

2625 **Mme DIANE BÉLAND :**

Bien, on précise qu' il serait possible d'aménager une promenade sur le bord de l'eau et des lieux où la baignade serait autorisée. Peut-être ça, ça va se concrétiser peut-être?

2630 **LE PRÉSIDENT :**

O.K.

2635 **Mme DIANE BÉLAND :**

Si on se baigne dans le fleuve, un jour peut-être.

LE PRÉSIDENT :

2640 D'accord. Bien, je vous remercie beaucoup.

Mme DIANE BÉLAND :

Merci.

2645

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup de votre présentation. C'était vraiment très intéressant. Alors, j'appelle monsieur Jean Poulin du Comité Logement Ville-Marie, s'il vous plaît.

2650

M. JEAN POULIN :

D'abord, nous vous remercions de...

2655 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir!

2660 **M. JEAN POULIN :**

Bonsoir! Nous remercions l'Office de consultation de nous donner une occasion de faire valoir notre point de vue sur l'avenir du secteur et puis, comme le mémoire était relativement long puis que je voulais... je suis sûr que vous l'avez lu attentivement...

2665 **LE PRÉSIDENT :**

Oui.

2670 **Mme DANIELLE CASARA, commissaire :**

Oui.

2675 **M. JEAN POULIN :**

...puis je voulais éviter certaines redites, donc, je me suis permis d'élaguer certaines parties plus arides, plus statistiques, pour aussi essayer de respecter le délai prescrit. En tout cas, si je vais trop vite, vous m'avertirez.

2680 **Mme DANIELLE CASARA, commissaire :**

On va tous l'avoir par écrit après.

M. JEAN POULIN :

2685 D'accord. Le Comité Logement Ville-Marie, anciennement le Comité Logement Centre-Sud, est un organisme de défense collective des droits des locataires à caractère local qui intervient dans l'est de l'arrondissement Ville-Marie depuis maintenant plus de 40 ans.

2690 Le Comité a été fondé au milieu des années 70 par des citoyens du Centre-Sud, un ancien quartier ouvrier ravagé par de nombreuses opérations de rénovation urbaine et de démolition sauvage. En 2010, nos membres ont pris la décision de rebaptiser l'organisme qui est maintenant le Comité Logement Ville-Marie pour nous permettre d'étendre notre intervention à l'ouest du centre-ville et couvrir ainsi l'ensemble du territoire de l'arrondissement Ville-Marie, l'arrondissement central de Montréal.

2695 Le 16 juillet 2018, à New-York, la Ville de Montréal s'est jointe à 32 autres grandes villes de la planète pour signer la Déclaration municipaliste en partenariat avec le Rapporteur spécial sur le logement convenable et le Haut-Commissaire des droits de l'homme de l'ONU. Dans le cadre de cette déclaration, les villes réclament notamment plus de compétences pour réguler le marché immobilier, plus de fonds pour améliorer les parcs de logements sociaux publics, plus d'outils pour coproduire des solutions alternatives de logements publics, privés, et communautaires, et une planification urbaine qui combine logements convenables et quartiers de qualité inclusifs et durables.

2700

2705 Nous saluons la Ville de Montréal d'avoir pris l'initiative d'adhérer à cette déclaration et la soutenons dans ses demandes auprès des gouvernements du Québec et du Canada afin de répondre au défi soulevé par la spéculation immobilière, la gentrification et les problèmes d'accès à un logement convenable rencontré par de nombreux ménages. Le PPU du secteur des Faubourgs actuellement en élaboration doit selon nous comporter les orientations similaires à celles que l'on retrouve dans la Déclaration municipaliste citée plus haut.

2710

Le secteur des Faubourgs, un quartier de locataires où les besoins en logement social

2715

sont élevés. Le secteur des Faubourgs est situé au cœur du Centre-Sud où nous nous situons à cheval entre les districts municipaux de Sainte-Marie et de Saint-Jacques, où les besoins en logements sociaux sont élevés. D'ailleurs, l'Office municipal d'habitation de Montréal comptait, sur sa liste de demandeurs de HLM au 31 juillet 2018, 1 449 ménages demeurant dans l'arrondissement. La liste de demandeurs de logements sociaux ou du comité comptait pour sa part, à la fin mars, 816 ménages, dont 259 familles avec enfants.

2720

Maintenant, les besoins pour les familles. La proportion de logements familiaux – trois chambres à coucher et plus – est particulièrement faible dans l'arrondissement. Et, dans les dernières années, le marché privé a contribué à accentuer cette tendance en ne produisant que très peu de logements de taille adéquate pour les familles. En outre, ce qui est le plus troublant encore, la production de logements sociaux dans l'arrondissement au cours des dernières années est aussi allée dans le même sens. Entre 2005 et 2017, parmi les 942 logements sociaux engagés de façon définitive, on ne comptait que 17 logements sociaux de trois chambres à coucher et plus, soit moins de 2% du total. Une vraie misère !

2725

2730

Paradoxalement, on constate une légère augmentation du nombre de familles avec enfants dans l'arrondissement ainsi que plus spécifiquement dans le secteur des Faubourgs. On ne s'étonne donc pas, selon les dernières statistiques que nous disposons à ce sujet, le taux de familles avec enfants vivant en situation de surpeuplement dans l'arrondissement était de 32,5% chez les couples avec enfants, et de 29% chez les familles monoparentales.

2735

La question de la gentrification. Entre 2001 et 2016, les coûts de logement ont considérablement augmentés dans le secteur et ce, tant pour les ménages propriétaires (+63%) que pour les ménages locataires (+58%). De telles hausses sont sensiblement plus importantes que celles subies par l'ensemble des propriétaires (+51%) et des locataires (+49%) de l'agglomération de Montréal.

2740

L'augmentation du nombre de propriétaire s'accompagne dans le secteur d'une augmentation importante des coûts de logement ainsi que du revenu des médians des ménages.

2745 L'augmentation du revenu médian est cependant sensiblement plus élevée sur les ménages propriétaires que sur les locataires. Ces derniers se retrouvent donc beaucoup plus affectés au final par la hausse des coûts du logement et plusieurs d'entre eux sont contraints d'abandonner leur chez-soi pour aller vers des quartiers excentrés – on en connaît tous – ce qui représente presque toujours un exil déchirant.

2750 Récemment, la gentrification du quartier a aussi pris une forme dévastatrice pour 60 à 70 enfants de l'École Jean-Baptiste-Meilleur ainsi que pour plusieurs autres de l'école Saint-Anselme. En effet, la diminution du taux de défavorisation du quartier – c'est comme ça qu'on l'a appelée – le quartier Sainte-Marie où elles sont situées a fait perdre à ces deux écoles
2755 l'éligibilité à la mesure alimentaire qui leur permettait d'offrir des repas à 1\$ à des enfants pour qui c'était souvent le seul repas nutritif de la journée.

Le même phénomène, avec les mêmes effets, a d'ailleurs été observé dans Pointe-Saint-Charles et Saint-Henri, où les populations historiques de conditions modestes ont,
2760 là aussi, vu leurs quartiers envahis par de nouveaux arrivants plus fortunés. De son côté, la CSDM a indiqué ne pas avoir les fonds nécessaires pour intervenir.

Airbnb. Un autre phénomène contribue lui aussi à l'érosion du parc de logements locatifs dans le secteur. Il s'agit de la transformation de logements locatifs en résidences touristiques; puis il y a des plateformes de location, telles que Airbnb. La location à court terme de logements
2765 à des fins d'hébergement touristique, tout comme d'ailleurs les conversions de logements locatifs en copropriétés, contribuent à réduire l'offre locative à long terme, à faire grimper les valeurs foncières et le prix des loyers.

L'arrondissement Ville-Marie a voté un règlement visant à limiter de façon importante le nombre de résidence touristique pouvant opérer légalement, en vertu d'un certificat d'occupation sur le territoire de l'arrondissement. Mais le problème réside dans le fait que, la plupart des exploitants de résidence touristique opèrent sur une base illégale, sans recevoir pour autant de sanction. La Ville de Montréal s'en remet au ministère du Revenu pour sévir contre les
2770

2775

exploitants illégaux. Mais, Revenu Québec a distribué de nombreux avertissements aux exploitants de résidence touristique au cours de la dernière année, mais n'a pas encore remis un seul constat d'infraction. Pas un !

2780 D'autres phénomènes, tels que les démolitions d'immeubles de logement locatif et la reconstruction en lieu et place d'immeubles de copropriété contribuent à réduire l'offre de logement locatif et à chasser les locataires du quartier.

2785 Enfin, on constate également une érosion du parc de maisons de chambres privées de notre arrondissement qui offrent un logement à de nombreuses personnes particulièrement vulnérables. Un recensement réalisé par la ville en 2016 établissait à 33 le nombre de maisons de chambres privées encore en activité dans l'arrondissement. La plupart de ces maisons étaient situées dans le district de Saint-Jacques. Or, le recensement a permis d'établir qu'au cours de la décennie antérieure près de 15 maisons de chambres privées avaient disparues du territoire de
2790 l'arrondissement.

2795 Parallèlement à ces assauts contre l'offre locative, on observe une activité spéculative importante dans l'arrondissement de Ville-Marie qui affecte également le secteur des Faubourgs. Entre 2005 et 2015, plusieurs zones du secteur ont subi des augmentations importantes de leur valeur foncière. On constate que la valeur des plex de deux à cinq logements de l'arrondissement en particulier a connu des augmentations importantes.

2800 On observe aussi qu'une bonne part des logements en copropriété réalisés dans notre arrondissement ne sont pas destinés à accueillir des propriétaires occupants. La Ville de Montréal doit selon nous prendre des mesures afin d'endiguer ces phénomènes et mieux protéger le parc de logements locatifs, et ce, autant contre l'érosion du parc de logements locatifs que contre les opérations spéculatives de certains investisseurs, propriétaires, ou promoteurs.

2805 On en vient aux recommandations.

1. Que la Ville de Montréal adopte une politique d'habitation montréalaise fondée sur le droit au logement, à l'intérieur de laquelle le droit social au logement, tel que défini dans le pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, soit reconnu;
- 2810 2. Que la Ville de Montréal recommande au gouvernement du Québec l'abolition des articles du Code civil octroyant des droits exclusifs de jouissance pour les copropriétaires en indivision et de constitution d'un prêt hypothécaire exclusif sur leur quote-part afin d'être en mesure d'appliquer le moratoire sur les conversions de logement locatif en copropriété;
- 2815 3. Que la Ville de Montréal réclame auprès du gouvernement du Québec le pouvoir de taxer les investisseurs étrangers, comme ça se fait déjà à Vancouver et à Toronto;
- 2820 4. Que la Ville de Montréal réclame auprès du gouvernement du Québec des pouvoirs de taxation afin de surtaxer les spéculateurs procédant à des achats et reventes rapides d'immeubles, ce qu'on appelle des *flips* immobiliers, ou laissant leurs immeubles vacants et à l'abandon sur une longue période;
- 2825 5. Que la Ville de Montréal mandate une équipe d'inspecteurs afin de faire respecter les règlements sur la location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristique et notamment celui en vigueur dans notre arrondissement;
- 2830 6. Que la Ville de Montréal rende conditionnel l'octroi de permis au respect des droits des locataires et à la sauvegarde du logement locatif à coût abordable;
- 2835 7. Que la Ville de Montréal réclame auprès du gouvernement du Québec que les maisons de chambres soient dotées d'un statut particulier assurant alors leur sauvegarde ainsi que leur intégrité;
8. Que l'arrondissement respecte les hauteurs et densité du cadre bâti existant dans la

partie située au Nord du boulevard René-Lévesque du secteur des Faubourgs;

2840

9. Que la Ville de Montréal fasse des représentations auprès de différents partenaires, gouvernement du Québec, Centraide du Grand Montréal, etc. afin que la mission de notre organisme soit financée adéquatement et que dans l'intervalle elle assure un tel financement intérimaire.

Merci.

2845

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, Monsieur.

2850

M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :

Merci de votre présentation. Dans vos recommandations, vous avez parlé dans votre texte de mesure alimentaire qui a été somme toute abolie...

2855

M. JEAN POULIN :

Oui.

2860

M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :

...à Saint-Anselme puis à Saint-Jean-Baptiste-Meilleur, deux établissements scolaires du secteur des Faubourgs. Dans vos recommandations, vous ne faites pas allusion à des solutions possibles entourant ce phénomène-là. Qu'est-ce que vous auriez à proposer pour...

2865

M. JEAN POULIN :

Bien, je pense qu'il faudrait remettre la mesure parce que, si on déshabille Pierre pour

2870 habiller Paul, c'est sûr qu'il y a d'autres écoles qui ont hérité de ce que ces deux écoles-là recevaient parce que, ils sont maintenant éligibles. Mais je pense que... il faudrait, si mon collègue est d'accord, grossir l'enveloppe tout simplement.

M. ÉRIC MICHAUD :

2875 Bien, moi ce que j'ai... Je ne suis pas un spécialiste dans ce domaine-là, mais il me semble que j'ai déjà vu des gens dans le Plateau Mont-Royal qui recommandent que ça devienne plutôt une mesure universelle, que ce soit pas ciblé sur des quartiers... pis que donc, on vise plutôt l'ensemble des enfants qui ont des besoins à ce niveau-là.

M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :

2880 O.K. Merci.

LE PRÉSIDENT :

2885 La commission n'est pas spécialiste de ça, elle n'est pas économiste non plus mais ce taux de défavorisation-là, est-ce qu'il n'affecte pas aussi les organismes communautaires d'un quartier, sans que la population qui en a besoin ait diminué, c'est-à-dire le fait qu'on amène des nouvelles populations abaisse le taux de défavorisation mais, le nombre d'enfants puis le nombre de personnes susceptibles ou disons, qui bénéficient des services reste le même.
2890 Donc...

M. JEAN POULIN :

2895 C'est pas... je ne crois pas que c'est un critère dans le financement des groupes communautaires.

LE PRÉSIDENT :

Non?

2900

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

Non?

2905

M. ÉRIC MICHAUD :

C'est-à-dire si des besoins disparaissent, là c'est sûr que les organismes qui offrent des services pour des besoins qui existent plus, ça risque de disparaître aussi. Mais je dirais que dans notre mode de... en tout cas, si je prends notre organisme, c'est pas... le financement de notre organisme n'est pas lié directement...

2910

LE PRÉSIDENT :

À un indice de défavorisation au...

2915

M. ÉRIC MICHAUD :

Non.

LE PRÉSIDENT :

2920

Parce que de... en tout cas, peut-être que j'ai fait d'autres commissions où dans d'autres quartiers de Montréal ça avait un impact, entre autres dans le Sud-Ouest où les gens avec la venue de Griffintown, par exemple, ça avait un impact direct sur le financement des organismes. C'est pas le cas dans...

2925

M. ÉRIC MICHAUD :

Est-ce que vous pouvez donner un exemple d'organisme où...

2930 **LE PRÉSIDENT :**

Je vais vous dire, j'y vais de mémoire. C'est pour ça que je vous posais la question. Comme je vous dis, je ne suis pas un spécialiste de ce domaine-là.

2935 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Bien, je pense que ça peut avoir effectivement un impact quand ça affecte des besoins... si les besoins sont moins là, évidemment, comme je le disais, si un organisme répond à certains besoins qui en viennent à disparaître, c'est sûr que ça va avoir un impact.

2940

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

Oui. Dans votre mémoire, vous demandez d'avoir dans le secteur en redéveloppement la part des logements sociaux développée dans le secteur qui devrait être de 30%. Je pense qu'on se base tout le temps sur l'exemple de Angus quand on demande le 30%?

2945

M. ÉRIC MICHAUD :

Je pense même que ça a déjà été... c'était 40% même...

2950

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

C'était 40%, hein, je pense un moment donné.

2955 **M. ÉRIC MICHAUD :**

C'était 40% même... oui.

2960 **Mme DANIELLE CASARA, commissaire :**

Donc, 30%. Mettons qu'on dit 30%. La version révisée de la Stratégie d'inclusion qui va sortir incessamment suggère une formule 20-20-20. Est-ce que, selon vous, ce serait adéquat dans le nouveau secteur des Faubourgs? Et pourquoi? J'aimerais vous entendre sur ça.

2965 **M. ÉRIC MICHAUD :**

2970 C'est le minimum des minimums. En fait, nous on est assez critique avec la notion de logement abordable privé, dans la mesure où on considère que ces logements-là ne sont pas... il n'y a pas de mécanismes de régulation à long terme. Ils sont abordables lors de leur construction, on va dire...

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

Hum, hum.

2975 **M. ÉRIC MICHAUD :**

2980 ...mais par la suite, il y a pas... il y a aucun mécanisme qui assure l'abordabilité à long terme. Donc, dans les faits, ils deviennent... ils peuvent... les loyers puis leur valeur peut monter assez vite.

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

Monter. D'accord.

2985

M. ÉRIC MICHAUD :

2990 Donc, nous on trouve que dans l'état actuel, en tout cas, des choses, le logement c'est la
partie qu'on appelle le logement abordable, d'abord, il faudrait cibler la population, les niveaux de
revenus de la population qui est visée et puis il faudrait assurer des mécanismes qui assurent
une abordabilité à long terme. Donc, c'est pour ça que nous on fait la recommandation plutôt
d'augmenter la part du logement social...

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

2995 O.K.

M. ÉRIC MICHAUD :

3000 ...qui actuellement est de 30%, d'où notre chute.

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

3005 D'accord.

LE PRÉSIDENT :

3010 Pendant toutes les activités de la commission, on a été beaucoup saisi de maintenir par
exemple un taux de loyer abordable pour les gens du quartier. Puis, avec tous les effets de la
spéculation et tout, comment actuellement c'est de... même on parle d'un loyer médian
maintenant qui a augmenté de façon très importante. Puis les réponses de l'arrondissement ont
toujours été : on a peu d'impact sur le propriétaire privé. Dans votre mémoire, vous donnez
quand même des indications au fait qu'on devrait être en mesure de réguler le marché privé.

3015 C'est comme deux discours qu'on a de la difficulté à arrimer. Est-ce que, outre – parce
que j'ai posé la question tantôt – outre le fait que, on peut créer des organismes à but non

3020 lucratif, on peut créer des coopératives d'habitation, on peut créer... ça c'est du financement fédéral ou provincial, mais au-delà de ça, est-ce qu'il y a d'autres moyens que vous avez été saisi, par exemple, qui seraient mis en application dans d'autres régions du Canada, ou peut-être à l'étranger, qui peuvent justement aider la Ville ?

3025 Parce que, on dit aider la Ville à, mais si la Ville nous dit : bien moi j'ai pas d'emprise sur le marché privé, on répond pas à la question. Donc, sur la question est-ce que vous avez connaissance d'autres municipalités qui, à travers le monde, où on a réussi à réguler ce marché-là autrement que d'en faire un vœu? Non, j'allais dire... non, mais mon collègue parle toujours d'un idéal moral. Je trouve ça beau que - c'est parce que c'est un philosophe, mais - c'est ça si on veut dépasser idéal moral, c'est-à-dire quelque chose qu'on souhaiterait.

3030 Moi je ne suis pas propriétaire d'un immeuble, mais supposons que je suis propriétaire d'un triplex, comment moi – moi je suis un social-démocrate – mais supposons que lui n'en est pas un – lui il a un bien, il veut le faire valoir, il veut le faire hériter à ses enfants, pourquoi lui... comment lui il peut décider non, je ne veux pas augmenter mon loyer dans un contexte où tout le monde l'augmente, puis pourquoi moi je ferais pas plus d'argent, t'sais. C'est un peu ça le débat, c'est-à-dire le privé, lui, comment il peut réagir à vos revendications s'il n'a pas d'autres moyens qu'un idéal moral?

3035

M. JEAN POULIN :

3040 Moi je pense que déjà le règlement d'inclusion peut envoyer un certain message, là.

M. ÉRIC MICHAUD :

3045 Mais le mémoire du Comité Logement visait à venir compléter justement. Mais on adhère au mémoire de Habiter Ville-Marie, qu'on va présenter après. Mais le mémoire de Habiter Ville-Marie était beaucoup axé sur le logement social. Puis notre mémoire visait plutôt à

3050 compléter avec des mesures qui permettent de réguler le marché privé. Parce qu'il y a... et ce qu'on propose ce n'est pas nécessairement de geler les loyers mais c'est de prendre des mesures pour refroidir le marché puis faire en sorte de limiter les augmentations de valeur qu'on voit actuellement qui font qu'il y a un pacte exponentiel sur les loyers.

3055 Donc, l'ensemble des recommandations qu'il y a dans le mémoire sont des recommandations assez concrètes pour... comme pour vraiment... il y a déjà eu un moratoire sur les conversions de logements locatifs en copropriété. Le gouvernement a ouvert une brèche en 94 pour permettre aux spéculateurs de contourner. Donc, nous on dit faut colmater la brèche. Ça c'est un pouvoir qu'il faut obtenir de Québec. Il y a d'autres types de pouvoir qui appartiennent à la Ville de Montréal, entre autres, on pense que faire respecter le règlement de zonage sur Airbnb, ça c'est à la portée de la ville. Ça, elle pourrait le faire

3060 **LE PRÉSIDENT :**

O.K.

3065 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Il y a certaines choses qu'elle peut faire. Rendre l'octroi de permis conditionnel, par exemple, de ne pas autoriser des démolitions d'immeubles de logements locatifs par la reconstruction d'immeubles en condo. Ça, ça peut aussi... en tout cas, c'est...

3070 **LE PRÉSIDENT :**

Je vous remercie parce que je pense que...

3075 **M. JEAN POULIN :**

Ces mesures-là... juste en terminant, ces mesures-là empêcheraient pas des

propriétaires – futurs propriétaires – de faire de l'argent, malgré tout.

3080 **LE PRÉSIDENT :**

Non, non, non, mais... J'ai bien aimé votre réponse parce que je pense qu'elle répond tout à fait à ma question.

3085 **M. JEAN POULIN :**

C'est l'ensemble.

3090 **LE PRÉSIDENT :**

C'est l'ensemble des mesures qui... non, non, j'apprécie beaucoup. Je vous remercie infiniment.

3095 **M. JEAN POULIN :**

Je pense que...

3100 **LE PRÉSIDENT :**

Je vous remercie infiniment.

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

3105 Merci beaucoup.