

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
715 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.

720 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
725 conséquences en termes de l'applicabilité du règlement.

730 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.

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.

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.

785

LA PRÉSIDENTE :

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
930 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.

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