

besoin de tout démêler ça. Ça fait que ça, on apprécie que vous nous fassiez ce commentaire-là.

1485 Ça fait que ça fait le tour de nos considérations, je dirais, mutuelles. Je vous remercie pour cette dynamique présentation.

Mme LOUISE CONSTANTIN :

1490 C'est nous qui vous remercions.

LA PRÉSIDENTE :

1495 Alors, j'inviterais madame Karina Montambeault pour le Comité logement Ahuntsic-Cartierville, s'il vous plaît. Bonjour, Madame!

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

J'ai préparé une présentation parce que je ne veux pas reprendre les...

1500 **LA PRÉSIDENTE :**

On est prêt, on vous souhaite la bienvenue.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

1505 Mesdames, Messieurs, merci, parce que vendredi après-midi, de prendre le temps de nous écouter. Donc, moi, je me présente, mon nom est Karina Montambeault, je suis organisatrice communautaire dans un Comité logement qui est Ahuntsic-Cartierville, qui dessert la partie nord de l'Île de Montréal.

1510 Le Comité logement, qu'est-ce que c'est en gros? C'est sûr vous en avez entendu

1515 plusieurs. Donc je vais parcourir assez rapidement. On est un organisme à but non lucratif. On travaille dans le nord de l'île à Ahuntsic et Cartierville, qui sont un arrondissement maintenant, mais qui avant étaient deux arrondissements, donc des réalités qui sont passablement différentes sur le terrain. On est membres du FRAPRU et du RCLALQ. C'est pour ça que je vais axer davantage ma présentation sur les réalités locales parce que le FRAPRU a déposé un mémoire.

1520 On travaille pour la reconnaissance formelle et effective du droit au logement, et nous, le droit au logement, on fait référence aux traités internationaux. C'est comme ça qu'il doit être défini, selon nous, le pacte relatif aux droits économiques et sociaux.

1525 Il y a cinq axes de travail au CLAC, puis c'est important de voir qu'on a une connaissance réelle du terrain, de qu'est-ce qui se passe avec les gens. On a un service d'intervention individuel, on fait des représentations pour une meilleure redistribution de la richesse. Dans Cartierville particulièrement, on travaille beaucoup contre l'insalubrité des logements locatifs, on travaille à la mise sur pied de logements sociaux.

1530 Nous, avec nos membres, on cherche à mettre sur pied une coopérative d'habitation qui va s'adresser aux familles immigrantes et familles en général, mais des familles qui ont quatre, cinq, six enfants, puis qui ont besoin de logement. Donc on met sur pied une coopérative qui s'appelle Coop Famille Louvain, mais il y a dans Ahuntsic aussi une autre coopérative d'habitation qui souhaite s'implanter sur le terrain Louvain, qui est un terrain public qui appartient à la Ville de Montréal. Donc on appuie ces projets citoyens là. Et on mobilise les locataires du quartier, les personnes à faible revenu pour qu'ils participent à la construction de la Ville. Donc c'est en leurs noms que je fais la présentation.

1540 Dans Ahuntsic-Cartierville, il y a 35 855 ménages locataires. Ça veut dire c'est 60 %. Il y a environ...le revenu médian des ménages locataires c'est 38 690 \$. Donc je ne pense pas qu'ils aient nécessairement les revenus nécessaires pour même accéder à ce que vous appelez du logement abordable. C'est clair.

LA PRÉSIDENTE :

1545

Ce n'est pas nous qui l'appelons.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

1550

Non, non, non.

LA PRÉSIDENTE :

1555

C'est le règlement qui est proposé.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

Excusez-moi, je ne veux pas attaquer personne.

1560

LA PRÉSIDENTE :

Ce n'est pas notre règlement.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

1565

Le revenu aussi médian des ménages propriétaires est de 82 106 \$. Donc on voit que même ces propriétaires-là qui, sur le terrain, c'est des propriétaires de longue date, O.K., ce n'est pas des nouveaux propriétaires, je me questionne aussi à savoir s'ils auraient nécessairement les capacités d'accéder à ce type de programme-là tel que présenté. Voilà.

1570

Il y a 5 745 ménages qui consacrent plus de 50% de leur revenu pour leur logement. Et dans Ahuntsic-Cartierville, un des gros problèmes, c'est que les logements sont de taille

1575

insuffisante, particulièrement chez les populations immigrantes où il va manquer une chambre à coucher dans 31,1% des cas dans les familles, et parfois, deux chambres à coucher pour un 4% des cas. Donc des cas de surpeuplement de logement, on le voit sur le terrain.

1580

Dans Ahuntsic, entre 2009 et 2018, en faisant des demandes d'accès à l'information, on a comptabilisé qu'il s'était construit 1 050 condos, 131 logements privés, puis 340 logements sociaux. Donc il y a trois fois plus de condos qui se construisent que de logements sociaux, et ce, même après l'application par les élus de la Stratégie d'inclusion de logements. Donc même cette stratégie-là qui n'était pas un règlement, c'est sûr, ne permet pas de répondre aux besoins des locataires. Donc le marché privé, malheureusement si on le laisse aller, bien, ça ne donnera pas de résultat. Donc on est content qu'il y ait cette réglementation-là quand même, parce que ça cherche à encadrer un peu plus le marché privé.

1585

LA PRÉSIDENTE :

Quand vous parlez de logements privés, vous parlez de logements locatifs?

1590

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

Oui. Oui, oui. Ça peut être aussi des...Ce n'est pas clair parce que quand on regarde les permis de construction, ce n'est pas clair.

1595

LA PRÉSIDENTE :

Ça peut être une résidence.

1600

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

Oui, ça peut être une transformation de duplex en plex ou... Il s'est construit quelque chose. Ça va?

1605 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K., c'est beau.

1610 **Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

1615 Dans Ahuntsic, la Stratégie d'inclusion, elle a été entre 2009 et 2018 – ça exclut 2019 – elle a été utilisée deux fois. Puis, les deux fois, on a eu recours au fonds, au versement dans le fonds. Il y a le Groupe Maurice qui a versé 500 000 \$ parce qu'il a fait un immense projet juste en face de Henri-Bourassa, qui s'appelle Les Jardins Millen, puis un autre projet aussi qui a été construit, qui est juste, juste, juste à côté du métro aussi, qui a été fait par un promoteur qui s'appelle Henri B. qui a mis la main sur l'ancien terrain public qui appartenait à la Société de transport de Laval, et il a versé 150 000 \$. Pourquoi? Parce que l'arrondissement disait que la Stratégie s'appliquait juste sur la partie qui déroge, où il y a un changement de zonage.

1620 Ça fait que, pour moi, c'est clair qu'il y avait quand même un manque de volonté politique pour éviter la privatisation du terrain du STL. La Table de quartier l'avait mis dans ses revendications. C'est un terrain qui était ciblé. Et puis, ce qui est particulièrement choquant avec l'utilisation du fonds d'inclusion, c'est que l'expérience semble démontrer – c'est sûr qu'il faudrait... On n'est pas allé à l'université, on ne peut pas faire des recherches très poussées –
1625 mais dans Ahuntsic, c'est que quand c'est vraiment près des métros ou des services ou des secteurs très attrayants, bien là, on va mettre de l'argent dans le fonds d'inclusion. Et nous, on pense que la proximité du métro, puis des services, c'est pas juste bon pour ceux qui ont les moyens de faire des achats, mais pour tout le monde. Et ça, ça devrait être un élément qui est pris en considération dans les réflexions que vous avez par rapport au règlement d'inclusion.

1630

Ces sommes d'argent là ne sont toujours pas utilisées. Dans votre réglementation, ce qui est prévu, la Ville dit qu'elle veut centraliser ces sommes d'argent là. Nous, on n'est pas vraiment d'accord avec ça. On pense que ça doit rester dans les arrondissements parce que, premièrement, ça pourrait éviter dans certains quartiers la gentrification de quartier; dans

1635

Ahuntsic, ces sommes d'argent là, on pourrait les utiliser pour le développement du terrain Louvain qui est un développement dans lequel on travaille dans notre quartier. Donc ça serait une perte dans notre quartier. On pense que les quartiers, les tables de quartier, les citoyens ont leur mot à jouer dans le développement du logement social, puis des projets qui vont se faire.

1640

Avec la Stratégie actuelle d'inclusion, comme la FECHIMM l'a dit, on a peur que le développement du logement social se fasse à la remorque des projets du développement des promoteurs privés parce que le gouvernement fédéral, puis provincial ne mettent pas assez d'argent dans le développement de logements sociaux. Ça fait que qu'est-ce qui va arriver, c'est que les promoteurs vont prendre ces fonds-là pour inclure les logements sociaux, puis les projets d'initiative citoyenne, bien, il ne restera plus grand-chose. Comme les coopératives d'habitation. Et c'est un modèle, les coopératives d'habitation, il s'en fait de moins en moins, et ça, c'est une préoccupation que nous on a.

1645

1650

Le problème de fond, selon nous – puis le règlement ne l'attaque pas malheureusement – c'est toute la spéculation immobilière qu'il y a à Montréal. Donc ce qui est nécessaire, puis ça serait bien qu'il y ait, même si ça ne fait pas partie du règlement, d'insister sur la nécessité de créer des réserves de terrains publics et aussi qu'il y ait un rôle plus actif de la Société d'habitation de Montréal qui, dans les années, dans la lecture que j'ai faite, a socialisé des maisons de chambre. Donc a acheté des immeubles, les a socialisées, et ça, selon nous, avec cette politique-là, ça peut être plus porteur. Mais ici, notre crainte, c'est que la Ville s'en tienne juste à la politique, au règlement qui est mis en place, mais fasse pas d'autre chose. Donc il y a d'autres stratégies qui doivent être mises en place.

1655

1660

Donc, toute une concertation entre les paliers de gouvernement pour que les terrains publics restent publics. Si la Ville avait agi avec le gouvernement provincial, le terrain de la STL serait resté public, puis on aurait du logement social.

1665

Il faut aussi penser que dans Ahuntsic, cette politique-là d'inclusion, ça ne sera pas

vraiment utile parce qu'il y a très peu de grands terrains à développer, comme dans Verdun.

LA PRÉSIDENTE :

1670 C'est vrai pour le Plateau et Rosemont aussi.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

1675 Oui, c'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

Il y en a plusieurs.

1680 **Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

1685 Donc il y a d'autres outils qui devraient être développés, comme des politiques d'achat et rénovation, puis si on fait preuve de créativité, on pourrait s'attaquer à l'insalubrité des logements dans les immeubles qui sont très insalubres. Si la Ville mettait des avis de détérioration, des amendes, on pourrait socialiser ces immeubles-là pour en faire du logement social. On pense que c'est une autre avenue qui pourrait être porteur.

1690 Pour retenir les familles à Montréal, le témoignage de la dame qui est venue tantôt, on ne s'est pas parlé là, elle rejoint ce qu'on dit. Il faut valoriser davantage les coopératives d'habitation, parce que dans le Règlement pour une métropole mixte, c'est comme si on disait les gens veulent absolument devenir propriétaires privés. Il y en a beaucoup qui veulent devenir propriétaires privés de leur logement. C'est vrai pour beaucoup de gens, mais la formule des coopératives d'habitation est peu connue et pas nécessairement bien mise de l'avant.

1695 Moi, je pense qu'il y a bien des ménages qui ont des enfants, qui seraient très heureux de vivre dans une coopérative d'habitation, puis que ça répondrait à leurs besoins, qui ne cherchent pas nécessairement à être propriétaires à tout prix. Donc voilà.

LA PRÉSIDENTE :

1700

Là, on vous donne un de temps sur notre temps, mais c'est correct.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

1705

J'achève. J'achève. Donc nous, on endosse les recommandations faites par le FRAPRU. Je vous dirais même pas mal toutes celles qui ont été faites par le CACV puis la FECHIMM. Nous, notre préoccupation principale, c'est qu'on ne veut pas que cette politique-là d'inclusion s'applique sur les terrains publics. Ça, ça serait une perte, ça ne serait pas un gain. Et dans ce qui est écrit, c'est nulle part mentionné que ça ne s'adresse pas aux terrains publics. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle je suis venue aujourd'hui. C'est qu'on pense que le discours de la mixité sociale, il est toujours utilisé pour dire on ne veut pas créer des ghettos de pauvres, alors qu'on s'inquiète très peu de la gentrification des quartiers, puis de la création des – on ne pourrait pas dire des ghettos de riches, mais d'îlots de personnes beaucoup plus favorisées à l'intérieur de la Ville de Montréal.

1710

1715

Donc je ne sais pas s'il ne faut pas changer le titre du règlement, mais moi, « métropole mixte », je trouve que ça donne une couleur que j'aime pas trop, trop, parce que le concept même de la mixité sociale, pour étudier en ce moment en sociologie, la définition n'est pas la même pour tous.

1720

LA PRÉSIDENTE :

Si vous avez...

1725 **Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

J'ai fini, j'ai fini.

1730 **LA PRÉSIDENTE :**

Non, mais si vous avez incidemment un titre de règlement à proposer, on vous invite à nous en faire part.

1735 **Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

Je n'y ai pas réfléchi, je vais être honnête avec vous.

LA PRÉSIDENTE :

1740 Si vous avez un éclair de génie dans les prochains jours ou semaines, envoyez-nous ça.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

O.K. Voilà. Donc voici ma présentation.

1745

LA PRÉSIDENTE :

Vous restez un petit peu avec nous. Nadja, tu avais une question?

1750 **Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :**

Oui, rapidement, c'est une question qui revient mais la recommandation 1 : « *Que le Règlement pour une métropole mixte revoie ses objectifs d'inclusion de logements sociaux à la hausse en prévoyant un minimum de 40 %.* » On comprend que c'est l'abordable qui est

1755

transféré au social?

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

1760 Oui, parce que ce n'est pas porteur. Premièrement, ça, je n'ai pas pu beaucoup en
parler, mais les propriétés privées, ça va être ça, là, ça va être de l'acquisition de propriété
privée. On ne crée pas un patrimoine collectif quand on fait ça. On crée des gens qui vont
1765 acheter des maisons, puis même si on encadre les mécanismes de revente, puis tout ça,
éventuellement, ça va être privé, éventuellement, il va y avoir de la spéculation. Si on veut
assurer le droit au logement pour tous, bien, il faut exclure ça. La Ville ne doit pas favoriser la
spéculation immobilière. Sinon... Donc, le logement social, puis le logement social, c'est pour les
personnes à faible revenu, mais le programme AccèsLogis inclut de la mixité sociale, puis ça, il
faut le comprendre. Moi, j'ai vécu douze ans dans une coopérative d'habitation, puis j'avais pas
de logement avec une subvention. Puis, il y avait des professionnels, j'ai des gens qui travaillent
1770 dans des banques dans Saint-Henri, qui vivent dans des coopératives d'habitation. Donc il y en a
de la mixité sociale là-dedans.

Donc je ne sais pas si la Ville ne devrait pas vendre mieux le logement social, parce que,
pour moi, le logement social, ça s'adresse à tout le monde, comme ce l'était dans les débuts du
1775 logement social, dans les années 80, il y avait un programme fédéral qui s'appelait 56.1, et ce
programme-là, c'était une propriété collective. Et je pense qu'il faut mettre de l'avant cette idée-là
de propriété collective.

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

1780

Merci.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

1785

Je parle trop.

LA PRÉSIDENTE :

1790 Ça rejoint aussi ce qu'une interlocutrice un peu avant vous disait. Il y a des choses qui se sont faites dans le passé qu'il ne faudrait pas qu'on perde de vue. Tout n'est pas une nouveauté parce qu'on en parle aujourd'hui. Partez pas, partez pas.

1795 Une petite question technique de mon côté. Je vous amène à votre page 6, vous avez un paragraphe qui s'intitule : « *Un règlement attendu depuis longtemps* ». Le deuxième paragraphe, on a sursauté en lisant ça, mais c'est peut-être juste... On veut être sûr qu'on comprend bien. « *Chose certaine, le statu quo ne peut plus être maintenu et le nouveau règlement doit être ambitieux si la Ville a l'objectif de répondre aux besoins de ses ménages qui sont 70 % à estimer que le logement est inabordable à Montréal.* » Ça vient d'où ce chiffre-là?

1800 **Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

Ça, ça m'a été transmis par la permanence du FRAPRU. Donc ce que je pourrais faire, c'est faire la recherche, puis dites-moi comment vous transmettre l'information.

1805 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Monsieur Gilles Vézina à l'Office. Sur le site, c'est notre chef à la documentation. C'est à lui que vous dirigez ça.

1810 **Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

O.K. Je vais le marquer puis...

LA PRÉSIDENTE :

1815 Mais je ne veux pas vous faire travailler quatre jours sur ça. Ça, c'est simplement qu'on a

sursauté. Est-ce que c'était un sondage ad lib?

1820 **Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

La source, je vous la trouverai. Je sais qu'il y a une source.

1825 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien, ce serait fort intéressant pour nous. On nous dit d'un côté, il y a de la surchauffe immobilière, il y a des drames humains, bon, il y a toute la gamme. Et là, on dit : ah, tiens, 70 % des Montréalais pensent que c'est inabordable ici. Ça serait intéressant de documenter ça un peu.

1830 **Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

D'accord.

1835 **LA PRÉSIDENTE :**

Restez encore avec nous. Je pense qu'Alain avait une dernière question.

1840 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

1845 Oui, une question parce que je vous ai entendu dire tout à l'heure dans votre propos que vous souhaitiez que les fonds d'inclusion dans les arrondissements, le fonds d'inclusion soit décentralisé vers les arrondissements de manière – et là, c'est là qu'il y a un flou – de manière à ce que les argents recueillis dans un arrondissement restent dans cet arrondissement-là. C'est bien le fond de votre pensée?

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

Oui.

1850

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Parce que je ne suis pas sûr de bien lire votre recommandation 4. Elle ne dit pas tout à fait cela ou, en tout cas, pas aussi explicitement que souhaitable quand vous dites : « *Que les contributions au fonds d'inclusion des logements sociaux soient revues à la hausse...* », ça, c'est une chose, « *... et que celui-ci soit décentralisé afin que les sommes qui y sont versées servent au développement de logements sociaux...* », et là, c'est là où il y a une interprétation floue, « *... à proximité des grands développements ayant obtenu leur exclusion in situ.* » Et là, j'avais mis entre parenthèses en manuscrit : « Mais alors pas forcément dans l'arrondissement, dans le même arrondissement. »

1855

1860

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

Ah oui. Oui, si on le voit de même. Moi, selon notre comité de logement, je vous dirais qu'on veut que ça reste dans l'arrondissement, O.K.? Il faut avoir une logique. Je comprends qu'idéalement, il faudrait que ça soit à proximité, on s'entend, mais déjà, si ça restait dans l'arrondissement, selon nous, ça serait quand même assez bien, parce qu'il y a l'idée là-dedans du développement local de logement social, il y a plein de tables de quartier qui se réunissent, puis, je veux dire, on parle des projets qu'on veut développer dans le quartier. Ça fait que c'est pour ça que nous on pense que ça doit rester au niveau local.

1865

1870

LA PRÉSIDENTE :

Donc, on aurait pu lire : « à proximité des grands développements qui se font dans l'arrondissement. »

1875

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

Oui.

1880

LA PRÉSIDENTE :

On aurait pu faire l'exercice.

1885

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Oui, parce que là, je comprends que dans votre fonds, vous avez au moins 650 000 \$ actuellement dans l'arrondissement.

1890

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

Bien oui.

1895

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Qui pourrait servir à aider Villeray, mettons, si c'était dans un fonds consolidé.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

1900

Oui. Mais c'est parce que, puis je sais que ça a l'air un peu de prêcher pour sa paroisse, puis tout ça, mais c'est parce qu'entre autres les comités logements, on travaille beaucoup avec les citoyens au développement du logement social, je veux dire, c'est tout un travail de mobilisation, puis de construction sociale, des liens sociaux de quartier. Donc c'est sûr que ces projets-là, là, ils sont pensés, réfléchis, puis tout ça. Donc, on veut avoir une prise pour les faire.

1905

Puis il y a aussi que quand je pensais à ça, je me disais, bien oui, mais si des promoteurs immobiliers du centre-ville de Montréal – t'sais, au centre-ville, quand on lit la politique, ça va être

1910

un peu plus facile de faire des contributions – si on fait des contributions mais qu'on développe le logement social dans l'est de l'Île de Montréal parce que c'est là qu'il y a beaucoup de terrains, bien, selon moi, on n'y arrive pas.

LA PRÉSIDENTE :

1915

On n'y arrive pas. Moi, je suis assez âgée pour me rappeler qu'il y a quelque chose qui se disait : « Charité bien ordonnée commence par soi-même. » Donc vous n'avez pas à vous sentir mesquine de revendiquer que les fonds restent chez vous. Je veux dire, c'est quelque chose que beaucoup nous ont dit.

1920

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

C'est-à-dire que, pour moi, le logement social, c'est un droit fondamental pour tout le monde à Montréal, O.K.? Mais je pense que... On construit des liens sociaux quand on fait du logement social, puis les projets, on travaille quatre, cinq, six ans à les développer. Ça fait que... C'est ça.

1925

LA PRÉSIDENTE :

On vous remercie. On a glissé un peu dans le temps mais c'était fort intéressant.

1930

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

Je suis évidemment désolée.

1935

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Madame Montambeault. J'inviterais monsieur Vincent Robert-Huot du Groupe CDH, s'il vous plaît. Vous allez être accompagné?