

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?

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

1940

Marie-France Peterson du Groupe CDH aussi.

LA PRÉSIDENTE :

1945

Merci. Merci à tous les deux. Bienvenue! Quand vous êtes prêts.

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

1950

Bien sûr. Bonjour! Merci d'entendre tous les commentaires de tous les citoyens et nos partenaires communautaires à travers... dans le cadre de cette consultation-ci. Groupe CDH, nous sommes un groupe de ressources techniques qui sommes actifs depuis plus de 40 ans à travers l'Île de Montréal. Nous réalisons les projets de logements sociaux, principalement en AccèsLogis en ce moment; anciennement avec d'autres programmes également. Donc nous accompagnons les organismes communautaires, les OBNL, les coopératives dans la réalisation de leurs projets.

1955

On a déjà déposé un mémoire, donc je ne voudrais pas nécessairement le retransmettre au complet, mais certains éléments sur lesquels on aimerait insister, notamment sur...

1960

LA PRÉSIDENTE :

Excusez-moi un instant. J'allais demander aux gens d'aller se parler à l'extérieur. Merci. Désolée, Monsieur.

1965

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

Pas de problème. C'est ça, l'un des premiers points sur lesquels nous aimerions insister, c'est sur la forme que doivent prendre les projets de logements sociaux qui sont réalisés dans le

1970 cadre du 20 % d'inclusion, principalement ceux qui sont réalisés en cession d'immeubles déjà construits. Donc on imaginerait qui seraient des projets qui seraient réalisés en clé en main, probablement AccèsLogis Montréal ou AccèsLogis SHQ, qui seraient réalisés par le même promoteur qui développe l'ensemble de son terrain.

1975 On comprend qu'il va y avoir des ententes de développement qui vont être négociées entre la Ville de Montréal et les promoteurs. Par contre, dans notre lecture du règlement proposé, on ne voit pas réellement de mesures coercitives qui obligent à ce que le projet qui va être éventuellement créé réponde aux besoins du quartier, des ménages existants déjà dans la communauté.

1980 La Ville de Montréal et le Service de l'habitation ont un certain pouvoir en tant que gestionnaires de programmes pour s'assurer que le projet va répondre aux normes d'AccèsLogis. Par contre, si le Service de l'habitation voulait refuser un projet en décidant que ça ne correspond pas aux réalités du milieu, aux besoins du milieu, si un promoteur décide de faire un projet qui répond aux normes de base du programme mais qui sont, pour différentes raisons, par exemple, simplement des 3 ½, des logements d'une chambre à coucher, alors qu'il y a un besoin pour des logements plus mixtes dans le milieu, il pourrait être en droit de considérer être... que ce ne serait pas correct, qu'il se fasse refuser la réalisation de ce projet-là. Donc on a juste l'impression qu'il manque un quelque chose à ce niveau dans le règlement pour que les projets puissent vraiment venir du milieu, soient développés pour répondre à leurs besoins au final.

1990

1995 Sinon, dans les autres deux grandes orientations par rapport au social que l'on voulait soulever, c'était la priorité à la réalisation. Donc c'est bien qu'il y ait plusieurs options quand même, dépendant des réalités sur chaque site, qu'il y ait la possibilité de faire de la cession de terrain, mais aussi, des contributions pour des terrains qui pourraient être trop petits, si on est incapable d'y réaliser un projet mixte. Mais qu'il faudrait s'assurer que la priorité à la réalisation à la cession de terrain soit maintenue dans le temps, dans l'évolution du règlement.

2000 Il y a la majoration de 2 % annuelle qui est prévue. Notre observation du marché, c'est
que ça va très rapidement être trop peu, qu'éventuellement, à court terme, on pourrait imaginer
que la contribution va devenir plus intéressante que la cession d'immeuble pour les promoteurs,
si les terrains valent plus cher et que la contribution n'a pas augmenté assez vite, alors que la
2005 cession, que lui, ce que ça va lui coûter, le manque à gagner de faire une cession va avoir
augmenté davantage. Donc il faudrait qu'il y ait une plus grande flexibilité dans la modification du
règlement à long terme pour qu'on suivi soit fait rapidement lorsqu'il y a des dérèglements avec
le marché.

2010 Et l'autre élément principalement, l'atteinte des potentiels qui sont réellement prévus sur
les sites. Donc quand on évalue le potentiel d'un terrain, au tout début, c'est sûr, on s'imagine
qu'il y a tant de pieds carrés constructibles sur un site, mais la réalité, quand on avance dans le
peaufinement du projet peut faire que finalement on doit réduire le pied carré résidentiel ou qui
va réellement pouvoir être utilisé pour du logement social, dépendamment de ce qui est observé.
2015 Donc s'assurer que ce soit vraiment pris en considération lorsque la cession d'un terrain pour la
réalisation de logement social soit faite.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2020 Dans le fond, nous, le Groupe CDH, on travaille principalement à développer du
logement social mais nous poursuivons en ce moment un nouvel objectif dans le but de
développer du logement aussi abordable. Abordable familial. Puis, dans ce cadre-là, parce qu'on
veut aussi s'adresser aux ménages qui sont trop riches pour avoir accès à du logement social,
puis trop pauvres pour accéder à la propriété, qui est un peu la zone des gens moyens.

2025 Donc, en tant qu'OBNL, parce qu'on est un OBNL, un organisme à but non lucratif, notre
mission permettrait d'assurer une pérennité de l'abordabilité dans le temps, étant donné qu'on
n'a pas une mission de faire du profit. De par notre statut.

2030 Donc, il est important que le règlement permette et encourage les nouvelles initiatives qui

2035 vont émerger dans le fond, autant en ce moment que pendant l'application du règlement. Ça fait que de ce fait, dans le règlement, de pouvoir définir et positionner dans son libellé qu'un OBNL qui développerait du logement abordable pourrait le faire à partir d'un programme complémentaire. Parce que c'est un peu restrictif le libellé en ce moment où ce qu'on ne voit pas notre place qui est bien écrite, où on pourrait dire : oui, vous êtes admissible, vous allez pouvoir soit être exempté, ou pouvoir permettre que les exigences soient applicables avec le partenariat qu'on va faire avec un promoteur, mettons. Donc, de cette façon, bien, le règlement favoriserait les partenariats, puis les nouveaux partenariats qui pourraient émerger de toute cette nouvelle réglementation.

2040 Il est aussi important de s'assurer que les exigences définies dans le règlement s'appliquent autant pour les types d'unités abordables, dites locatives, que les unités vendues en copropriété. Parce que là aussi, dans le libellé, c'est surtout je fais beaucoup référence à la Section 4, l'article 19, où c'est qu'on est un peu – je ne veux pas dire « restrictifs » - mais on encadre les exigences, puis on oublie... On parle des unités de prix de vente, mettons, qu'il y ait un pourcentage... j'ai « crédit d'achat » en tête mais...

LA PRÉSIDENTE :

2050 Oui.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2055 ... de mise de fonds, mais on oublie de parler que si c'est du locatif, par contre, pour que puisse s'appliquer aussi pour le développement de logement locatif.

LA PRÉSIDENTE :

2060 Oui.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

C'est écrit dans notre mémoire. Je voulais juste...

2065 **LA PRÉSIDENTE :**

Si Monsieur Lussier de la Ville a quelque chose à dire par la suite, si vous restez avec nous...

2070 **Mme MARIE-FRANCE PETERSON :**

Oui.

2075 **LA PRÉSIDENTE :**

... il pourra préciser, comme vous êtes dans un détail très pointu.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2080 Oui, oui, tout à fait.

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Lussier pourra vous répondre.

2085

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2090 C'est ça. Ça fait que dans le fond, on travaille à atteindre les objectifs d'abordabilité. Nous voulons s'assurer que, dans le fond justement, dans le libellé, ça va être possible que des mesures différentes soient reconnues par le règlement, principalement quand ça vient d'un

OBNL qui, on sait, par sa mission, pourrait permettre peut-être un volet plus pérenne au niveau de l'abordabilité, qui est plus dur des fois dans le privé. Ça fait que c'est ça.

2095 Ça fait que nous sommes très encouragés, dans le fond, des orientations du projet de règlement. On est reconnaissant à la Ville de Montréal pour son initiative. On espère que cet outil va pouvoir produire une stratégie gagnant-gagnant, répondre aux besoins de la société en tant que milieu équilibré, puis nous remercions l'OCPM de considérer nos propos dans leur réflexion, pour aider ceux qui réfléchissent.

2100 **LA PRÉSIDENTE :**

2105 Merci, Madame. Juste vous amener pour ma part à la page 5, sous le titre « *La réalisation de logements – recherche d'un potentiel maximal* », au second paragraphe, et je vais me permettre d'en lire un petit bout : « *Par contre, lors de la cession d'un immeuble vacant, un terrain par exemple, il sera impératif que son potentiel de construction soit effectivement et complètement démontré.* » À cet égard-là, vous suggérez, quelques lignes plus bas : « *Nous pouvons imaginer plusieurs scénarios et en oublier de nombreux autres où les réalités du développement immobilier ne permettent pas la réalisation des projets souhaités, tel que, par exemple...* ».

2110 Donc c'est tous des cas de figure qui peuvent arriver. On a fait une cession de terrain, on peut penser que le promoteur pense que tout est beau, c'est pas nécessairement une malveillance de sa part, mais il arrive qu'on découvre une servitude qu'on n'avait pas vue, etc., etc. Est-ce que, selon vous, cette considération pourrait faire l'objet – entre guillemets – d'une liste, *check list*, à mettre peut-être pas à l'intérieur du règlement, le règlement peut peut-être
2115 comporter une section lors de donation d'immeubles, notamment un terrain, il doit être conforme à telle chose qui se trouve ailleurs. Une liste de vérifications ou peu importe. Mais est-ce que, pour vous, je comprends de votre souci d'avoir établi cette liste-là, que ce serait important qu'on ait la garantie que lors de cession d'un immeuble, nommément un terrain, qu'il ait été vérifié et
2120 qu'il soit *punché* conforme.

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

2125 En fait, un des problèmes qu'on voulait soulever surtout dans ce point-là, c'est que oui, on peut essayer de faire la liste la plus exhaustive qu'on va essayer de faire. On a nous-mêmes soulevé quelques éléments.

LA PRÉSIDENTE :

2130 Bien là, ça serait à la Ville à la faire.

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

2135 Bien, c'est ça. Il faudrait qu'ils l'approfondissent d'habitude, mais on ne s'attendrait pas à ce que ce soit réellement possible de faire une liste si exhaustive que ça. Notre point était plutôt de voir est-ce que, bon, les fois qu'on va avoir oublié quelque chose, ce serait préférable qu'il y ait un mécanisme de rétrocession ou de révision de l'entente pour qu'éventuellement, on ne perde pas le réel potentiel qui avait été exigé dès le début.

2140 **LA PRÉSIDENTE :**

Que ces deux choses-là soient liées...

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

2145 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2150 ... parce que c'était mon second commentaire. À ma connaissance, sous réserve, il nous reste encore une centaine de mémoires à lire, mais on s'est dépêché à lire ceux qu'on entendait,

2155 donc sous réserve de la lecture du reste de la documentation, à ma connaissance, vous êtes les premiers qui parlez de ce mécanisme de rétroaction pour corriger un élément d'une entente. Votre cas... Et là, vous liez les deux, c'est intéressant, si cette liste, bon, s'il arrive une servitude imprévue ou je ne sais pas quoi, ça pourrait nous permettre de modifier l'entente pour y remédier.

2160 **M. VINCENT ROBERT-HUOT :**

Parce qu'on voudrait imaginer que si le calcul qui avait été fait lorsqu'on avait déterminé la cession du terrain, c'était pour réaliser 50 logements – bon, en fait, on n'est pas supposé compter en logements, on est supposé compter en pieds carrés – mais bon, tant de pieds de carrés, quand on en construit, on est capable selon la réglementation, les réalités du terrain, d'en construire seulement 75 % de ceux qu'on voulait faire, bien, il faudrait qu'on soit quand même capable d'aller chercher quelque part ce 25 % manquant, ou qu'il y ait quelque chose qui le compense. Peut-être que ce soit par... La mesure la plus simple pourrait être simplement de rebonifier la contribution qui avait été calculée au début pour qu'elle aille chercher ça par la suite, mais il faudrait qu'il y ait une possibilité pour que ce soit révisé.

2170 **LA PRÉSIDENTE :**

Pour simplement pallier aux aléas qui...

2175 **M. VINCENT ROBERT-HUOT :**

Qui pourraient arriver par la suite.

2180 **LA PRÉSIDENTE :**

Avais-tu une question?

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2185 Oui, un renseignement. Parce que vous êtes un des rares qui avez évoqué l'hypothèse à étudier de fusionner les cessions de petits promoteurs de manière à créer une superficie intéressante pour travailler. Est-ce que vous connaissez *pooler* comme on dit chez monsieur Molière, est-ce que vous connaissez des endroits où cette pratique s'est réalisée, a été concrétisée, n'importe où dans le monde?

2190

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

2195 Non, on n'a pas... C'était tout simplement en réfléchissant, on essayait de penser à différentes possibilités parce qu'on voulait surtout essayer de manquer le moins de cession possible. À la fin, ce que l'on voudrait, c'est que le 20 % social se concrétise le plus souvent possible, réellement par la réalisation d'un terrain, et on essayait de penser à n'importe quel cas de figure qui oriente plutôt vers la contribution, notamment par les plus petits. On n'a pas vraiment d'idée, d'exemple de ce genre de cas qui pourrait être réalisé, mais on pensait, on osait imaginer que ça pourrait être quelque chose de faisable.

2200

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Je cherche un exemple...

2205

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

Oui, ça serait l'fun.

2210

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

... où cette mécanique a été utilisée avec succès. Merci.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2215 Si on trouve éventuellement, parce que là, on va vient de voir... On pourrait effectivement...

LA PRÉSIDENTE :

2220 On vous invite à communiquer avec Gilles Vézina.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2225 N'hésitez pas à nous en faire part.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

On a jusqu'à quelle date d'ailleurs pour ça?

2230 **LA PRÉSIDENTE :**

Tout le temps. Allez-y jusqu'à...

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2235 On peut corriger nos paragraphes, vous savez, dans les rapports.

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

2240 C'est bon.

LA PRÉSIDENTE :

Ça va bien maintenant avec les ordinateurs.

2245

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

Merveilleux.

2250

LA PRÉSIDENTE :

C'est merveilleux. Ça fait le tour de nos questions. Je vous remercie beaucoup.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2255

Est-ce que je pourrais juste rajouter un petit quelque chose?

LA PRÉSIDENTE :

2260

Absolument, allez-y.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

Parce qu'on a du temps.

2265

LA PRÉSIDENTE :

Oui, oui, allez-y, mais je rattrape.

2270 **Mme MARIE-FRANCE PETERSON :**

Oui, oui, mais ça ne sera pas long. Juste un commentaire.

2275 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Vous ne voulez pas *pooler* vos minutes excédentaires?

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2280 Pour pas les perdre. On veut rien perdre, comme mon collègue a dit.

LA PRÉSIDENTE :

Allez-y, on vous écoute.

2285

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2290 Dans le fond, je voulais juste faire un petit peu de pouce sur ce que la FECHIMM a mentionné tantôt, puis en lien avec Cadillac Fairview aussi par rapport à Laval, puis à la Rive-Sud, juste en tant que GRT, parce que sur la Rive-Sud, c'est récemment qu'il y a un nouveau GRT qui s'est mis sur pied parce qu'il y a de plus en plus de besoin de logements sociaux.

LA PRÉSIDENTE :

2295 Exact.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2300 Donc, effectivement, on sait que c'est les *baby-boomers* qui gèrent les vagues en ce

moment, puis il y a un retour aux gens mieux nantis à la ville. Et comme la FECHIMM mentionnait, les gens, les quartiers ouvriers bien se font tasser, ils s'en vont sur la Rive-Sud ou à Laval. Ça fait que le problème s'éloigne mais il est là. Ça fait que les promoteurs, ils ne pourront pas plus développer, les municipalités qui sont sur le bord vont aussi mettre leur inclusion, parce que les pauvres s'en vont de plus en plus, parce qu'ils sont... T'sais, c'est une roue.

2305

LA PRÉSIDENTE :

Exactement.

2310

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

Voilà.

2315

LA PRÉSIDENTE :

On vous remercie.

2320

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2325

Si madame Buisson et monsieur Panet-Raymond sont dans la salle, on ne fera pas de pause avec l'accord de tout le monde. C'est bon?

M. JEAN PANET-RAYMOND :

2330

C'est vous qui êtes là depuis le plus longtemps.