

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

**M. STÉPHANE DOUCET :**

95 Bonsoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

100 Nous vous écoutons quand vous êtes prêt.

**M. STÉPHANE DOUCET :**

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

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

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

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

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

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

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

145 **LA PRÉSIDENTE :**

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

**M. STÉPHANE DOUCET :**

150

Grands projets.

**LA PRÉSIDENTE :**

155

Ah! D'accord. O.K.

**M. STÉPHANE DOUCET :**

160

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

165

**LA PRÉSIDENTE :**

Selon votre connaissance des besoins des ménages de Villeray?

170

**M. STÉPHANE DOUCET :**

Exactement.

**LA PRÉSIDENTE :**

175

Particulièrement.

**M. STÉPHANE DOUCET :**

180

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

185

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

190

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

195

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

**LA PRÉSIDENTE :**

200

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

205

**M. STÉPHANE DOUCET :**

210

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

215

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

220

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

225

230

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

235

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

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

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

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

**LA PRÉSIDENTE :**

255 Vous êtes bon, vous êtes à 28 secondes.

**M. STÉPHANE DOUCET :**

260 Bien, c'est ça, je le vois.

**LA PRÉSIDENTE :**

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

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

275 **M. STÉPHANE DOUCET :**

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

280 **LA PRÉSIDENTE :**

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

285 **M. STÉPHANE DOUCET :**

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

**LA PRÉSIDENTE :**

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

**M. STÉPHANE DOUCET :**

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

**LA PRÉSIDENTE :**

300

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

**M. STÉPHANE DOUCET :**

305

On l'attend.

**LA PRÉSIDENTE :**

310

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

**M. STÉPHANE DOUCET :**

315

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

320

325

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

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

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

**LA PRÉSIDENTE :**

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

**M. STÉPHANE DOUCET :**

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

**LA PRÉSIDENTE :**

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

**M. STÉPHANE DOUCET :**

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

**LA PRÉSIDENTE :**

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

365 **M. LAURENT LUSSIER :**

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

375

**LA PRÉSIDENTE :**

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

380

**M. LAURENT LUSSIER :**

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

385

**LA PRÉSIDENTE :**

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

**M. STÉPHANE DOUCET :**

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

**LA PRÉSIDENTE :**

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

**M. GUILLAUME LE NIGEN :**

400 Bonsoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

405 Nous vous écoutons dès que vous êtes prêt.

**M. GUILLAUME LE NIGEN :**

J'ai une présentation.

410 **LA PRÉSIDENTE :**

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

**M. GUILLAUME LE NIGEN :**

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