

Mme MARYSE CHAPDELAINÉ :

1365 Là, je pense que oui, mais je sais qu'ils le font avec *Habitat for Humanity* mais je ne sais pas à quel... Comment ça fonctionne leur...

LA PRÉSIDENTE :

1370 On a des bons analystes qui vont nous fouiller ça.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Merci beaucoup.

1375 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Madame. Ça fait le tour de nos questions. J'inviterais maintenant notre dernière interlocutrice avant la pause, en fait, nos deux interlocutrices, mesdames Louise Hodder et Manon Ste-Marie pour Vivacité - Société immobilière solidaire. Bonjour, bienvenue!

1380

Mme LOUISE HODDER :

1385 Bonjour! Merci de nous accueillir. En fait, on a entendu plusieurs personnes avant parler. On se présente, Louise Hodder, Manon Ste-Marie, deux citoyennes montréalaises engagées depuis longtemps dans la préservation du Montréal qu'on aime, donc les familles, les gens de la culture, les familles de la classe moyenne et basse moyenne.

1390 On a présenté à quelques reprises ici à la commission, on a rencontré des élus, on a fait plusieurs choses depuis les derniers huit ans pour faire la promotion d'une nouvelle façon de regarder l'abordabilité, puis on est un peu découragées parce qu'on a vu le règlement, puis on s'est dit dans le règlement, par rapport à la question de l'abordabilité, il y a une urgence et le

règlement ne semble pas agir du tout sur la question de la préservation de l'abordabilité à long terme.

1395 En fait, on voit dans l'objectif du règlement sur lequel on partage beaucoup les valeurs, en fait, d'agir sur l'habitation pour nos générations d'aujourd'hui et futures, mais quand on dit le règlement rate sa cible, on parle vraiment du volet abordable. Donc pour la classe moyenne et basse moyenne et non pour le logement social. On n'a pas fait l'analyse de tout le volet du logement social.

1400 Ce qu'on dit, c'est quand le règlement traite d'abordabilité, il ne se préoccupe pas de la pérennité de l'abordabilité. Alors, pour nous, c'est vraiment dramatique. En fait, on est venues ici parce qu'on trouve ça tellement épouvantable de dire on va faire faire des efforts à du monde qui veulent pas faire des efforts comme ceux des développeurs immobiliers privés ou que ça soit le public ou que ça soit d'autres personnes qui vont faire l'effort de rendre des loyers et des logements abordables, sans qu'il y ait une garantie de pérennité, sans qu'il y ait de filtre pour mesurer à qui vont aller ces propriétés. Donc c'est ce qu'on dénonce dans cette politique. Je vais laisser Manon parler un peu des...

1410 **Mme MANON STE-MARIE :**

C'est ça. Les arguments sur lesquels on s'est étendu un petit peu plus dans notre mémoire, mais en fait, les éléments qu'on dénonce dans le règlement ou qui n'apparaissent pas dans le règlement, d'abord, on parle d'abordabilité pour les ménages, ce qui est très relatif selon nous. L'abordabilité qui est définie dans le règlement, on parle d'une abordabilité qui est soit un petit peu inférieure au marché ou alors un prix du marché mais pour des unités modestes et qui pourraient répondre à des ménages du revenu moyen. Ce qui n'est pas du tout ce qui est utilisé généralement quand on parle de logement abordable.

1420 Quand on parle de logement abordable, en général, on fait allusion au revenu médian et non pas au revenu moyen. Par exemple, si on regarde à Montréal, le revenu médian en 2015

1425

était de 50 000 \$; le revenu moyen était de 69 000 \$. Ça fait qu'il y a une grosse différence entre le revenu médian et le revenu moyen, puis évidemment, le revenu moyen n'est pas du tout représentatif de la réalité dans le quartier. Donc, la façon d'établir le revenu...l'abordabilité des logements.

1430

Puis, peut-être juste préciser, nous, notre volet, c'est vraiment plus l'accès à la propriété. On touche un peu au locatif, mais notre projet, puis ce sur quoi on a travaillé, c'est vraiment plus des mesures d'accès à la propriété. C'est peut-être là-dessus qu'on a le plus de connaissances, d'expertise. Il y en a qui sont beaucoup plus experts que nous pour la partie logement abordable.

1435

Pour la partie d'accès à la propriété, quand on regarde les prix plafond qui sont imposés dans le règlement, c'est des prix plafond qui, selon nos chiffres, ne sont absolument pas abordables. Si on regarde le revenu... Donc le revenu médian des familles était à 50 000 \$ en 2015. Disons qu'il soit à 52 000 \$ à peu près en 2019. Ça permettrait avec une mise de fonds de 20 % d'acheter une propriété à 233 000 \$, ce qui correspond à peu près à un studio dans le règlement. Là, on parle de revenu médian des familles, des ménages. Pas le revenu médian d'une seule personne. Donc l'abordabilité, on peut dire qu'elle est vraiment très relative.

1440

Ensuite, puis c'est le gros morceau de notre mémoire, comme vous avez pu le lire, c'est qu'il n'y a aucune façon de s'assurer que cette abordabilité-là reste, ni à moyen, puis évidemment pas à long terme. C'est-à-dire que le prix plafond qui est imposé par le règlement, c'est uniquement pour le premier acheteur. Il n'y a aucune façon de s'assurer que cette unité-là va rester abordable dans le temps.

1445

1450

Donc, en gros, ce qu'on dit, c'est qu'on a une abordabilité dans le cas de l'acquisition à la propriété qui est très relative et qui, en plus, ne va s'appliquer qu'au premier acheteur. Dans le cas du locatif, c'est cinq ans. Il y a une mesure qui est là pour cinq ans, mais après ça, adienne que pourra.

Ensuite, autre élément, c'est que dans le règlement, on n'a rien vu qui assurait que les

1455 logements familiaux soient effectivement vendus à des familles. Donc, quand on regarde encore
là le revenu médian des familles avec enfant, à Montréal, il est à 79 000 \$. Pour acheter une
propriété dont le prix plafond est à 450 000 \$, ça prend un revenu de 115 000 \$. On est loin du
revenu. On est loin de la famille. Donc il y a des bonnes chances que ces logements-là soient
vendus... En fait, il n'y a aucune façon de s'assurer que ces logements-là soient vendus
effectivement à des familles, et il n'y a aucune façon de contrôler que ces logements-là ne soient
1460 pas vendus à des investisseurs qui vont profiter de cette mesure-là, du règlement qui va faire en
sorte que les propriétés soient vendues à un peu moindre prix pour le premier acheteur et qui,
ensuite, au bout de deux ans, cinq ans, les revendent au gros prix. Donc ça pourrait même agir
comme un accélérateur de la spéculation dans le marché montréalais.

1465 Enfin, dernier élément, c'est qu'il y a dans le règlement un incitatif qui permet aux
promoteurs immobiliers de réduire l'exigence qu'ils ont de construire des unités de logement
abordable, s'ils font affaire avec des mesures d'aide à la mise de fonds tel qu'Accès Condos.
Pour nous, c'est dramatique, parce que ces mesures-là, non seulement ne règlent absolument
pas les problèmes qu'on a mentionnés en haut, c'est-à-dire qu'il n'y a aucune façon d'assurer
1470 que ça soit une abordabilité perpétuelle, Accès Condos permet à un acheteur d'acheter sans
mise de fonds ou d'acheter avec 1 000 \$, ce qui équivaut à peu près à sans mise de fonds, et il
n'y a aucun contrôle après sur le prix auquel cette unité-là va être revendue.

1475 Donc, encore là, c'est une mesure qui ne règle absolument pas la spéculation et c'est
une mesure qui peut même agir comme stimulateur dans un marché, particulièrement si on s'en
va dans des quartiers qui sont défavorisés. C'est-à-dire qu'on va construire des unités qui vont
attirer un grand nombre d'acheteurs qui ont un revenu moyen... médian plus élevé que la
clientèle naturelle, disons, de ce quartier-là, on va amener tous ces investisseurs-là qui, une fois
– tous ces acheteurs-là – qui vont revendre après au gros prix et on va exercer une pression à la
1480 hausse sur le marché immobilier de ce secteur-là.

Donc, non seulement on ne crée pas d'abordabilité perpétuelle, on ne s'assure pas de
respecter les cibles au niveau de l'abordabilité, et en plus, on peut créer un effet de spéculation

1485 et de gentrification qui est encore pire que ce qu'il y avait sans le règlement.

Mme LOUISE HODDER :

1490 En fait, juste pour renchérir, en fait, ce qu'on dit, c'est que historiquement, puis c'est ça qui est un peu dramatique pour nous, c'est que Vivacité a un modèle qu'il a développé, puis qui est basé sur des modèles qui existent ailleurs aux États-Unis, comme le *Champlain Housing* Trust avec l'accès à la propriété à capital partagé. Les modèles existent pour garantir la pérennité du soutien à l'acquisition de propriété. Mais on choisit à Montréal, ou en tout cas, on ignore à Montréal, de l'utiliser. Puis, en plus, ce qu'on fait, c'est qu'on donne des incitatifs comme
1495 Manon disait, on donne des incitatifs, des petites subventions pour l'acquisition d'une première propriété ou d'Accès Condos où on prête et ensuite la propriété est revendue au plein prix du marché. C'est irresponsable pour une ville.

1500 Que ce soit de l'argent public qui soit investi dans le logement abordable ou de l'argent privé par les développeurs immobiliers, on demande de faire des efforts pour rien. Pour juste enrichir le premier acheteur. Et pour accélérer le développement des quartiers. On ne comprend pas. Alors, on est un peu abasourdis de voir ce règlement apparaître.

1505 En fait, je fais peut-être une comparaison à dire est-ce qu'on oserait aujourd'hui faire du logement social qui durerait que cinq ans ou que deux ans ou que pour le premier acheteur? On ne ferait jamais ça. Ça fait 35-40 ans qu'on fait du logement social, on est bon dans le logement social et on ne ferait pas ça. Mais pourquoi on fait ça pour l'abordabilité, puis pour les familles de la classe moyenne et de la classe basse moyenne? Je la comprends pas et vraiment, je suis encore une fois un peu abasourdie.

1510 Ce qu'on recommande, en fait, c'est vraiment... Il y a plusieurs recommandations dans notre mémoire que vous allez voir...

LA PRÉSIDENTE :

1515

Qu'on a lu.

Mme LOUISE HODDER :

1520

Oui, c'est ça. On n'est pas des grands experts. Ce qu'on dit, c'est qu'il y a une lorgnette par laquelle on souhaite que soient regardés les incitatifs ou les choses qu'on fait en matière de logement. C'est la lorgnette de la perpétuité et de la réelle abordabilité pour la classe moyenne, basse moyenne, revenu médian. C'est cette lorgnette-là, puis il existe des modèles, il existe des façons de faire.

1525

Donc on fait un peu les recommandations de vraiment faire en sorte que tout ce qu'on fait, comme les incitatifs réduisant les contraintes, bien, soient vraiment juste pour les projets d'abordabilité perpétuelle; qu'on fasse place aux organismes qui travaillent sur l'abordabilité perpétuelle, que ce soit en locatif ou en acquisition; et que les investissements des sommes provenant des fonds de contribution soient exclusivement réservés à l'abordabilité perpétuelle – dans le cas de l'abordable, je ne parle pas que chacun...

1530

LA PRÉSIDENTE :

1535

Oui, oui.

Mme LOUISE HODDER :

1540

Et puis, qu'on puisse soutenir l'innovation montréalaise en matière d'abordabilité perpétuelle, que vraiment on investisse dans ça.

Alors, on croit que la Ville a vraiment tout son pouvoir pour faire ce travail-là, puis je pense qu'il y aurait une volonté peut-être plus grande de l'ensemble des partenaires, s'ils

1545 faisaient ça pas pour du court terme mais plutôt du long terme. Je pense qu'on a... On peut peut-être aller à vos questions.

LA PRÉSIDENTE :

1550 Oui, bien sûr. Avec votre permission, comme pour tous les autres, votre présentation, si vous nous la laissez, elle sera déposée en dossier...

Mme LOUISE HODDER :

1555 Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

... de documentation. Restez avec nous.

1560 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

1565 C'est presque toujours la même question que je pose, je suis à la recherche d'exemples concrets et de réalisations. Est-ce que vous en avez des propriétés actuellement en capital partagé?

Mme LOUISE HODDER :

En fait, au Québec...

1570 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Avez-vous une expérience concrète?

Mme LOUISE HODDER :

1575

Non. Vivacité actuellement travaille depuis huit ans sur le développement de ce modèle qui nécessite une participation publique, privée aussi, et donc on n'a pas encore réussi à convaincre les partenaires d'être dans le modèle. Par contre, comme je vous disais, ça fait 35 ans, puis on est appuyé au niveau technique beaucoup par l'équipe du *Burlington Community Land Trust* qui était d'ailleurs... En fait, la municipalité est une des premières municipalités qui a mis en place des propriétés à capital partagé comme celles qu'on veut mettre de l'avant, qui était portée par monsieur Bernie Sanders à l'époque, il y a 35 ans. Et, eux, ils ont à peu près 800, à peu près, propriétés.

1580

Mme MANON STE-MARIE :

1585

Propriétés, je pense qu'ils sont à peu près à 500 dans le *Champlain Housing Trust*, mais la Ville de Burlington est maintenant, je pense, je ne sais pas si c'est l'État du Vermont ou la région de Champlain, a passé une loi qui fait que tous les argents investis en habitation sont nécessairement investis dans l'habitation perpétuellement abordable, qui peut être en logement social en locatif, en acquisition de la propriété, mais tous les efforts qui sont faits par les municipalités sont faits uniquement vers l'abordabilité perpétuelle.

1590

LA PRÉSIDENTE :

1595

C'est nommément écrit?

Mme MANON STE-MARIE :

1600

Oui, oui, oui.

LA PRÉSIDENTE :

C'est documenté, en fait.

1605 **Mme MANON STE-MARIE :**

Il y a une citation dans notre mémoire à cet effet-là.

1610 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Oui, j'ai vu ça.

LA PRÉSIDENTE :

1615 Oui?

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

C'était le renseignement dont...

1620

LA PRÉSIDENTE :

1625 Moi, j'avais une question d'ordre général. Comment vous entrevoyez l'intégration de modèles innovants comme le vôtre au sein de l'appareil municipal ou même de l'appareil métropolitain? Comment vous envisagez ça?

Mme LOUISE HODDER :

1630 En fait, ce qu'on voit, puis ce qu'on a étudié dans les modèles aux États-Unis – il n'y a pas juste Burlington d'ailleurs – c'est que ce qui est recommandé, puis c'est pour ça que nous on pilote une organisation sans but lucratif d'économie sociale qui peut, non seulement s'assurer, qualifier la clientèle qui va être éligible à l'acquisition de propriétés à capital partagé, mais qui va aussi s'assurer de la pérennité, de la revente des unités, qui va gérer un peu... On ne croit pas

1635 que la Ville est un bon outil pour faire ce travail-là. Dans aucun cas les villes veulent faire ce genre de travail-là, c'est pas à eux de... Et qu'un organisme communautaire tripartite bien réparti fait le travail.

1640 Au même titre que, par exemple, au niveau du locatif, avec des organisations comme UTILE, par exemple, ou des organisations sans but lucratif comme Inter-Loge qui ont l'habitude de gérer des parcs locatifs abordables sont de meilleurs outils que nécessairement juste laisser ça aller au privé pour la location de l'abordabilité.

LA PRÉSIDENTE :

1645 Quand vous pensez « privé », ça exige des montages financiers qui pourraient être publics, privés. Privé, vous pensez à qui? Je ne veux pas que vous nous révéliez vos secrets.

Mme LOUISE HODDER :

1650 Dans le modèle Vivacité, en fait, on a d'ailleurs été... Le travail de Manon qui est l'experte financière là-dedans sur le projet a été nommé comme étant exemplaire et même retenu l'attention du *World Habitat* parce que le modèle qu'on met de l'avant est un modèle très québécois, en fait. C'est un modèle où on aurait une participation publique au départ pour aider la mise de fonds des acheteurs et on aurait des investisseurs en capital patient de type fonds de travailleurs qui viendraient combler ce montant-là et qui nous permettrait éventuellement d'être totalement autonomes de l'État avec le roulement de la plus-value des propriétés qui sont revendues par après.

1660 Donc, ce qu'on dit, dans le modèle qu'on met de l'avant, si on dit on aide les acheteurs à acheter une propriété en fournissant un montant substantiel pour leur mise de fonds de 20 % et lorsqu'ils revendent la propriété, ils gardent une partie de la plus-value; l'autre partie de la plus-value sert à payer nos prêteurs et à réinvestir dans les propriétés pour qu'elles restent perpétuellement abordables.

1665

LA PRÉSIDENTE :

1670 C'est intéressant comme modèle. Ça fait le tour. On vous remercie, Mesdames Hodder et Ste-Marie. On va prendre une courte de pause de dix, quinze minutes, ce qui nous ramènerait ici à 14 h 45.

SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES

1675

REPRISE DE LA SÉANCE

LA PRÉSIDENTE :

1680 Quand vous êtes prête.

Mme CÉLINE MAGONTIER :

1685 Ça fait qu'on y va là?

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

1690 **Mme CÉLINE MAGONTIER :**

Bonjour! Merci de me recevoir aujourd'hui. Donc mon nom, c'est Céline Magontier, je suis organisatrice communautaire et responsable des dossiers montréalais au Front d'action population en réaménagement urbain, donc le FRAPRU.

1695

Le FRAPRU, c'est un regroupement national, qui existe depuis 1978. C'est un