

1765 **LA PRÉSIDENTE :**

Bon, bien très bien. Ça fait le tour de nos questions. On vous remercie bien, tous les deux, Madame Mondor et Monsieur Arsenault. Si vous voulez laisser votre présentation sur le bureau, c'est bon.

1770

**M. ALAIN ARSENAULT:**

Sur le bureau.

1775 **Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

C'est ce que je viens de faire.

**LA PRÉSIDENTE :**

1780

C'est merveilleux : on a même réussi à gagner quelques minutes. Ça va être le moment de prendre une petite pause. Il est écrit : « 15 minutes », mais si on peut tenir ça à dix minutes, c'est parfait. Merci bien, tous les deux.

1785

### **SUSPENSION ET REPRISE**

**LA PRÉSIDENTE :**

1790

Merci à vous. Alors, j'inviterais monsieur David Kaiser - vous êtes déjà là - pour la Direction régionale de la santé publique, la DSP. Nous vous écoutons.

1795 **M. DAVID KAISER:**

1800 Bonjour. D'abord, merci de nous accueillir. On présente, ce soir, au nom de la Direction régionale de la santé publique, mais c'est un mémoire qui a été travaillé, bien sûr, avec les cinq CIUSSS de l'Île de Montréal et la Clinique Communautaire. Alors, ça représente le travail de l'ensemble du réseau de la santé publique à Montréal.

1805 D'abord, pourquoi on s'intéresse à ce règlement-là? C'est parce que les conditions d'habitation ont des impacts directs et indirects sur la santé. On connaît certains de ces impacts au niveau de la salubrité, au niveau des inégalités sociales, du revenu, mais l'abordabilité, l'accès financier comme tel au logement a des impacts directs, notamment, à travers l'insécurité alimentaire, c'est-à-dire que si on dépense plus sur son loyer, on a moins d'argent pour d'autres dépenses et puis, souvent, on voit que les gens vont avoir un impact direct sur leur capacité de se nourrir.

1810 Il y a aussi des liens avec l'instabilité résidentielle, c'est-à-dire que si on a plus de difficultés à payer son loyer, on est plus contraint à toujours être à la recherche d'un logement moins cher, alors qu'il y a des impacts de cette mobilité-là sur, par exemple, le développement des enfants et, finalement, l'habitation, le logement s'inscrit dans un quartier et, puis, si, dans les quartiers plus denses, plus centraux, où l'accès aux services et aux ressources est plus facile, les logements sont plus chers. Les personnes qui ont moins d'argent pour se payer un logement risquent de se trouver dans des zones plus excentrées où ce que l'accès aux ressources est moins facile.

1820 À Montréal, on le sait bien, c'est une ville de locataires, plus de 60 % des gens sont locataires, donc la vaste majorité se loge sur le marché privé. Et puis, on a près de 40 % des ménages locataires qui dépensent plus de 30 % de leurs revenus pour se loger, dont 65 % sont des ménages à faible revenu. On voit aussi que ces proportions-là ne sont pas égales sur le territoire et il y a une concentration plus importante de ménages en situation d'inabordabilité, c'est-

1825 à-dire qui dépensent plus de 30 % de leurs revenus sur le logement dans les quartiers centraux et dans le centre-ville.

1830 On met de l'avant quatre principes qui sous-tendent notre argumentaire, notre mémoire. D'abord, la pertinence d'un tel règlement. On travaille en étroit partenariat avec la Ville de Montréal, on salue ce règlement-là et on croit que ça s'inscrit bien dans ce principe-là qui est d'encadrer les promoteurs immobiliers pour intégrer les logements sociaux abordables.

1835 Ceci étant dit, l'implication du secteur privé doit être complémentaire au rôle central des instances publiques. Principe de l'importance de prioriser le logement social et communautaire et de mettre en place des mesures pour préserver le parc de logements existants parce que, là, on parle de nouveaux projets, mais il y a bien sûr une articulation entre les nouveaux projets puis ce qu'il y a déjà en place.

1840 On a quatre recommandations. La première recommandation porte sur l'établissement des seuils et puis, là, on revient tout de suite à la notion d'abordabilité puis c'est lié avec la santé directe et indirecte. On a des seuils qui sont variables selon les territoires, mais si on prend, par exemple, les seuils dans les quartiers centraux et en périphérie pour les logements qu'on pourrait qualifier de plus familiaux, de deux à trois chambres à coucher, on a calculé... c'est un calcul très simple, le revenu annuel nécessaire pour qu'on consacre moins de 30 % de ce revenu-là pour payer les loyers qui sont établis comme les maximums en termes d'abordabilité.

1845 Et puis, on pourrait comparer plein de chiffres, mais si on compare juste sur l'Île de Montréal les revenus moyens et puis je tiens à vous préciser que les revenus moyens tendent à être plus élevés que les revenus médians parce qu'ils sont tirés vers le haut par certains revenus plus élevés. Alors, c'est conservateur, mais on voit que, dans les quartiers centraux, beaucoup de ménages, plus de la moitié, auraient de la difficulté à se payer ces loyers-là. Puis, si on prend un exemple, les ménages locataires de deux à quatre personnes, plus de 86 000 gagnent moins de 40 000 par année. Alors, c'est certain que ces ménages-là ne peuvent pas se payer des logements qui sont jugés abordables selon les seuils actuels.

1855

Si on compare ces seuils-là à, disons, à différents standards, notamment le marché actuel et aussi les prix maximaux qui ont été fixés selon le bilan de la stratégie, on voit que pour les petits logements, ça se compare. Il y a de petites différences, mais ça se compare, dans les quartiers centraux.

1860

Par contre, pour les logements de taille plus importante, et ce qu'on pourrait qualifier de logements familiaux, il y a un écart très important et ça nous questionne beaucoup, l'écart, notamment pour ces logements-là, dans les quartiers centraux en lien avec ce que j'ai présenté au début en termes d'impacts et de pertinence du logement et de l'habitation pour la santé.

1865

La deuxième recommandation porte sur la durabilité de ces engagements-là. Et puis, pour nous, l'abordabilité, aujourd'hui, et puis nos collègues du CIUSSS l'ont mentionné, l'abordabilité aujourd'hui, c'est une chose, mais l'abordabilité dans dix ans, dans ces mêmes quartiers-là est aussi importante pour la santé des locataires à moyen et à long terme. Et, pour nous... on ne se fixe pas un nombre d'années, en fait, on vise l'idéal, c'est-à-dire que l'abordabilité soit garantie pour la vie du bâtiment. Puis, ça, c'est basé sur des exemples, notamment dans certains pays urbains.

1870

Troisième recommandation, ça porte sur l'offre de logements abordables et sociaux sur l'ensemble du territoire. Il y a, bien sûr, des besoins partout. On ne voudrait pas que tout le développement soit concentré dans les quartiers centraux. Il y a des besoins partout sur le territoire. Il y a des ménages à faible revenu partout sur le territoire.

1875

1880

Ceci étant dit, on ne voudrait pas non plus qu'un tel règlement mène à l'exclusion des ménages à plus faible revenu des quartiers centraux où on voit qu'il y a déjà une forte pression et où les ménages à revenu modeste, même, ont de la difficulté à se payer le loyer. Et puis, on amène aussi ici l'articulation ou l'arrimage nécessaire entre l'habitation et les infrastructures de transport. Et, à Montréal, on sait bien que le système de transport collectif performant, c'est-à-dire le métro, principalement, mais aussi le système d'autobus à plus haute fréquence, est concentré. Et puis, en périphérie, on a beaucoup moins accès à ce service-là et ça devient très important

1885

quand on parle de ménages à faible revenu, d'abord, qui peuvent avoir de la difficulté à se payer leur loyer, mais s'ils n'ont pas accès à un système performant de transport collectif, ils vont avoir plus de difficulté à accéder aux services, à accéder aux emplois, et ça ne veut pas dire qu'on ne peut pas développer à l'extérieur des quartiers centraux, mais il faut vraiment bien réfléchir au développement de projets de logements sociaux abordables dans les quartiers plus périphériques ou même aux extrémités de l'île pour ne pas placer des gens dans des situations où ça les met plus à risque, en fait, d'instabilité résidentielle, de pertes d'emploi et ainsi de suite.

1890

Et la quatrième recommandation porte vraiment sur l'environnement dans lequel ces projets-là s'installent. On pourrait présenter plusieurs cas anecdotiques de projets de logement abordable qui sont installés à proximité de l'autoroute, qui sont installés à proximité de sites industriels, qui servent de bas-feu, des fois, pour des projets de copropriété quand on parle de bruit et de pollution de l'air.

1895

Pour nous, c'est quelque chose qu'on voudrait limiter et éviter dans la mesure du possible. On sait que, encore là, dans les quartiers centraux et dans le centre-ville, la présence de ces risques-là est difficile à éviter. La présence de circulation, la présence de générateurs de bruits, que ce soit le transport industriel, commercial.

1900

Ceci étant dit, les projets, si on ne peut pas éviter, c'est-à-dire mettre une zone tampon ou construire ailleurs, il faut absolument que les projets intègrent des mesures de mitigation adéquates et, ça, ça revient en partie au problème de financement, on convient, mais on juge que, dans leur élément comme tel, la mitigation des menaces est aussi importante que le reste parce que, si on développe des beaux projets de logements abordables, mais c'est dans des environnements défavorables à la santé globalement, on n'est pas plus avancés. Or, c'est ce qu'on avait à présenter. Ça me fera plaisir de répondre à vos questions. Merci.

1905

1910

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, restez avec nous, merci. Nadja? C'est bon. Alain

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

1915

Juste une précision. Tout à l'heure, vous avez dit qu'il y avait des exemples européens de logements abordables pour la durée de vie de l'immeuble. Est-ce que vous pouvez nous en nommer quelques-uns pour qu'on puisse faire notre propre recherche?

1920

**M. DAVID KAISER:**

Il nous fera plaisir de vous transmettre les références spécifiques. L'idée étant que l'abordabilité du logement s'inscrit dans l'empreinte du bâtiment pour la durée de vie du bâtiment comme d'autres caractéristiques du bâtiment, mais on pourra vous transmettre des références spécifiques qu'on a repérées dans notre recension.

1925

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

1930

Sous une autre recommandation, vous parlez de... vous proposez que le règlement prévoie des mécanismes pour éviter que les logements sociaux soient trop près de lieux menaçants ou comportant des menaces. Pouvez-vous élaborer un peu sur le mécanisme que vous voudriez intégrer à ce règlement-là?

**M. DAVID KAISER:**

1935

On a mis de l'avant depuis une bonne dizaine d'années certaines recommandations en lien notamment avec le bruit et la pollution de l'air et, la façon la plus simple de réduire l'exposition, c'est de prévoir des zones tampons entre les générateurs de risques et puis les projets résidentiels. Ce type de dispositif là n'existe pas à Montréal de façon générale pour ces risques-là, mais c'est quand même quelque chose qu'on continue à mettre de l'avant parce que la prévention... j'ai mentionné des cas de développement le long des axes autoroutiers, ça existe à Montréal, ça continue à se faire, et le cadre réglementaire n'est pas là. Pour nous, c'est une autre opportunité pour dire : « ce type de développement spécifique là, on mettra dès le départ des

1940

1945

contraintes au niveau de l'emplacement ou des mesures ou des éléments pour prévoir des mesures de mitigation adéquates », mais ce n'est pas quelque chose qui existe nécessairement globalement pour le développement immobilier.

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

1950

Donc, c'est à inventer, c'est à créer.

**M. DAVID KAISER:**

1955

C'est à créer, je ne dirais pas « inventer » nécessairement parce qu'on connaît... les mesures sont connues, mais ce serait à créer, oui, tout à fait.

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

1960

Alors, le REM, les TOD? Les TOD et le REM, il y a un chemin de fer, là. Il va falloir y voir.

**M. DAVID KAISER:**

1965

Disons que c'est exact. Il y a des gens qui sont tannés de nous entendre parler de ça, après dix ans, on dit toujours la même chose, mais d'un point de vue de santé publique, on veut toujours revenir après, essayer de contrôler les risques, mais c'est sûr que pour les... là, on parle de transport, que ce soit le REM ou les autoroutes ou d'autres sources liées au transport, les principes de base sont le risque diminue avec la distance, en général, pour le bruit et la pollution de l'air et la mesure la plus efficace, c'est en fait de prévenir en mettant une distance séparatrice et ça peut aussi être... je veux dire il y a un arrimage à faire autant dans un TOD qu'ailleurs entre le développement immobilier puis le développement commercial industriel. Alors, c'est sûr que plutôt que d'utiliser un immeuble résidentiel pour mettre un bas-feu entre une autoroute ou un chemin de fer et puis le reste, on peut utiliser des bâtiments commerciaux. Alors, ça, c'est des

1970

principes... on n'est pas des experts en urbanisme, mais des principes de base qui sont basés juste sur des principes de santé publique en termes de contrôle des risques.

1975

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

Merci.

1980

**LA PRÉSIDENTE :**

Une petite dernière question. Votre page 27 et 28. Il y a une petite définition en *footnote* qui n'est pas là. Vous parlez de zonage d'inclusion. C'est juste écrit : « Définition à mettre ». Vous n'avez pas eu le temps ou vous l'avez oublié, mais je veux juste vous entendre parce que sur le zonage, puis je fais abstraction du fait que je suis urbaniste. C'est pour le bénéfice de tous. En dépit, je vous cite : « En dépit des effets pervers potentiels évoqués par certains, les effets négatifs du zonage d'inclusion - vous faites référence à la hausse des coûts de construction, diminution de l'abordabilité, déplacement de la construction vers les zones périphériques, et cetera - ne sont pas toujours observés et sont souvent exagérés. Aux États-Unis où plus de 800 communautés ont adopté des mesures d'inclusion, des méthodes d'évaluation de leur faisabilité sont développées pour réduire les craintes des effets pervers susceptibles de découler des mesures mises en place ». Ma compréhension, et si ce que vous nous dites est là avec des notes qui existent à la fin, c'est que ça fonctionne bien au sens où c'est documenté, c'est étudié, c'est suivi, c'est *monitoré*, et cetera, et cetera, et dans votre définition à vous, le zonage d'inclusion, vous le comprenez comment? Est-ce que... au-delà du fait que vous avez oublié de le mettre, mais... vous le définissez comment, là, succinctement, pour le bénéfice de tous?

1985

1990

1995

**M. DAVID KAISER:**

En fait, on définirait ça de façon très générale comme des dispositifs réglementaires et de planification qui permettent d'inclure, dans ce cas-ci, des types de logements spécifiques dans les secteurs visés. Alors, le règlement est un exemple de dispositif réglementaire qui vise non

2000



2005

seulement... je veux dire, là, on a parlé beaucoup de logements, d'abordabilité, mais j'ai insisté sur le fait qu'on se préoccupe aussi de la question des logements familiaux, des logements de taille plus importante. Alors, on peut viser différents types, inclure différents types de logements, mais, en gros, c'est ça qu'on veut dire.

**LA PRÉSIDENTE :**

2010

O.K. C'est précis. Merci. Ça fait le tour pour nous. On vous remercie, Monsieur Kaiser.

**M. DAVID KAISER:**

2015

Merci à vous. Bonne soirée.

**LA PRÉSIDENTE :**

2020

Bonne fin de soirée à vous. Je ne l'ai pas dit d'entrée de jeu, mais monsieur Son, monsieur Boisé nous a inventé un petit bidule qui met un chronomètre en haut, à gauche de l'écran. Ça va nous aider à garder le temps, mais à date, vous faites ça comme des pros. Ça se passe très bien. J'inviterais monsieur Martin Blanchard pour le Comité logement de La Petite-Patrie s'il vous plait. Ah! Et madame... excusez-moi. Je peux prendre votre nom...

2025

**Mme ANNE THIBAUT:**

Anne Thibault.

**LA PRÉSIDENTE :**

2030

Anne Thibault?