

2005

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

**LA PRÉSIDENTE :**

2010

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

**M. DAVID KAISER:**

2015

Merci à vous. Bonne soirée.

**LA PRÉSIDENTE :**

2020

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

**Mme ANNE THIBAUT:**

2025

Anne Thibault.

**LA PRÉSIDENTE :**

2030

Anne Thibault?

**Mme ANNE THIBAUT:**

2035 Thibault.

**LA PRÉSIDENTE :**

2040 Madame Thibault, bienvenue. Monsieur Blanchard, également.

**M. MARTIN BLANCHARD:**

Merci.

2045 **LA PRÉSIDENTE :**

Quand vous êtes prêts.

**M. MARTIN BLANCHARD:**

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

**LA PRÉSIDENTE :**

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

**M. MARTIN BLANCHARD:**

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

2065 leurs conditions de logement et on a contribué à la réalisation de... autour de 900 logements  
sociaux dans le quartier La Petite-Patrie et le mémoire est appuyé par la Table logement  
aménagement La Petite-Patrie qui est une Table de concertation du milieu communautaire de La  
Petite-Patrie dont vous avez la liste en annexe et qui comprend des groupes en alimentation, en  
santé, des groupes de femmes, d'enfance, de logement et de lutte à la pauvreté. Ce sont des  
groupes qui sont ancrés dans leur milieu, et le mémoire qu'on présente est réellement basé sur  
2070 les besoins du milieu de La Petite-Patrie, et le but de notre intervention, finalement, c'est de  
sensibiliser la Commission et, au final, les décideurs de l'administration montréalaise, aux besoins  
qu'il y a dans les quartiers de telle sorte à favoriser la réalisation des objectifs du règlement.

2075 On va commencer avec la réalité de La Petite-Patrie. Il y a 3 287 logements locatifs qui  
ont été transformés en copropriétés divisées et indivisées de 1993 à 2013. C'est une étude qu'on a  
réalisée avec l'Université Concordia en 2014 et on a aussi 800 logements locatifs à ce jour qui ont  
été transformés en hébergement touristique Airbnb. C'est des données qu'on a colligées l'année  
passée dans le cadre de la rédaction d'un mémoire pour le gouvernement du Québec.

2080 Donc, plus de 20 % du parc locatif n'existe plus dans La Petite-Patrie. C'est autour de  
4000 logements et ce sont des estimations que j'estimerai un peu conservatrices parce qu'elles  
ne tiennent compte, par exemple, pour la conversion en copropriété, que des rues résidentielles.  
On ne tient pas compte des grands boulevards.

2085 C'est une réalité qui frappe de plein fouet la population vulnérable, la population à faible  
revenu parce que ce qu'on veut dire quand on parle de transformation en copropriété, c'est là où il  
y a des flips immobiliers. Un flip immobilier, c'est on n'achète pas cher et on revend cher. Pour  
acheter pas cher, où est-ce qu'on va regarder? Là où il y a des locataires à faible revenu et des  
locataires vulnérables qui habitent, et c'est là que se passe, je dirais, 90 % de la conversion des  
logements locatifs. C'est lorsqu'y habitent des populations vulnérables.

2090 En ce moment, La Petite-Patrie est dans une fièvre immobilière des plus débridées qu'il  
soit. Et, d'ailleurs, dans La Presse aujourd'hui, l'Association des professionnels en courtier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2195 **LA PRÉSIDENTE :**

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

2200 **M. MARTIN BLANCHARD:**

Oui.

2205 **LA PRÉSIDENTE :**

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

2210 **Mme ANNE THIBAUT:**

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

**LA PRÉSIDENTE :**

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

**Mme ANNE THIBAUT:**

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

**LA PRÉSIDENTE :**

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

**M. MARTIN BLANCHARD:**

2230 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

Puis, les critères sont clairs.

2235 **M. MARTIN BLANCHARD:**

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

2240 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, oui.

**M. MARTIN BLANCHARD:**

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

2250

**LA PRÉSIDENTE :**

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

2260

**M. MARTIN BLANCHARD:**

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

2270

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

2270

**M. MARTIN BLANCHARD:**

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

2280 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

**M. MARTIN BLANCHARD:**

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

2290 **LA PRÉSIDENTE :**

En amont de tout projet qui prend forme.

**Mme ANNE THIBAUT:**

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

2300

**LA PRÉSIDENTE :**

2305 Non, exact.

**Mme ANNE THIBAUT:**

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

**LA PRÉSIDENTE :**

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

**M. MARTIN BLANCHARD:**

Merci beaucoup.

2320 **LA PRÉSIDENTE :**

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

2325 **M. MARTIN BLANCHARD:**

Bien sûr.

**LA PRÉSIDENTE :**

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