unités du logement social, mais on trouve que, des fois, on en perd aussi sur certains aspects par rapport à la stratégie locale de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie qui est probablement une des plus, disons, mordantes actuellement.

2440 **LA PRÉSIDENTE :**

 Quand vous dites « mordant », « contraignant » ?

2445 **M. ARNAUD DUPLESSIS-LALONDE :**

2445 Contraignantes, disons. Ils n'ont pas présentement l'obligation. C'est par rapport à, mettons, à des demandes de dérogation, c'est sûr. Par contre, la stratégie locale présentait des... disons qui étaient intéressantes sur certains aspects. D'ailleurs, l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie a une politique qui fait en sorte que les sites publics, les sites sociaux et institutionnels doivent rester à la communauté. Donc c'est une forme d'engagement à mettre en réserve ces sites, les acheter, ,etc. Et l'inclusion se fait présentement à Rosemont-La Petite-Patrie à partir de 50 unités, lorsqu'il y a demande de dérogation.

2450 Pour nous, les objectifs présentement du règlement sont insuffisants parce qu'ils ne répondent pas aux besoins de la population en matière de logement social. Présentement, disons, à Montréal, il y a en moyenne à peu près 200 quelques unités qui se créent hors inclusion et 600 unités qui se créent à travers l'inclusion. On constate qu'il y a à peu près 87 000

ménages qui sont des besoins importants en matière de logement. Pour répondre à cette demande-là, ça prendrait à peu près 104 ans avec le présent règlement pour en arriver aux objectifs de bien loger tout le monde.

2460

On a une très grosse différence de point de vue, disons, dans le concept d'abordabilité entre qu'est-ce qui est présenté par la Ville – qui est d'ailleurs partagé, je pense, par la plupart des paliers de gouvernement – et ce que nous on conçoit comme étant l'abordabilité qui est plutôt axée sur la capacité de payer des gens.

2465

On constate qu'il y a un taux d'inoccupation qui est présentement très bas, surtout dans notre quartier. Les logements familiaux sont proches du 0 %. Et lorsque des logements sont mis sur le marché, remis sur le marché, c'est-à-dire, un locataire déménage, il y a une tendance à revoir à la hausse, avec une hausse très importante, les loyers. Ce qui fait que, pour nous en tout cas, à travers l'été, il y a eu une crise du logement, en tout cas, une pénurie importante de logement.

2470

Ce qu'on voyait en fait, c'est qu'à Rosemont, on a reçu des centaines d'appels à travers l'été de locataires qui ne se trouvaient pas de logement abordable pour se loger, qui étaient dans des logements surpeuplés, sinon, ils vivent des gros problèmes. Puis la façon de les régler pour beaucoup de propriétaires, ça va être disons de faire des *rénovictions*. C'est une tendance qui est très présente.

2475

Il y a eu des sorties à travers les deux dernières années de nos voisins du Comité logement de La Petite-Patrie, puis il y a deux semaines, une semaine, du Comité logement du Plateau-Mont-Royal sur les évictions et reprises. C'est quelque chose qui est très généralisé. On sent la pression aussi à Rosemont, et ce qu'on constate, c'est qu'il y a des gens qui, à travers ça, n'arrivent pas à se loger. Il y a une demande à laquelle on ne répond pas. Donc les familles précaires sont parmi les plus affectées de cette crise du logement.

2480

2485

Pour nous, en fait, le logement social avec un nombre d'unités subventionnées, un

2490 nombre d'unités non subventionnées, c'est ce qui permet une réelle mixité, et c'est pour nous la solution pour assurer cette mixité sociale plutôt que, disons, la conception actuelle de la Ville du logement abordable.

2495 Ça fait que j'en arriverais à peu près à nos recommandations qui sont assez similaires à celles du FRAPRU. Vous pouvez aussi les lire dans notre rapport, dans notre mémoire. Par contre, j'en ajouterais une que je trouvais importante. Ça fait que, bon, je peux vous les lire en liste.

2500 - Que le Règlement, pour nous, pour une métropole mixte revoie ses objectifs d'inclusion de logement sociaux à la hausse, et en prévoie un minimum de 40%.

- Que le Règlement pour une métropole mixte s'applique... que l'inclusion soit obligatoire à partir de projets de 50 unités et plus, plutôt que 150.

2505 - Que le règlement soit mis en vigueur dès son application – dès son adoption et non en 2021.

2510 - Que le Règlement pour une métropole mixte favorise l'inclusion de logements sociaux, donc c'est ces logements-là qui permettent vraiment de répondre aux besoins des ménages locataires, des familles plutôt que l'inclusion de logements supposément abordables mais qui ne sont pas nécessairement abordables pour les ménages les locataires et pour les personnes qui ont des besoins impérieux en logement.

2515 - On demande aussi que les contributions au fonds d'inclusion de logements sociaux soient revues à la hausse et que ça reste décentralisé, c'est-à-dire que ça puisse être géré à travers les arrondissements pour que les logements sociaux puissent... Pour que les sommes puissent servir au développement de logements sociaux dans les secteurs où il y a aussi du condo qui se développe, pour assurer un contre-balancement, puis maintenir une vraie mixité.

- 2520 - Qu'en attendant d'avoir un registre national du logement, que la Ville intègre aussi un registre du loyer, c'est faisable, puis pas seulement du loyer, mais aussi... Bon, vous allez aller probablement de l'avant avec le règlement, avec l'inclusion de logement abordable, mais il faut des mesures de contrôle pour garder ce logement-là réellement abordable. Il y a une règle au Code civil qui permet pour des bâtiments de moins de cinq ans
- 2525 d'augmenter le loyer autant qu'on veut, d'année en année. Bien, le contrôle des loyers ne sera pas là, si on l'applique sans mesures de contrôle. Donc un registre du logement, toutes tenures confondues, qui soit intégré au rôle d'évaluation de la Ville.
- Que tout projet de développement privé soit soumis à l'inclusion, quel que soit le nombre
- 2530 d'unités. C'est-à-dire que dès qu'il y a de la construction, soit que ça serait la contribution à un fonds ou soit que ce soit à partir de 50 unités du logement social qui soit inclus.
- Que le règlement d'inclusion s'applique seulement sur les sites privés. On veut une mise en réserve des sites publics, des terrains qui ont une vocation sociale, patrimoniale,
- 2535 historique, communautaire, institutionnelle. Donc que ces terrains soient réservés à des développements de 100% de logements sociaux et d'équipements communautaires ou publics. Par exemple, les écoles aussi, ça en fait partie.
- Que la Ville adopte des mécanismes qui permettent de s'assurer que les logements familiaux qui sont construits à travers le volet « abordable » soient réservés à des familles. Je n'ai pas vu dans la proposition de règlement de mécanisme de contrôle là-dessus. Donc je trouve ça serait important. Il y a déjà des mécanismes qui existent pour le logement social, il faudrait qu'il y en ait aussi pour le logement supposé abordable.
- 2540 Merci.

2545

LA PRÉSIDENTE :

Pouvez-vous me rappeler, vous avez dit avant de commencer vos recommandations que vous en aviez ajouté une.

2550

M. ARNAUD DUPLESSIS-LALONDE :

Oui, c'est exactement ça.

2555 **LA PRÉSIDENTE :**

Pouvez-vous me la rappeler brièvement?

2560 **M. ARNAUD DUPLESSIS-LALONDE :**

Oui. Que le Règlement pour une métropole mixte, l'inclusion obligatoire commence à partir de 50 unités et plus.

2565 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. D'accord. Je vais vous reposer la même question qu'aux autres. Je comprends que votre augmentation – recommandations 1 et 3 – l'augmentation souhaitée à 40 %, c'est bien le transfert du 20 % d'abordable vers le social.

2570 **M. ARNAUD DUPLESSIS-LALONDE :**

2575 Moi, après ça, ce que vous faites avec le logement abordable, pour nous, je veux dire, O.K., mais c'est que le logement social devrait vraiment être priorisé. Pour ce que vous voudriez faire de logement abordable comme politique, après ça, c'est pas quelque chose qui nous intéresse tant que ça. Que ça se fasse à travers les développements privés, bon, ça pourrait être un plus, mais pour l'instant, on veut du logement social. C'est la solution pour nous.

LA PRÉSIDENTE :

2580 Incluant du logement familial. Donc ça fait 40-0-20 au fond.

M. ARNAUD DUPLESSIS-LALONDE :

Oui.

2585

LA PRÉSIDENTE :

Ça répond à nos questions. Je vous remercie, Monsieur Duplessis-Lalonde.

2590

M. ARNAUD DUPLESSIS-LALONDE :

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2595

Nous allons accueillir monsieur Michel Leblanc pour la Chambre de commerce du Montréal métropolitain, s'il vous plaît. Est-ce qu'il est là, monsieur Leblanc? Il n'est pas là, monsieur Leblanc. On va aller...

2600

M. PIERRE GOYER, analyste :

Je suis allé aux nouvelles. Donc les gens de la Chambre de commerce, de la Communauté Saint-Urbain et du Comité logement Ville-Marie ne semblent pas être arrivés.

2605

LA PRÉSIDENTE :

Ils ne sont pas arrivés, personne. On va se prendre une petite pause, on va les attendre un petit peu parce qu'on a pris un petit peu d'avance. On a un petit quinze minutes d'avance, on est trop bons, que voulez-vous.

2610

SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES