

LA PRÉSIDENTE:

Alors, nous revenons dans quelques instants.

3455

M. FRANCIS DOLAN
RIL POINTE ST-CHARLES

3460

LA PRÉSIDENTE:

Alors, bienvenue.

3465

M. FRANCIS DOLAN:

Merci.

3470

LA PRÉSIDENTE:

Je vous donne la parole dans quelques instants, et je vous demanderai à ce moment-là de vous identifier et de préciser l'organisation que vous représentez. Vous aurez 10 minutes pour votre présentation. Après huit minutes, je vous fais un petit signe, vous savez que vous devez conclure à ce moment-là. Nous avons lu le document que vous avez soumis, et nous aurons ensuite quelques questions.

3475

Alors, bienvenue encore, et la parole est à vous.

3480

///

M. FRANCIS DOLAN:

3485 Bien, merci de nous recevoir. Donc, mon nom est Francis Dolan, je suis organisateur
communautaire au regroupement Information logement, donc qui agit comme le comité
logement à Pointe-Saint-Charles, donc dans le secteur du sud-ouest de Montréal.

3490 Mais tout d'abord, nous sommes dans le quartier depuis 45 ans. Donc, c'est
beaucoup de travail qui a été fait de la part de notre comité, et aussi de la part de nos
collègues aussi dans le quartier pour développer et contribuer, en fait, au développement
d'un parc immobilier locatif communautaire, de logements sociaux, qui est assez important.
Donc, qui représente aujourd'hui 51 % du parc locatif du quartier.

3495 Donc, on pourrait dire que c'est des cibles qui sont assez intéressantes qu'on a
atteintes, mais qui, aujourd'hui, sont mises en danger, en fait, par tout ce qui est des enjeux
de financiarisation immobilière, de développement privé, de ce qu'on appelle aussi la
« condoisation » du quartier de Pointe-Saint-Charles.

3500 Aujourd'hui, on travaille activement, en fait, sur le secteur Bridge-Bonaventure. Donc,
on a un participé aux dernières consultations publiques à ce sujet-là.

Donc, c'est un secteur qu'on juge primordial, en fait, pour un développement puis un
changement d'échelle, en fait, en termes de développement de logements hors marché et de
logements sociaux.

3505 Bon, bien, les besoins dans le quartier, on les a exprimés à maintes reprises ici à
l'Office de consultation publique. C'est présentement 1 600 ménages donc qui réunissent
près de 3 000 personnes qui sont inscrites à notre organisation.

3510 Donc, cette organisation-là, en fait, qui s'appelle le Projet Saint-Charles fait office à la fois de comité de mobilisation pour du logement social, du logement hors marché, mais aussi de groupes — en fait, de requérants, en fait, de personnes qui attendent des logements sociaux.

3515 Et qui attendent de manière, on pourrait dire, pressante pour ces gens-là, des logements qui puissent répondre à leurs besoins en termes de couts, en termes de grandeur, et aussi en termes de ne pas avoir besoin de rénovations majeures, de ne pas avoir de moisissure. Donc, toutes les situations que ces personnes vivent présentement dans le marché privé.

3520 Aussi, ce sont des besoins qui sont en constante évolution. Donc, chaque mois, on a près d'une cinquantaine de personnes qui viennent s'inscrire auprès de nous, et qui démontrent, en fait, que le besoin en logement social, en logement très abordable est en hausse, et qu'il faut vraiment faire un changement d'échelle à ce niveau-là.

3525 Ce que la Ville propose aujourd'hui dans le PUM serait assez intéressant à ce niveau-là. On pourra en discuter un peu plus tard.

3530 Donc, 80 % aussi de ces ménages-là ont des revenus familiaux sous la barre des 30 000 \$ annuellement.

3535 Donc, quand on parle, en fait, de besoins en termes de logement hors marché, c'est des logements, en fait, qui doivent être à prix très modique, donc c'est quelque chose qu'il faut garder en tête.

3535 Je pense aussi que la situation qu'on vit dans notre quartier n'est pas unique. On croit qu'en fait, dans tous les quartiers de Montréal — et on en parle avec nos collègues dans d'autres quartiers — c'est une situation qui est très similaire en termes de besoins.

3540

Donc, pour revenir plus directement au PUM 2050, dans le document, il est beaucoup mention, en fait, du chantier Montréal Abordable comme étant, on pourrait dire, une assise sur laquelle on peut se mettre à travailler.

3545

Donc, dans le chantier de Montréal Abordable, il y a toute l'approche en quintile qui est mise de l'avant.

3550

Et un des éléments, en fait, qui est vraiment intéressant dans cette approche-là, en fait, c'est de dire que les deux premiers quintiles, donc les 40 % de la population avec les revenus les plus bas, bien, leurs besoins ne peuvent être répondus, en fait, que par des logements à loyer modique, ou des logements sociaux, ou très abordables.

3555

Et ensuite, que le troisième quintile, bon, peut être répondu par des loyers, on pourrait dire, un peu abordable.

Et que les quatrième et cinquième quintiles, grossièrement, peuvent être répondus par — peuvent se satisfaire, en fait, des loyers de marché habituel.

3560

Donc, d'abord, bien, on voulait saluer, en fait, l'utilisation — en fait, l'ensemble des travaux du chantier de Montréal Abordable, et aussi l'arrimage de ces conclusions dans le PUM 2050.

3565

Quant à la cible de logement hors marché de 20 % d'ici 2050, bien, nous voulons saluer, en fait, l'ambition de la Ville de Montréal à ce sujet-là.

Par contre, nous la jugeons qui est insuffisante.

Nous croyons, en fait, que la vision de la Ville de Montréal qu'elle souhaite se donner pour 2050 doit s'appuyer, en fait, sur des objectifs clairs, réalisables, mais aussi des objectifs qui sont suffisants pour régler définitivement la crise qui touche les populations locataires montréalaises.

3570

Donc, quand on parle d'un objectif qui est à la fois ambitieux et qui est à la fois énorme, mais qui doit être aussi suffisant. Bien, pour atteindre, en fait, ces objectifs-là, nous croyons en fait qu'il va falloir que la Ville de Montréal et, en fait, que leurs partenaires, donc le gouvernement du Québec et du Canada, mettent les bouchées doubles, en fait, pour atteindre cette cible-là.

3575

Nous croyons, en fait, que la cible devrait être de 40 % de logements hors marché à Montréal. Et, en fait, simplement pour l'argumenter, c'est tout simple.

3580

En fait, de se baser sur le chantier de Montréal Abordable qui définit, en fait, que les 40 % des ménages à plus faible revenu, leurs besoins ne peuvent être répondus que par ce type d'habitation.

3585

Pour aussi développer des outils à l'échelle montréalaise, bien, on recommande, en fait, de développer un modèle de zonage différencié qui permettrait des densités et des hauteurs plus ambitieuses pour les projets de logements qui sont portés à 100 % par des organismes à but non lucratif, donc parapublic, OBNL d'habitation, coopérative d'habitation; et en limitant, en fait, ces allègements réglementaires là pour les développements privés.

3590

Ensuite, on considère aussi, avec toute l'importance qui est accordée au règlement pour une métropole mixte dans la PUM 2050, comme outil pour favoriser le développement de logements sociaux et abordables.

3595 Et ça, vous pourrez le trouver dans notre mémoire une série de cinq recommandations.

3600 Mais très rapidement, en fait, on souhaite rendre plus efficace le règlement pour un métropole mixte, en augmentant le taux d'inclusion de logements sociaux à 40 % dans les développements privés de grande échelle, et en augmentant aussi considérablement les contributions au Fonds d'inclusion de logements sociaux dans le cas, par exemple, où est-ce qu'il ne peut pas avoir de développement sur site.

3605 Mais vraiment de limiter cette possibilité-là au développement privé, où il y a vraiment une impossibilité indéniable de développement du logement social sur site.

On veut vraiment prioriser, en fait, que lorsqu'il y a un développement privé qui se fasse à quelque part, qu'il y ait un développement de logements abordables, ou hors marché, social, en fait, sur le même site.

3610 Donc, c'est quelque chose auquel on tient beaucoup.

3615 Puis on croit, en fait, qu'avec ces différents outils-là, puis avec une contribution aussi subséquente et substantielle des partenaires gouvernementaux, on pourra arriver à une cible qui puisse répondre aux besoins des populations locataires de Montréal. Merci.

LA PRÉSIDENTE:

Vous facilitez ma vie.

3620 **M. FRANCIS DOLAN:**

Oui.

LA PRÉSIDENTE:

3625 Je n'ai pas eu besoin de vous demander de résumer. Quelques petites questions, merci. On a entendu, depuis la semaine dernière, toute la discussion autour de l'appellation « hors marché », ou on proposait plutôt « à but non lucratif ». Quelle est votre position par rapport à cette idée?

3630 **M. FRANCIS DOLAN:**

On croit que l'appellation, en fait, « à but non lucratif » est plus pertinente, en fait.

3635 Pour nous, pour aller sur le débat linguistique, on croit en fait qu'il y a de l'habitation, et qu'il y avait de l'habitation à but lucratif.

3640 Donc, pour nous, l'habitation de base devrait plutôt être l'habitation, on va dire normale, devrait plutôt être l'habitation à but non lucratif. Et on devrait donner un nom différent spécifique à l'habitation dans un but lucratif.

LA PRÉSIDENTE:

OK. Alors, on appelle ça comment?

3645 **M. FRANCIS DOLAN:**

À but non lucratif.

LA PRÉSIDENTE:

3650 À but lucratif.

M. FRANCIS DOLAN:

À but non lucratif.

3655

LA PRÉSIDENTE:

À but non lucratif.

3660

M. FRANCIS DOLAN:

Oui.

LA PRÉSIDENTE:

3665

OK. Votre objectif de 40 % de logements hors marché d'ici 2050, dont au moins 75 % de logements sociaux. Vous n'êtes pas sans savoir qu'on entend dire que 75 % de logements sociaux, c'est difficilement atteignable.

3670

Alors, 75 % de 20 %, c'était difficilement atteignable, alors c'est encore plus inatteignable. Qu'est-ce que vous pensez de cette position?

M. FRANCIS DOLAN:

3675

Bien, comme je l'ai mentionné, en fait, c'est une cible qui est ambitieuse, qui clairement très ambitieuse, mais qui est la seule cible qu'on peut se donner si on veut, en fait, avoir une vision de Montréal qui puisse répondre à l'ensemble des besoins des Montréalais, Montréalaises.

3680 Il faut se donner une cible qui est suffisante, donc à la fois ambitieuse, à la fois difficile à atteindre, mais qui est aussi suffisante.

Et qui, ensuite, peut être utilisée comme un moteur pour justement mettre tous les outils nécessaires pour atteindre cette cible-là.

3685

On pense, en fait, que si on atteint la cible de simplement 20 %, il va encore avoir des populations locataires qui vont être exclues, en fait, de simplement de la ville, de leur quartier.

LA PRÉSIDENTE:

3690

Vous l'avez mentionné tout à l'heure, vous avez dit : « Il faudra prendre les bouchées doubles. » On sait bien qu'on entend, et vous faisiez référence au financement de la part des différents niveaux de gouvernement.

3695

On entend des chiffres de déficit, des chiffres abyssaux. Alors, comment on peut fonctionner à l'intérieur de ça? Comment est-ce que c'est possible de demander aux niveaux de gouvernement de mettre les bouchées doubles, alors qu'il semble qu'il n'y en a pas du tout, d'argent?

3700

M. FRANCIS DOLAN:

Bien, ça, en fait, il y a différentes coalitions qui, depuis des décennies, travaillent sur toutes les manières, en fait, de trouver des sommes d'argent pour le gouvernement. Donc, d'aller chercher, par exemple, de l'argent chez des entreprises.

3705

Il y a eu beaucoup de taxes sur le capital qui ont été retirées par le gouvernement du Québec dans les dernières décennies. Donc, c'est un peu le même sujet qui — on pourrait en parler sur la question des frais de scolarité.

LA PRÉSIDENTE:

3710

OK.

M. FRANCIS DOLAN:

3715

Sur la question du développement de l'éducation primaire, secondaire.

LA PRÉSIDENTE:

3720

OK.

M. FRANCIS DOLAN:

Donc, sur tous les enjeux, c'est un peu le même débat. Oui.

3725

LA PRÉSIDENTE:

OK, juste une question très, très rapide. Ensuite, je donne la parole à mes collègues. Une de vos recommandations, c'est implanter le zonage différencié. Vous en avez parlé, puis vous parliez des organismes à but non lucratif qui peuvent bénéficier d'un certain nombre d'allègements.

3730

Lorsqu'il s'agit de partenariat privé, organisme à but non lucratif, donc si on a des partenariats qui se développent, est-ce que les cobénéfices iraient uniquement à la portion organisme à but non lucratif, ou la portion privée bénéficierait aussi d'un certain nombre de bénéfices ou d'avantages?

3735

///

M. FRANCIS DOLAN:

3740 Bien, je crois qu'à ce moment-là, en fait, il faut aussi s'en remettre aux communautés locales qui peuvent voir et négocier, en fait, à l'échelle de leur quartier, qu'est-ce qu'ils jugent qui est pertinent, et qui répond bien aux besoins.

3745 Si, par exemple, il y a un partenariat, et que l'ensemble des acteurs d'un quartier juge que ce partenariat répond bien aux besoins, et est, on pourrait dire, gagnant-gagnant, bien, je crois que les allègements pourraient se donner à l'ensemble des acteurs du partenariat.

LA PRÉSIDENTE:

3750 OK, merci.

LE COMMISSAIRE:

3755 Bien, en lien — vous le mentionnez, je crois la recommandation 2 en lien avec tous les enjeux de la financiarisation du secteur immobilier, certains parlent d'impératifs du marché, la spéculation.

Pensez-vous qu'en augmentant l'offre de logements, on permettra d'améliorer l'abordabilité?

3760

M. FRANCIS DOLAN:

3765 En fait, on croit qu'en augmentant l'offre de logement abordable hors marché à but non lucratif, on va améliorer l'abordabilité.

Par contre, en augmentant l'offre dans un sens très strict, on ne croit pas qu'on va augmenter l'abordabilité.

3770 Lorsqu'on regarde, en fait, les derniers développements de logements locatifs privés qui a eu lieu dans notre quartier, ou même dans les autres quartiers avoisinants, on voit, par exemple, des studios qui sont minimalement en location à 2 200 \$ par mois.

3775 Donc, les personnes qui peuvent se permettre ces studios-là, donc pour personne seule ou couple sans enfants, à ce prix-là, ce sont les personnes du cinquième quintile nécessairement, ou de la fin du quatrième quintile.

Et ces personnes-là généralement ne libèreront pas un logement dans le même quartier ou dans le même secteur.

3780 Et dans le cas où ce logement-là est libéré par un transfert, on voit, en fait, aussi dans les statistiques de la Société canadienne d'hypothèque et de logement, ou même du recensement fédéral de 2021, qu'il y a une très grande hausse des loyers lorsqu'il y a un transfert de locataires, lorsqu'il y a un logement qui est laissé par un locataire.

3785 Donc, contrairement aux hausses qui sont généralement par le Tribunal administratif du logement, présentement statué à 4 % annuels, mais en réalité qui sont plus à 4 à 6 %.

3790 Mais lorsqu'un transfert de locataire, on parle plutôt d'une hausse de 20 % dès la première année, parce que le propriétaire profite, en fait, de ce départ d'un locataire pour rétablir ses loyers à des loyers plutôt dits de marché.

En fait, cette libération-là d'un logement ne permet pas, en fait, de réduire le loyer, puis les loyers ne sont jamais réduits non plus.

3795 Donc, c'est toujours une question de hausse de loyers. Il n'y a jamais des loyers qui se voient à la baisse.

LA COMMISSAIRE:

3800 Oui. Je reviens à votre recommandation 3 :

« Implanter le zonage différencié en permettant des densités et hauteurs plus ambitieuses pour les projets de logements portés à 100 % par des organismes à but non lucratif, tout en limitant les allègements réglementaires pour les développements privés. »

3805

 Quand vous parlez d'allègements, qu'est-ce que vous voulez dire?

M. FRANCIS DOLAN:

3810 Bien, on peut, par exemple, penser au projet de *Loi 31* qui a été adopté par le gouvernement provincial l'année dernière, qui permet aux villes de pouvoir passer outre les règlements d'urbanisme afin d'accélérer la construction de logements.

3815 Donc, on peut penser à différents mécanismes de ce type-là, et des mécanismes aussi qu'on envisage qui pourraient être adoptés pour accélérer, justement, la construction de logements.

LA COMMISSAIRE:

3820 Merci.

///

LA PRÉSIDENTE:

3825

D'autres questions? Alors, merci.

M. FRANCIS DOLAN:

3830

Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE:

3835

Merci d'avoir partagé avec nous vos idées.

M. FRANCIS DOLAN:

Super, merci. Bonne journée.

3840

LA PRÉSIDENTE:

Je n'ai pas ouvert le micro. Alors, nous revenons dans quelques instants.

3845

**M. GIOVANNI TARTAGLINO & M. BRIAN FAHEY
MC FINANCE INC.**

3850

///