

1900

LA PRÉSIDENTE :

Merci d'avoir accepté dans un bref délai de venir à notre séance d'audition. Je vous remercie beaucoup.

1905

Mme ANTONIETTA DIRADDO :

Merci à vous, merci de m'avoir expliqué.

1910

LA PRÉSIDENTE :

Au revoir. Petite pause technique, je suppose. Mais pendant ce temps-là, messieurs...

1915

M. EGOR MATVEEV et M. JAMES MURPHY

Construisons Montréal

LA PRÉSIDENTE :

1920

On reprend après une pause technique. Nous recevons maintenant monsieur Egor Matveev et monsieur James Murphy, de Construisons Montréal. On a lu votre document. Je rappelle les consignes : vous avez 10 minutes pour présenter, et il y aura 10 minutes d'échange avec les commissaires, d'accord?

1925

M. JAMES MURPHY :

Merci, je m'appelle James et c'est mon collègue Egor avec moi ici. D'abord, je veux dire merci aux commissaires et à tous les gens qui travaillent ici. Merci pour cette occasion.

1930

M. EGOR MATVEEV :

1935 Donc, moi je vais présenter l'opinion. Nous sommes deux représentants du groupe Construisons Montréal, un groupe de citoyens montréalais qui est concerné par les enjeux de développement de notre ville, la Ville de Montréal.

1940 Je suis avec James Murphy, c'est l'un des coauteurs de notre mémoire. Je viens ici pour développer l'opinion déposée dedans, et aussi pour que James et moi puissions répondre aux questions de la commission à propos de notre opinion et du mémoire. Généralement, je communique en français, tandis que James communique en anglais.

1945 En général, Construisons Montréal supporte le projet proposé par le groupe Jadco. Nous saluons le fait que ce projet transformera une partie de notre tissu urbain qui est sous-exploité et qui lui ajoutera 712 loyers. C'est un gros nombre.

1950 Dans le contexte où la Ville de Montréal en entier vit une crise de logement, avec une augmentation du loyer moyenne autour de 7,5 % en 2023, nous devons saluer le développement résidentiel dense qui permettra de ralentir l'augmentation des prix.

1955 La réalité est que la Ville de Montréal est en manque chronique de développement résidentiel. Selon le rapport sur le marché locatif de la SCHL, le taux d'inoccupation à Montréal est de 1,5 %, bien en dessous du plancher acceptable de 3 %.

1960 Selon un rapport de la SCHL sur l'offre de logement, dans les six premiers mois de 2023, la Ville de Montréal a vécu le niveau de mise en chantier le plus bas depuis 26 ans. Construisons Montréal croit que de grandement augmenter la quantité d'unités de tous les types bénéficiera le quartier et la ville sur un plan économique, social, environnemental et fiscal.

1965 On salue particulièrement le caractère dense du développement, le fait qu'il remplace un usage sous-développé et qu'il s'insère bien avec la construction de l'extension de la ligne bleue.

Notre groupe croit qu'il est primordial de ne pas réduire le nombre d'unités, même si la densité vient avec certains inconforts, car chaque unité construite sur ce terrain contribuera à alléger le fardeau du loyer de nos ménages, d'alléger le fardeau fiscal de notre ville et d'alléger le fardeau environnemental de notre planète.

1965

Personnellement, le groupe et moi trouvons qu'une perspective souvent manquée dans les débats de développement locaux est celle des nouveaux résidents. J'ai 22 ans, je suis en pleines études de baccalauréat et je vis chez mes parents. J'ai une copine qui vit en Ontario avec laquelle j'envisage de vivre. Je suis quelqu'un qui va définitivement vouloir participer au marché locatif dans deux, trois ans.

1970

La réalité est que si la Ville de Montréal continue à sous-développer son marché résidentiel, à couper des unités de logement parce que l'édifice bloque la vue, parce que les appartements ne sont pas le bon type de logement, je ne sais pas si j'aurai une unité qui va rester pour moi. Est-ce qu'il faudra que je vive avec mes parents jusqu'à mon trentième anniversaire? Est-ce qu'il faudra que ma copine et moi vivions en colocation permanente? Est-ce qu'il faudra que je déménage loin de Montréal, loin de mes parents?

1975

En pleine crise du logement, tout comme les résidents présents ont leurs soucis, je me soucie des fils et filles comme moi qui doutent si Montréal aura une place pour leur vie adulte. Même si je ne vivrais pas dans les Halles d'Anjou particulièrement, les 712 futurs ménages qui vont y résider vont libérer 712 unités à travers la ville pour que de futurs résidents comme moi puissent avoir de la place dans notre belle ville.

1980

Bref, si on veut qu'il y ait de la place pour les résidents d'aujourd'hui et de demain, il faut construire, et il faut construire beaucoup parce que le retard de développement résidentiel est énorme. Ainsi, il faut soutenir le développement tel que les Halles d'Anjou pour contrer la crise du logement.

1985

1990

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Voulez-vous ajouter quelque chose, monsieur Murphy?

1995

M. JAMES MURPHY :

Non, je pense que Egor a bien expliqué, mais peut-être une petite histoire. Ma femme est australienne et sa famille habite à Sydney. Sydney est déjà allé dans cette voie d'arrêter les nouveaux logements, ralentir le nouveau logement et ce n'est pas une bonne voie. Actuellement, sa famille est partie de Sydney, et il y a beaucoup de distance entre tous les membres de la famille. Alors, lorsqu'Egor dit : « peut-être que je ne pourrai pas habiter à Montréal », ce n'est pas une blague. C'est quelque chose qui a déjà été fait dans les autres villes, et j'espère qu'on veut, on peut éviter cette chose ici, à Montréal.

2000

2005

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup. Madame Casara?

2010

LA COMMISSAIRE CASARA :

Oui. J'ai une bonne question. En tout cas, c'est une question qu'on se posait. Vous avez dit tout à l'heure que vous, personnellement, vous ne demeureriez pas dans ce projet-là. Vous êtes un jeune. J'imagine qu'éventuellement, vous allez avoir des projets de famille. Est-ce que c'est parce que vous pensez que le type de projet qui est proposé n'est pas propice à la vie familiale? Et si c'est la réponse – ça peut être parce que vous voulez vivre à la campagne –, qui, selon vous, va être intéressé à vivre dans l'offre du projet qui est sur la table?

2015

2020

M. EGOR MATVEEV :

2025 Ce que je voulais dire, je pense qu'il y a un malentendu. Je pense qu'en fait, ce projet-là pourrait peut-être être un endroit pour moi. On planifie, moi et ma copine, de se trouver un endroit, peut-être une, deux chambres, maximum, pour nous deux, dans deux, trois ans.

2030 Ce que je voulais dire, c'est que peu importe, même si moi je ne vis pas dans cet édifice-là particulièrement, un édifice, c'est un édifice. Il y aura des gens qui vont vivre dedans. Et donc, ces gens-là qui vivront dedans vont libérer des endroits pour des gens comme moi à vivre dedans. Parce qu'ils quittent leur maison, ils déménagent dans le développement, les alentours.

LA COMMISSAIRE CASARA :

2035 Une espèce de principe de ruissellement immobilier.

M. EGOR MATVEEV :

2040 C'est ça. James et les autres coauteurs, on dit que c'est un effet de filtrage, un effet, de filtrage.

LA COMMISSAIRE CASARA :

2045 D'accord.

M. EGOR MATVEEV :

2050 Je ne sais pas si tu voulais en parler, James?

M. JAMES MURPHY :

2055

Nous avons partagé la recherche dans le mémoire. Mais c'est ça, si quelqu'un déménage, il y a un nouvel espace libre. Et aussi, pour les appartements. Moi, j'ai deux petits enfants, moins de quatre ans, et nous habitons dans un appartement. C'est près du métro, près de l'épicerie. Alors il n'y a pas de problème. Je pense qu'un appartement, c'est bon pour une famille aussi. That's just my opinion.

2060

M. EGOR MATVEEV :

C'est ça. Surtout si c'est aménagé avec tous les aménagements, un parc, une station de métro, un accès à une école, des trucs comme ça.

2065

LA COMMISSAIRE CASARA :

O.K., vous faites un lien avec un aménagement au-delà du projet?

2070

M. EGOR MATVEEV :

Mixte, qui est entre autres un des buts du projet, de transformer cet endroit commercial, purement commercial, en un aménagement mixte.

2075

LA COMMISSAIRE CASARA :

O.K., et d'y trouver d'autres... en plus des commerces, mais d'autres services. O.K., d'accord. Merci.

2080

M. EGOR MATVEEV :

Pas d'autres questions?

2085 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

Oui, moi, j'avais une question. C'est clair que vous avez fait beaucoup de recherches. Moi, j'avais une question. Vous écrivez, je pense que c'est à la fin du troisième paragraphe : « Par contre, limiter la construction de logements au prix du marché pour construire des logements hors marché réduit l'abordabilité générale du logement, ce que nous cherchons à éviter. » Je n'ai pas tout à fait compris comment vous arrivez à cette conclusion.

2090 **M. JAMES MURPHY :**

2095 Nous avons trouvé des recherches, il y a beaucoup de recherches. Je pense qu'au bas de ce mémoire, il y a des liens. Mais c'est un problème d'offre et de demande. C'est le même dans tous les marchés avec le logement, c'est le même. Actuellement, avec les bureaux, dans la pandémie, tous les gens travaillent à la maison, puis le loyer des bureaux, c'est très, très bas. C'est la même chose avec le logement. Si tu veux, on peut partager plus de recherche, mais je pense qu'il y a un lien dans notre mémoire.

2100 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

2105 Alors ce que vous dites, c'est que si je prends le parallèle avec les bureaux, c'est que si on construit, si l'offre augmente, le prix va tomber. Est-ce que c'est un peu ça la pensée, offre et demande?

M. JAMES MURPHY :

2110 Oui.

2115

M. EGOR MATVEEV :

2120 Parfois, les demandes de logement social... On adore le logement social parce que c'est super important. Ce qu'on nuance, c'est qu'on ne pense pas que de venir faire des batailles entre logement social, logement luxe, logement normal, peu importe, est productif.

2125 Nous pensons que le but le plus important, c'est la quantité totale de logements construits. Et donc, par exemple, je crois qu'il y a des personnes, des groupes qui ont mentionné le manque de développement de logement social dans le projet. Ce que je dirais, c'est que, par exemple, si une entente peut être faite que c'est 712 unités, 10 %, 20 %, peu importe le pourcentage d'entre elles, sont des logements sociaux. Parfait, on adore ça. Par contre, si la proposition c'est : vu qu'on veut des logements sociaux, mais on n'a pas assez d'argent pour les financer, on va couper la moitié du projet. On va faire 350 logements, mais une bonne partie sera des logements sociaux. Ça, on aime moins ça, parce qu'il faut construire les unités, il faut vraiment construire les boîtes dans lesquelles les gens vivent.

2130

LA COMMISSAIRE SERGE :

2135 Est-ce que le genre de logement joue là-dedans? Alors si ce sont des studios, des petits logements? Ça n'aurait pas le même impact. Vous avez parlé de vos deux enfants, est-ce que...

M. EGOR MATVEEV :

2140 Dans les marges, il y a peut-être des impacts, mais largement, chaque unité de logement contribue au marché de logements total qui allège le fardeau du loyer total. Donc, encore une fois, même si ce sont des logements studios et que particulièrement, James par exemple, ne peut pas être dans un appartement studio parce qu'il a deux enfants, mais quelqu'un d'autre qui occupe présentement un appartement avec deux chambres, eh bien, lui, il aime ce cet appartement studio. Il déménage. James emménage dans son appartement. Encore une fois, cet effet de, tout le monde se sorte.

2145

LA COMMISSAIRE SERGE :

Merci.

2150

M. JAMES MURPHY :

Merci.

2155

LA PRÉSIDENTE :

Non, je n'en ai pas. Je vous remercie. J'aurais peut-être parlé plus de mobilité active avec vous, mais comme vous n'avez pas vraiment abordé la question, on s'en reparlera dans un autre lieu, un autre temps.

2160

Merci beaucoup, bonne soirée.

M. EGOR MATVEEV :

Est-ce qu'on donne les verres à quelqu'un?

2165

LA PRÉSIDENTE :

Ne vous inquiétez pas, on va s'occuper de ça, vous pouvez les laisser sur la table.

2170