

1875 Alors, la commission appelle M. Vincent Robert-Huot du groupe de ressources techniques CDH.

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

1880 Bonjour.

LE PRÉSIDENT :

Bonjour, monsieur.

1885

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

1890 Oui, donc Vincent Robert-Huot, chargé de développement chez le groupe CDH, on... comme groupe de ressources techniques également. On développe du logement social et communautaire depuis plus de 40 ans, présent entre autres dans Côte-des-Neiges pour 77. Un peu plus d'un millier de logements qu'on y a réalisé avec les organismes communautaires qui y sont.

1895 On travaille beaucoup en partenariat avec les organismes locaux et dans cette idée, on veut appuyer toutes les revendications qu'ils font en vue de réaliser un minimum de 2 500 logements sociaux. Un minimum encore une fois simplement pour répondre à un besoin actuellement de liste d'attente, mais ça ne voudrait pas dire qu'il faudrait s'y limiter. Si on est capable d'aller au-delà, nous c'est certain qu'on... c'est dans ces visions-là qu'on voudrait aller.

1900 Le logement social, c'est un outil pour pouvoir sortir des personnes dans de... qui sont dans des logements inadéquats pour eux, pour pouvoir atteindre des niveaux de qualité de vie décents. Donc, c'est un peu dans cette idée-là qu'on cherche à avancer.

L'autre... un des autres éléments qu'on soulevait dans notre mémoire, c'était le... qu'il faut aussi qu'il y ait une part significative de part de logements abordables. C'est sûr que nous,

1905 notre pain quotidien c'est le logement social, mais on est très conscient des autres réalités qui sont vécues dans l'ensemble de Montréal.

1910 Donc, on sait qu'il y a les exodes urbains, qu'il y a des personnes qui sont incapables de trouver des logements qui leur conviennent, qui ne sont pas nécessairement la clientèle du logement social, mais qui ont quand même de la difficulté sur le marché actuel d'où le besoin de trouver... qu'il y ait aussi une création en logements abordables. Une création de logements abordables pérenne, donc que ce ne soit pas simplement une occasion pour des premiers acheteurs de faire une passe d'argent, mais vraiment d'être capable de maintenir cette offre-là.

1915 Dans les autres aspects que l'on soulevait... que l'on voulait soulever dans notre mémoire, c'était entre autres l'accès à des services de qualité, présents. On veut densifier beaucoup de personnes dans ce secteur-là, mais il faut que... Écoutez, on ne veut pas que ce soit un trop lourd fardeau pour la circulation autour, donc ça va avec une densification de services, mais un peu à l'inverse, il faut aussi qu'il y ait une connexion facile avec l'environnement.

1920 Tous les logements que l'on va intégrer, vont avoir besoin de... Il y a des services communautaires qui existent autour, donc par exemple, les comités de logements ou peu importe quelles autres instances qui sont déjà installées, il faut que les futurs locataires puissent y avoir accès pour pouvoir rayonner sur l'ensemble du territoire.

1930 Et, on parle beaucoup de l'environnement, qu'il faut que ce soit un projet exemplaire et tout ça, on continue de penser qu'un terrain municipal comme ça doit être un outil pour vraiment répondre aux besoins. De vendre un projet carboneutre, c'est sûr on n'est pas opposé, c'est dans les visions du temps, c'est quelque chose qu'il est très important de tendre vers, mais la... le besoin est quand même très important juste pour du logement décent. Donc, d'avoir des belles visions... on entendait hier Carbonleo pour le Royalmount qui vendent, qui vont faire un projet carboneutre, ça ne veut pas dire que c'est ça que le quartier a besoin. Avant tout, il y a beaucoup

1935 de listes d'attente pour des logements sociaux. Il y a des personnes qui quittent Montréal. Il faut qu'on utilise ça pour offrir des logements aux citoyens qui sont incapables de se loger.

Au-delà de faire simplement une passe d'argent sur vendre le terrain à un prix plus intéressant parce que ce serait un bon geste de gestionnaire, ça appartient déjà à la communauté. C'est un terrain qu'il faut utiliser pour répondre vraiment aux besoins, selon nous.
1940 C'était les points essentiels sur lesquels on voulait insister. Je crois que vous semblez avoir plusieurs questions sur...

LE PRÉSIDENT :

1945 Merci beaucoup, monsieur. On va poser des questions.

LE COMMISSAIRE :

En fait, merci dans votre présentation, dans votre mémoire, - je vais rapprocher ça -, on a finalement appris d'où venait l'objectif de 2 500 qu'on nous cite depuis plusieurs jours. C'était en
1950 2005, c'était une revendication qui datait de 2005, mais à votre avis qu'est-ce que c'est en 2020 la revendication en termes de logement social pour le quartier?

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

1955 De notre compréhension, ça n'a pas évolué en fait. On essaie de faire des projets autant que l'on... selon les opportunités qu'on est capable de trouver. Des opportunités qui sont très difficiles à pousser, à porter. Les coûts des travaux, les coûts des terrains, ça évolue constamment. Donc, on n'a pas... on n'est pas vraiment en mesure de rattraper ces besoins-là,
1960 d'autant plus que le 2 500, c'est sur des listes d'attente, les projets de logements sociaux que l'on réalise généralement, surtout avec le programme Accès Logis. Anciennement, c'est seulement la moitié de ces logements-là qui ont vraiment accès à une subvention du loyer,

l'autre moitié c'est un loyer qui est dit économique, donc quand même moins cher que le loyer du marché, mais qui n'est pas nécessairement pour les personnes les plus démunies.

1965

Il y a une petite évolution. On monte à 80% des logements qui vont avoir droit à une subvention des loyers dans ces projets-là. Mais, encore une fois, si on faisait que 2 500 logements sociaux, donc 2 500 logements Accès Logis, on ne pourrait pas recevoir les 2 500 personnes qui sont sur la liste d'attente actuellement.

1970

LE PRÉSIDENT :

Vous voulez me répéter ça? C'est qu'on peut faire du logement social avec un pourcentage plus élevé que 50% de logements subventionnés?

1975

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

En fait, c'est que Accès Logis, c'est des normes qui ont changé au courant de l'été dernier environ. Au lieu de 50 PSL de loyers économiques, ça a augmenté à 80%. Pour certains projets, bien pour la majorité des projets, 80% de loyers... de logements subventionnés et 20% de logements dits économiques. Mais, encore une fois, si on avait que... si on augmentait à 80% dans les 2 500 logements sociaux, on aurait quand même une partie de ceux-là qui ne sont pas nécessairement accessibles pour les personnes qui sont sur les listes d'attente. D'où l'intérêt d'en faire au-delà, selon nous.

1985

LE PRÉSIDENT :

Oui, parce que ma question était : avec quel loyer médian, même le 20%... disons, ce 20% là, on ne pourra pas l'épuiser dans les 2 500 de votre banque, là.

1990

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

1995 Pas nécessairement. C'est un loyer qui est quand même moins cher, donc qui peut être quand même une alternative moins difficile pour les personnes qui sont dans des logements qui sont complètement inadaptés en ce moment, mais qui ne sera pas encore la situation idéale où ils vont probablement déboursier plus de 30% de leurs revenus pour le loyer. Donc, si on est capable de réaliser davantage que les 2 500, c'est sûr que ce serait préférable.

2000

LA COMMISSAIRE :

2005 Donc, à partir du moment qu'on veut développer le site, vous insistez ici sur l'implication des citoyens communautaires pour s'impliquer tout au long du processus. Quelles sont d'après vous, les bonnes pratiques dont on devrait s'inspirer pour justement faire participer les gens à la planification du site considérant, bon l'offre de logements, oui, mais aussi tous les services et les commerces qui devraient donc être planifiés localement?

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

2010

Bien, c'est sûr que comme on le mentionnait, l'exercice qui est fait sur le site Louvain est dans Ahuntsic jusqu'à présent, c'est encore en processus. Mais, c'est un exercice qu'on trouve super intéressant, où donc, un partenariat a été créé entre l'arrondissement de la ville centre que le milieu communautaire un peu coordonné par Solidarité Ahuntsic.

2015

2020 Donc, on... Ils ont mis en place, je ne suis plus certain des termes, un bureau de travail partagé où ils ont... ils chapeautent un peu la définition du projet, la planification, mais qui sont alimentés par des comités de travail organisés par le milieu communautaire sur différents aspects, donc entre autres sur l'habitation, mais aussi sur les services qui vont être offerts sur le transport, sur l'alimentation. Donc, c'est un modèle qu'on trouvait très intéressant. On pourra voir bientôt comment ça va se terminer, mais c'est quelque chose qui avance bien.

LA COMMISSAIRE :

2025 Est-ce que les ressources sont - du côté des milieux communautaires - suffisantes pour accompagner les citoyens dans ces processus?

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

2030 On fait beaucoup avec le peu qu'on a, c'est certain. Donc, quand on... Nous, nos honoraires viennent principalement des projets que l'on développe, mais on s'assure toujours de travailler un peu au-delà, donc de travailler avec le milieu. Nos présences aux tables de concertation, c'est des choses que l'on fait un peu bénévolement dans un certain sens, donc pour pouvoir vraiment nous impliquer, puis comprendre c'est quoi les besoins des milieux. On va
2035 au-delà de nos ressources souvent.

Mais, au niveau de la capacité d'assumer des... de vraiment porter ces projets-là, je sais qu'il y a plusieurs subventions qui sont souvent utilisées. Solidarité Ahuntsic a eu droit à une subvention spéciale pour pouvoir porter ça. Il faut avoir quelque chose pour pouvoir partir, c'est
2040 certain.

LE PRÉSIDENT :

2045 Vous avez parlé du 2 500 logements minimal sur un total de 6 000, ça va quand même être 3 500 condos plus luxueux.

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

2050 On aimerait qu'ils ne soient pas les condos luxueux nécessairement.

LE PRÉSIDENT :

2055 Non, mais ça va être des promoteurs privés qui vont les construire. Malgré que dans ça, il pourrait y avoir un pourcentage de logements abordables, donc mon chiffre n'est pas tellement bon. Moi, la question qui me préoccupe, c'est que vous avez dit : « Ça prend les services. » Les écoles, ce n'est pas mal parce que là on accepte la mixité sociale, ce n'est pas vraiment là qu'est la difficulté, mais c'est comment ces gens-là on peut s'assurer que toute condition qu'on puisse
2060 retrouver dans les commerces de proximité, les produits qu'on est capable de s'acheter parce que les personnes plus fortunées ne s'achètent pas nécessairement... t'sais, on voit tous les effets de la gentrification qui ont pour effet de chasser certains types de commerce et tout.

2065 Alors, est-ce qu'il n'y a pas une action communautaire qui peut être mise en avant pour s'assurer que les commerces qui s'implanteraient puissent répondre également aux besoins des différents types de clientèle?

M. VINCENT ROBERT-HUOT :

2070 C'est sûr que nous, on est beaucoup plus dans l'immobilier résidentiel, c'est plus dans ça qu'on travaille, mais on connaît quand même plusieurs... certains organismes plus de services et de... commerciaux qui font beaucoup pour pouvoir développer des services adaptés. Je ne suis plus certain, mais je pense qu'il y a la Coop Verte sur Sherbrooke qui est essentiellement une coopérative d'alimentation, donc pour pouvoir aider les locataires dans ce secteur-là.

2075 Mais, parallèlement à ça, comme vous l'avez dit, il va y avoir beaucoup d'autres logements que les logements sociaux, mais nous, on pense qu'il faudrait surtout considérant que la ville de Montréal a le contrôle sur le foncier, que ce ne soit pas une opportunité pour faire une passe d'argent et le vendre à profit du condo plus luxueux. C'est un... Ce terrain municipal là doit
2080 être vu comme un outil pour répondre à un besoin.

2085 Donc, le besoin, c'est oui pour du logement social, mais aussi pour du logement abordable pour éviter l'exode vers la banlieue. Donc, que ce soit idéalement dans la totalité, mais au moins dans la moitié réservé pour du logement abordable et des... différentes organisations qui vont pouvoir en développer. Parallèlement à ça, on pourrait penser qu'il y aura moins de services luxueux qui vont s'installer, ce qui va permettre à des services plus abordables de s'installer pour les... l'ensemble de la population.

2090 **LE PRÉSIDENT :**

La commission a beaucoup apprécié votre intervention. Je vous remercie beaucoup, monsieur. Alors, la commission va prendre une pause de 15 minutes et on reprend à 15 h. En tout cas, autour de 15 h et le prochain invité est M. André Leclerc des Pantouflards.

2095 **PAUSE ET REPRISE**

LE PRÉSIDENT :

2100 Alors, la commission va reprendre ses activités. Alors, nous accueillons M. André Leclerc de Les Pantouflards.

M. ANDRÉ LECLERC :

2105 Bonjour.

LE PRÉSIDENT :

2110 Bonjour, monsieur. Si vous voulez vous approcher. Approchez le micro de monsieur.