

historiquement vécu ici puissent continuer à faire vivre la mixité qui fait le charme de cette ville.

1090 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci à tous les deux pour ces précisions.

1095 **M. ALEXANDRE LEDUC :**

Merci, bonne journée!

**LA PRÉSIDENTE :**

1100 Merci. J'inviterais maintenant madame Maryse Chapdelaine pour la Table de quartier Peter-McGill, s'il vous plaît. Bienvenue! On est prêt.

**Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

1105 Merci. Premièrement, merci de nous recevoir et nous donner l'opportunité de nous exprimer sur ce sujet. Tout d'abord, la Table de quartier se réjouit de la volonté de la Ville de Montréal de transformer la Stratégie d'inclusion en un règlement obligatoire pour toute future construction résidentielle. Trop souvent ignorée ou contournée par les promoteurs, cette réglementation est indispensable pour l'abordabilité des logements. Cette situation est d'autant  
1110 plus vraie pour un territoire aussi dense que le centre-ville où la spéculation depuis des années fait fuir les familles et les personnes ayant des revenus limités. Nous sommes d'avis toutefois que le règlement ne pourra à lui seul répondre à tous les besoins en termes d'habitation.

1115 Une révision des outils et des programmes d'habitation doit être faite puisque ces derniers vont de paire avec le nouveau règlement. Ces révisions devraient être chapeautées par une politique de l'habitation municipale fondée sur le droit au logement et favoriser l'atteinte d'objectifs ambitieux tant au niveau local que régional.

1120 Je présente aujourd'hui pour la Table de quartier Peter-McGill, qui est une table de concertation qui vise à favoriser rassemblement et la concertation entre les résidents, les commerçants, les travailleurs et les étudiants du quartier, mais aussi les organismes publics et communautaires qui les desservent. On regroupe 225 membres dont 66 membres du milieu communautaire, 17 membres du milieu institutionnel, 8 membres du milieu des affaires, et 134 membres résidents et étudiants.

1125 La Table de quartier Peter-McGill tient également à souligner qu'elle appuie les recommandations et les mémoires qui ont été déposés par la CMTQ, la FECHIMM, le FRAPRU, le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, Concertation Habitation Ville-Marie, pour n'en nommer que quelques-uns.

1130 Je vous présente quelques images pour vous expliquer un peu mieux notre quartier. En fait, le territoire, le district de Peter-McGill étant l'ouest de l'arrondissement Ville-Marie. Donc notre territoire de la Table couvre l'entièreté du district électoral également.

1135 De 2003 à 2013, dans le quartier Peter-McGill, 3 202 unités de logement ont été construites mais seulement 42 unités de logement social n'étaient pas du tout destinées aux familles. Ensuite, vous pouvez également voir que les nouvelles constructions d'unités dans notre quartier, dans Ville-Marie mais particulièrement dans Peter-McGill, on vit un boum immobilier sans précédent.

1140 Ces constructions amènent évidemment leur lot d'inconvénients pour les résidents du quartier : pollution de l'air; pollution auditive; corridor de vent; perte d'accès au soleil; enjeux de cohabitation et de sécurité; défi en matière de transport et de circulation; augmentation du coût des loyers; laisser-aller de l'entretien du parc locatif à des fins spéculatives; fermeture de commerces accessibles pour des commerces de luxe; pression sur les services existants; et j'en passe.

1145

La prochaine carte, c'est pour vous montrer, en fait, c'est les projets de logements

1150 sociaux qui ont été livrés depuis 2013, donc aucun. Certains diront que c'est la conséquence  
directe du cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville adopté en 2011 qui explique  
ceci. Nous sommes plutôt d'avis que c'est la faute des politiciens qui ont souhaité cette révision.  
D'ailleurs, en réponse à l'industrie de la construction qui affirmait pas plus tard que ce matin que  
la Ville devrait avoir l'ambition de viser un impact financier neutre pour notre industrie – l'industrie  
1155 de la construction – elle éviterait ainsi tout glissement de responsabilité.

Cela serait, par exemple, possible sans coût additionnel, si la Ville reprenait la formule  
éprouvée d'un bonus à la densité offert en retour de mixité. Ce à quoi je répondrai : « Avec une  
densité de population de 12 558 habitants par kilomètre carré, qui est semblable à la Ville de  
1160 Genève, légèrement au-dessus de celle d'Osaka et légèrement en dessous de Djakarta, je  
pense que Peter-McGill a assez donné en termes de densité. »

En toute transparence, on a quelques projets de logements sociaux : la Coop de la  
Montagne verte qui vient tout juste de conclure son appel d'offres pour la construction de la  
1165 phase 1 après presque 15 ans de travail. Je vous laisse tirer vos propres conclusions quant à la  
phase 2 de ce projet.

La tour de logement social pour le Children, qui est destinée uniquement aux familles, un  
projet d'environ 150 unités. Pour ceux et celles qui ne suivent peut-être pas l'actualité, je vous  
1170 rappelle que le promoteur, *Highrise Montreal* menace de poursuivre la Ville parce qu'ils refusent  
de construire cette tour et que pour compenser, ils proposent de verser 6,2 millions \$ au fonds de  
compensation, somme à peine suffisante pour acheter un terrain au centre-ville et encore moins  
pour y construire les logements sociaux nécessaires.

1175 Vous avez donc ici sur cette carte-là un portrait complet de la situation des logements  
sociaux dans le quartier Peter-McGill. Les deux projets en bleu pâle, c'est des projets pour les  
personnes âgées ou en perte d'autonomie et il n'y a aucun projet pour les familles.

1180 La prochaine carte, c'est un petit aperçu des terrains vacants, la question des terrains vacants dans notre quartier. Donc c'est une rareté sur notre territoire, puis je tiens à préciser que la grande portion jaune en haut de la carte, qui est en fait le Royal Victoria, bien pour l'instant, ce n'est pas considéré pour y implanter du résidentiel.

1185 Donc, dans ce contexte, nous croyons qu'une réglementation plus stricte quant à l'inclusion de logements sociaux est à favoriser, puisque clairement pour nous les résultats de la stratégie incitative n'ont pas porté les fruits escomptés.

1190 Je vais vous faire des recommandations que vous n'avez peut-être pas entendues jusqu'à maintenant puisque, comme je le mentionnais, nous, on était d'accord avec plusieurs autres recommandations faites par d'autres organismes.

1195 Donc considérant la rareté des terrains sur notre territoire et la crainte qu'on a que ce soit plus facile pour les promoteurs de faire une contribution financière plutôt que de construire in situ, on fait la recommandation que le règlement considère la cession par le promoteur d'immeubles à logements locatifs déjà existants comme une façon de créer du logement social et abordable en retirant ceux-ci du marché.

1200 On propose aussi qu'il soit interdit au promoteur la possibilité d'effectuer une contribution financière pour tout projet résidentiel de plus de 100 unités, s'assurant ainsi une construction effective de logements sociaux et abordables au centre-ville.

1205 Considérant la gestion du fonds de contribution telle que proposée par le règlement, qui deviendrait une gestion centralisée, pour nous, on n'est pas d'accord avec ça. On propose plutôt que la Ville maintienne une gestion décentralisée par arrondissement du fonds de contribution et qu'on s'assure ainsi que les projets d'inclusion soient réalisés dans le même secteur que celui où une entente a été conclue. À défaut d'avoir cette gestion décentralisée du fonds, on voudrait que soit indiquée la provenance de chaque dollar qui soit versé au fonds.

1210 Et, finalement, devant l'impossible, soyons réalistes, on veut que l'entièreté du fonds soit dédiée à la création de logements sociaux et abordables au centre-ville jusqu'à ce que l'iniquité flagrante qui a été induite par les décisions politiques antérieures soit réduite et que le taux de logement social et abordable soit semblable à ceux des autres secteurs de l'arrondissement Ville-Marie.

1215 Ensuite, concernant l'abordabilité, en fait, la définition de l'abordabilité telle que proposée dans le règlement, qui est basée en fait sur les prix du marché et non sur les revenus des particuliers, on propose, en fait, que la portion de l'abordabilité ou de la catégorie de logement abordable soit diminuée, ou du moins qu'on augmente la proportion de logements sociaux à 40 %, parce qu'on croit, en fait, que les logements abordables, tels que proposés, vont servir à 1220 une infime partie de la population, que ça ne répondra pas, en fait, aux besoins impérieux en termes d'habitation.

1225 Ensuite, en ce qui a trait à la différence d'application entre certains territoires. Le règlement exige 20 % de logement abordable dans tous les territoires, sauf au centre-ville où, je cite : « Cette cible étant plus difficile à atteindre, l'exigence est abaissée à seulement 15 %. » À défaut d'avoir encore une fois une proportion de logements sociaux qui est augmentée à 40 %, nous croyons qu'il est impératif de maintenir les mêmes attentes quant au logement abordable pour le centre-ville. Le centre-ville de Montréal, contrairement à d'autres grandes villes, est un 1230 centre-ville habité. Des attentes différentes pour le centre-ville serait une contradiction directe avec le principe même du règlement qui vise entre autres à assurer une mixité sociale au centre et dans les nouveaux secteurs et créer les conditions du maintien de la mixité dans les quartiers déjà établis.

1235 Il y a donc une grande iniquité, selon nous, entre les territoires. Les résidents du centre-ville n'ont pas à être pénalisés pour leur lieu de résidence, d'autant plus que les principes de développement durable font plutôt l'apologie de ces milieux de vie comme étant les moins grands émetteurs de GES par habitant. Donc, selon nous, il ne devrait pas y avoir de différence dans les critères d'applicabilité du règlement. Je vous remercie beaucoup.

1240 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci à vous. Restez avec nous.

1245 **Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :**

Bonjour! À la recommandation numéro 7, j'ai une question de précision. Vous dites : « *À défaut d'avoir une gestion décentralisée du fonds, que soit indiquée la provenance de chaque dollar versé au fonds.* » Pour quelle raison vous souhaitez connaître la provenance des fonds?

1250 **Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

1255 Oui. Bien, en fait, c'est principalement une raison politique, mais on pourrait voir qu'avec la construction qui se fait dans le centre-ville, nous, notre crainte en fait, c'est que plus souvent qu'autrement, les promoteurs versent une contribution financière plutôt que de la construction in situ. Donc en voyant d'où proviennent les fonds, on pourrait facilement voir que, selon nous, notre hypothèse, c'est que le centre-ville contribuerait à financer le fonds sans pour autant recevoir les logements sociaux qui seraient dus sur le territoire. Donc c'est plus une question politique que d'autre chose. Voilà.

1260 **Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :**

Merci.

1265 **LA PRÉSIDENTE :**

1270 La recommandation suivante, la 8, vous indiquez que l'entièreté du fonds soit dédiée à la création de logements sociaux et abordables au centre-ville jusqu'à ce que l'iniquité... Vous en avez parlé tout à l'heure. Est-ce que ça ne créerait une iniquité positive en faveur du centre-ville, c'est-à-dire Peter-McGill? Est-ce que c'est acceptable pour tous les autres secteurs de

l'arrondissement Ville-Marie? Si vous vous – entre guillemets – accaparez.

**Mme MARYSE CHAPDELAINÉ :**

1275            En fait, là, ce qu'on constate, c'est qu'il y en a très peu. C'est même pas 2 % des  
habitations qui sont dans Peter-McGill, qui sont du logement social. Donc là, nous, ce qu'on dit,  
c'est considérant le cadre de révision des hauteurs et densités, le fait que l'arrondissement Ville-  
Marie ne s'était pas non plus doté d'objectifs ciblés concernant la construction, Peter-McGill a été  
l'enfant, un peu l'enfant pauvre du logement social. Donc, nous, ce qu'on dit, c'est là, ça suffit. Il y  
1280            a une construction effrénée de condos dans le centre-ville, puis on ne reçoit toujours pas la part  
qui nous est due. Donc jusqu'à ce que ça soit, disons, rétabli...

**LA PRÉSIDENTE :**

1285            Résorbé.

**Mme MARYSE CHAPDELAINÉ :**

1290            ... résorbé, on préférerait que l'argent vienne dans le centre-ville.

**LA PRÉSIDENTE :**

Donc vous assimilez Peter-McGill au centre-ville.

1295            **Mme MARYSE CHAPDELAINÉ :**

1300            L'entièreté. En fait, dans le règlement tel que proposé, l'entièreté du district de Peter-  
McGill est considérée comme étant la zone centre-ville, plus une partie des faubourgs. Mais  
nous, notre territoire...

**LA PRÉSIDENTE :**

Est entièrement...

1305 **Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

... c'est le centre-ville au complet.

**LA PRÉSIDENTE :**

1310

O.K. C'est à ce centre-ville là que vous faites référence.

**Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

1315

Exact.

**LA PRÉSIDENTE :**

1320

Donc je veux juste être certaine que j'ai bien compris. Donc ça créerait vraiment une iniquité positive en votre faveur.

**Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

1325

Bien, jusqu'à ce que l'iniquité qui existe présentement...

**LA PRÉSIDENTE :**

1330

Oui. Vous allez faire comprendre ça comment aux autres secteurs de l'arrondissement Ville-Marie? Est-ce qu'ils sont gentils à ce point-là?



**Mme MARYSE CHAPDELAINÉ :**

1335 Bien, présentement, les autres tables sont au courant qu'on allait déposer cette demande-là et bien que ça les ait fait sourire, parce qu'ils doutent que ça soit réaliste d'un point de vue, là, ils n'étaient pas nécessairement contre parce qu'ils savent très bien qu'on n'a pas de logement social sur notre territoire.

**LA PRÉSIDENTE :**

1340 Vous allez avoir du travail à faire avec eux. Vous avez répondu à ma question, je vous remercie. Alain?

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

1345 Oui, une précision et un renseignement, si vous l'avez. Dans votre recommandation 2, vous demandez à la Ville de considérer les projets mixtes et là, c'est l'objet de ma question « selon les meilleures pratiques ». Pouvez-vous nous citer quelques projets exemplaires à cet égard? Est-ce qu'il y en a à Montréal ou dans d'autres villes qui correspondraient à une mixité in situ exemplaire?

1350

**Mme MARYSE CHAPDELAINÉ :**

1355 À Montréal, il n'y a pas de mixité... Il y a des projets côte à côte, mais dans le même immeuble présentement, ça ne se fait pas. Par contre, à Toronto, l'organisme *Habitat for Humanity*, que tout le monde connaît, qui s'est allié avec *Tribute Communities* pour créer le projet *Stanley Condos*. C'est une tour de 37 étages, si je ne me trompe pas, puis il va y avoir un étage complet qui va être réservé au logement social.

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

1360

Donc assumé par leur OMH à eux?

**Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

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