

Merci.

4270 **LA COMMISSAIRE :**

Est-ce qu'il y a un endroit où on peut être tenus au courant de vos activités?

4275 **Mme CLAUDINE KHELIL :**

Oui. On a un site Internet, une page Facebook.

4280 **LA COMMISSAIRE :**

On va vous suivre.

**Mme CLAUDINE KHELIL :**

4285 Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

4290 Merci beaucoup. Alors la commission appelle madame Louise Constantin et monsieur Marcel Pedneault de la FECHIMM. Vous êtes seule?

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

4295 Oui, je suis seule.

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, bonjour.

4300 **Mme LOUISE CONSTANTIN :**

Bonjour.

4305 **LE PRÉSIDENT :**

Vous voulez vous nommer pour le bénéfice de notre sténotypiste.

4310 **Mme LOUISE CONSTANTIN :**

Louise Constantin et je vous transmets les regrets de notre directeur général, monsieur Pedneault, c'est une période assez intense pour nous ces temps-ci, il y a beaucoup de consultations. Le colloque À nous les quartiers en fin de semaine et notre assemblée annuelle. Alors, pour employer une expression courante, nous pédalons fort ces temps-ci.

4315

**LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Merci beaucoup. La commission a lu entièrement votre rapport. Donc, si votre présentation est assez courte, on aura l'occasion de vous poser plusieurs questions. On a beaucoup de questions pour vous.

4320

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

4325 Simplement, quelques mots pour présenter la Fédération. Alors, la Fédération des coopératives regroupe, couvre un territoire qui comprend l'île de Montréal, Laval, une partie des Basses-Laurentides et Lanaudière. C'est un territoire qui comprend 600 coopératives, dont près de 475 sont membres de la Fédération. Et dans Ville-Marie c'est à peu près 10% des coops qui

s'y trouvent, 58 avec 977 logements. C'est-à-dire à peu près un logement coopératif sur 16 se trouve dans Ville-Marie. Donc, c'est quand même une présence assez importante.

4330

La Fédération évidemment est la voie, la porte-parole des coopératives. Elle a été créée en 83, et les coopératives ont pour mission de répondre aux besoins de logement du plus grand nombre de ménages...

4335

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que vous pouvez vous rapprocher du micro, parce qu'il y a des gens qui parlent, puis on est dans un lieu public, donc rapprochez votre micro, s'il vous plaît. Merci.

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

4340

... dans les meilleures conditions de salubrité et au prix le plus économique. Pour revenir à notre avant-propos, tout le monde est au courant que le quartier ici a subi beaucoup de catastrophes, de calamités et qu'il y a eu évidemment une éviction massive de ses citoyens. Ce qui fait qu'on a constaté pendant les forums une grande méfiance des gens par rapport à ce qui les attendait et ils se demandaient si les nouvelles constructions n'allaient pas compléter le travail des démolitions en finissant de chasser la population locale.

4345

Nous, l'embourgeoisement c'est nos membres, parce que nos positions viennent de nos membres, c'est une préoccupation majeure et les propositions qu'on amène ici c'est un peu en vue de limiter les effets pervers de l'embourgeoisement. Parce que ce n'est pas entièrement négatif.

4350

Notre mémoire évidemment, met l'accent, on dit pour une requalification à échelle humaine, met l'accent davantage sur les enjeux humains du projet et également avec l'importance à la population locale existante.

4355

4360 Pourquoi nous intervenons ici pour présenter un mémoire. On ne le fait pas partout. Nous on s'est concentré essentiellement, je dirais sur l'essentiel, parce qu'il y a beaucoup de questions et d'enjeux, mais on sait que d'autres organismes vont aussi les aborder, notamment la Table Ville-Marie dont nous sommes membres et également le Centre d'éducation et d'action des femmes avec lequel nous collaborons.

4365 Nous allons parler de la fameuse inclusion que nous baptisons « Un outil nécessaire, mais non suffisant ». Ça fait plusieurs fois qu'on soulève la question qu'encore une fois l'expression « l'effet pervers de l'inclusion », c'est que de plus en plus on a tendance à rendre le développement de logements communautaires à la remorque de l'inclusion et du développement de logements privés par des grands promoteurs. Avec la règle existante du 20% bien finalement, on est condamné à avoir – condamné c'est un mot fort. Il faut qu'il y ait quatre logements privés qui se développent pour qu'il y ait un logement social. Et même si ce n'est pas une obligation, ça  
4370 devient de plus en plus une tendance forte dans les réaménagements de quartiers.

On se dit qu'on en est rendu à ne même plus considérer la possibilité qu'il y ait des secteurs, des terrains donnés 100% de logements sociaux qui se développent. Ça évidemment, ça dépend du fait, principalement du fait que le développement immobilier c'est essentiellement  
4375 un investissement qui doit être rentable plutôt que de répondre aux besoins en logement et au droit en logement.

Ça aussi ça a un effet particulier sur les coopératives d'habitation. Alors, évidemment nous on ne veut pas être en compétition avec d'autres types de logements. Chacun à sa raison  
4380 d'être, mais le développement des dernières années, surtout dans le contexte de l'inclusion, ça donne lieu à des projets clé en main et ce n'est pas, je dirais une méthode qui favorise les coopératives. Comme on le sait, les coopératives se développent plutôt de bas en haut à partir de groupes de citoyens et citoyennes qui se donnent un projet commun. Et parfois ça prend plus de temps que d'avoir un projet clé en main. Et le fait est, c'est que de plus en plus le pourcentage  
4385 de coopératives dans le réseau des logements sociaux et communautaires diminue et est maintenant de 23,3%.

**LE PRÉSIDENT :**

4390 Voulez-vous m'expliquer ça un petit peu. Parce que le clé en main c'est que ça favorise la démobilisation des citoyens au mouvement coopératif?

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

4395 Bien, c'est le clé en main, c'est développé par le haut.

**LE PRÉSIDENT :**

4400 Par le promoteur.

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

4405 Par le promoteur. Alors que les coopératives se développent pas la base.

**LE PRÉSIDENT :**

4410 Donc, c'est le sentiment d'appartenance au projet qui n'est pas là. En fait, ça devient des logements à louer?

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

4415 Ça peut être ça, mais c'est aussi simplement les étapes de développement d'un projet quand c'est un groupe de personnes qui doivent l'élaborer, s'entendent, se donner des règlements, donner leur priorité. Ce n'est pas si facile que ça avec un projet clé en main.

**LE PRÉSIDENT :**

4420 D'accord. Mais l'inconvénient c'est, c'est-à-dire comme il n'y a pas ça, l'impact c'est...

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

4425 Oui. Puis effectivement, le degré d'appartenance ou l'implication des membres c'est évidemment moins favorisé dans des types de projets comme ça.

**LE PRÉSIDENT :**

4430 C'est ce que je voulais entendre, merci.

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

4435 Un autre élément également, c'est que maintenant, je l'avais mentionné pendant un forum, quand on parle de pourcentage de 20% de logements sociaux, dans la réalité c'est 10%. Ça, on s'entend. Et l'autre préoccupation que nous avons, bon, j'ai oublié de le mentionner au début, une des raisons aussi pour laquelle nous venons ici, c'est ce qui va se développer, ici c'est le centre-ville, va également avoir des retombées sur l'ensemble de l'Île de Montréal. Alors, 4440 les décisions qui vont se prendre ici risquent aussi d'avoir de répercussions ailleurs.

4445 Pour ce qui est des loyers, bien également, là on fait appel au fait que la Ville de Montréal a de nouveaux pouvoirs en termes de conception d'un programme propre à Montréal et que ça serait peut-être l'occasion de revoir également la façon de fixer les loyers dans les logements communautaires. Alors, je disais tantôt que le développement de coop ou de logements sociaux est à la remorque du marché. La fixation des loyers est maintenant à la remorque des loyers du marché.

**LE PRÉSIDENT :**

4450

C'est le fameux loyer médian?

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

4455

Le fameux loyer médian.

**LE PRÉSIDENT :**

4460

Comment ça va se vivre le fait qu'ici le loyer médian est en très forte hausse, c'est-à-dire qu'il y a 10% de gens dans le 20% de logement social, quand on dit « social » c'est soit un OBNL ou soit une coop. Alors, dans le 20% il y en a 10 où les citoyens, si le loyer qui est demandé est supérieur à 25% de leur revenu, le gouvernement du Québec leur octroie un montant d'argent qui est versé directement à la coop, je pense?

4465

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

À l'heure actuelle ça passe par l'OMH.

4470

**LE PRÉSIDENT :**

C'est ça. Et l'autre 50% c'est des citoyens qui doivent payer le loyer médian, mais si le loyer médian du quartier est très élevé, c'est qu'il y a un gros clivage entre les deux types de population.

4475

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

4480 Exactement. Et en fait un de nos, je dirais dogme, mais dans le mouvement coopératif  
c'est de maintenir la mixité. On n'est pas des HLM et les HLM ont leur raison d'être aussi. Mais  
justement comme les coops se sont développées beaucoup dans les quartiers, ce qu'on appelait  
avant des quartiers populaires, des quartiers ouvriers, on avait quand même une population qui  
était bon, avec des revenus plutôt faibles ou modestes, mais sans nécessairement avoir une  
4485 opposition, une grande opposition. Ça pose deux problèmes principaux, le premier c'est le  
recrutement. On en est rendu au point où certaines coopératives ont de la difficulté à combler  
tous leurs logements à cause des loyers qui sont trop élevés dans les logements non  
subventionnés. Ce n'est pas une proportion énorme, mais ça commence. Et le deuxième point  
qui est peut-être aussi plus important, c'est le fameux « vivre ensemble » dont on parle tout le  
temps. Quand les gens doivent gérer collectivement leur coopérative, si on se trouve parfois  
4490 entre deux classes de citoyens ou de citoyennes sur le plan économique.

**LE PRÉSIDENT :**

4495 Trop éloigné l'une de l'autre. Parce que deux classes ce n'est pas pire, mais quand ils  
sont trop éloignés...

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

4500 Exactement. L'exemple c'est vous pouvez avoir quelqu'un qui paye 200 \$ et pour le  
même logement un autre ménage qui va payer 1 200. Mais vous voyez que la différence est  
marquée.

**LE PRÉSIDENT :**

4505 Puis quand on paie 1 200 on veut avoir un concierge.

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

4510 Peut-être aussi, parce que c'est la question. Parfois les gens se disent : « À ce prix-là finalement, je vais aller voir ailleurs. »

**LE PRÉSIDENT :**

4515 On comprend bien, parce que je pense que dans vos recommandations vous êtes assez spécifique là-dessus, mais ça, j'aimais bien vous l'entendre dire.

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

4520 Oui. Et là, on amène une proposition qui aurait, qui est un peu, je dirais novatrice. Ça serait à tester aussi, mais de dire au lieu de fixer les loyers selon le marché, pourquoi ne pas le fixer selon les revenus, je dirais de la clientèle cible qui correspond aux coopératives. Et il y a une étude de la Confédération québécoise des coops d'habitation qui démontre que 93% des ménages dans les coopératives gagnent moins de 70 000 \$.

4530 Alors, dans ce contexte-là, on devrait revenir, sans revenir à l'époque, je dirais héroïque des premières coopératives où là on avait ce qu'on appelait « les droits acquis ». Ça, c'était un groupe de Milton-Parc qui avait obtenu ça, c'est-à-dire que pour éviter justement l'éviction des gens quand il y avait des rénovations, on maintenait les loyers à ce qu'ils étaient précédemment avec peut-être une légère augmentation.

4535 Bon ça, c'était dans les projets de rénovation où les gens étaient déjà sur place. Maintenant, on a de la construction. Donc, on part à zéro, mais on n'a pas des gens, des résidents déjà en place, mais il demeure quand même qu'on vise une certaine catégorie de gens, surtout dans le quartier. Parce que là, vous avez aussi les statistiques, je pense 48% des ménages locataires paient plus de 30%, donc éprouvent des besoins impérieux. Si on veut que

ces gens-là finalement, profitent du projet, du PPU, de la requalification, de la construction de nouveaux logements, il va falloir se pencher sérieusement sur la façon dont on fixe les loyers.

4540

**LE PRÉSIDENT :**

Il y a les taxes aussi, la taxation. On a une coopérative qui est venue nous dire que le montant de la taxation municipale ça a un effet direct sur son budget, de sorte qu'ils sont obligés d'avoir moins de fonds de réserve pour pallier à une éventuelle grande rénovation. Est-ce que c'est un phénomène qui est répandu?

4545

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

Qui est de plus en plus répandu. Puis vous, mon Dieu, je vous remercie de m'ouvrir la porte, parce que ça aussi c'est une autre de nos principales revendications. C'est nos membres, je répète là, c'est nos membres en assemblée générale qui nous donnent ces mandats-là puis qui nous alimentent et nous disent : « Écoutez, on commence à éprouver un problème, parce qu'avec évidemment, le fameux embourgeoisement, la spéculation, les évaluations augmentent et les coopératives et les OSBL sont traités sur le même pied que le logement privé. Pour arriver à avoir un traitement différencié, il faut modifier la Loi sur la fiscalité municipale. Alors, les villes vont nous dire : « Bien, écoutez, ça ne relève pas de nous. » Mais ce qu'on demande aux villes bien, c'est : « faites votre part ».

4550

4555

4560

**LE PRÉSIDENT :**

Des représentations.

4565

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

4570 C'est ça. Faites des représentations. Et là, bien, on a un autre mémoire qu'on va présenter aux consultations budgétaires qui démontre que... Évidemment, si on réclame ça, ça veut dire moins de revenus pour la ville. Ce n'est pas une proposition qui peut être populaire, mais on voudrait démontrer que ça a eu un impact vraiment minime sur le budget global de Montréal. Puis en contrepartie bien, on invite la Ville à aller chercher des revenus là où elle pourrait les trouver, notamment par la taxation des acquisitions par des propriétaires étrangers puis par le fameux Airbnb où il y a beaucoup d'argent qui passe là.

4575 On parle de la qualité de vie. Je pense qu'il y a d'autres organismes qui en ont parlé, la nécessité d'avoir... Et enfin, on salue, parce qu'on s'était dit entre nous qu'on voulait aussi prendre l'occasion de souligner les aspects positifs qu'il y avait aussi dans les propositions, même si ce n'est pas définitif, mais de créer des milieux de vie conviviaux avec une place aux piétons et tout ça.

4580 Je vais sauter une étape. Un des éléments positifs qu'il va y avoir avec évidemment la construction de milliers de nouveaux logements et fort probablement en hauteur, même si la hauteur n'est pas encore arrêtée. C'est la possibilité d'avoir davantage de logements accessibles et adaptés. Ça, c'est aussi une nécessité.

4585 Et là, c'est là où c'est difficile de comprendre qu'avec la rénovation du métro Beaudry on en n'ait pas profité pour qu'il y ait un ascenseur, d'autant plus que la Ville a une politique sur l'accessibilité universelle. Et en plus, c'est une station qui est au centre-ville avec beaucoup de fréquentations. Alors, on se demandait si tout était arrêté ou s'il y avait encore moyen de revoir les plans et d'inclure un ascenseur dans ce métro-là.

4590 **LE PRÉSIDENT :**

Cette question-là a été posée ce soir.

4595 **Mme LOUISE CONSTANTIN :**

4600 Ah bon. On rajoute notre... Deux points pour conclure. Bon, on revient à l'élément  
humain avant tout et avec aussi des catégories de la population qui demande peut-être une  
attention particulière. D'autant plus que la ville est là, on est toujours un peu étonné quand des  
instances politiques adoptent des règlements, des politiques, des orientations, mais qu'on ne les  
retrouve pas nécessairement sur le terrain. Donc, on a entendu dire que la nouvelle  
administration municipale voulait appliquer l'analyse différenciée selon les sexes dans  
4605 l'ensemble de ces décisions. Dans les présentations qu'on a eues, on n'a pas entendu la  
mention de cette analyse-là et on souhaiterait qu'elle soit appliquée.

Et là, encore une fois je suis sûre que le Centre d'éducation et d'action des femmes va  
revenir sur ce point-là plus en détail, mais on ajoute notre voix à cette préoccupation-là.

4610 **LE PRÉSIDENT :**

Oui. On a déjà eu cette... ils étaient là, mardi.

4615 **Mme LOUISE CONSTANTIN :**

Ah bon. Et finalement, pour clore: les aînés. Bon, j'avais fait une intervention dans ce  
sens-là pendant les forums. On disait qu'il y avait le patrimoine bâti, le patrimoine culturel, mais  
que les aînés souvent c'est le patrimoine humain d'un quartier. Et j'avais soulevé le fait que la  
Ville encore une fois s'est dotée d'un plan pour les aînés, le fameux programme MADA,  
4620 Municipalité amie des aînés et qui a quand même à l'intérieur de ça plusieurs propositions pour  
que les quartiers soient le plus conviviaux possible pour les aînés, et j'invitais la Ville et  
l'arrondissement à les prendre en compte et à les intégrer dans le PPU.

Je vous remercie.

4625

**LE PRÉSIDENT :**

4630 C'est moi qui vous remercie, une très belle contribution. Merci beaucoup, Madame. C'est parce que plus on a les mémoires, c'est-à-dire que les questions aussi qu'on aurait pu vous poser ont toutes pas mal été répondues. Puis on comprend que vous allez participer aussi à la prochaine consultation publique qui va porter sur la fameuse politique d'inclusion du 2020.

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

4635 Oui. Je viens de voir qu'elle a été reportée.

**LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup.

4640

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

C'est moi qui vous remercie.

4645

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, la commission appelle la dernière contribution de cet après-midi, c'est, madame Mélissa Hurtado Henao et monsieur Nicolas Le Berre de l'équipe Ipso Facto. Alors, bonjour. Vous pouvez vous présenter au bénéfice de notre sténographe.

4650

**M. NICOLAS LE BERRE :**

Donc, Nicolas Le Berre, étudiant à la maîtrise en urbanisme à McGill.

4655

**Mme MÉLISSA HURTADO HENAO :**