

LE PRÉSIDENT :

1015 D'accord. Est-ce que vous auriez autre élément. Sinon pour nous, nos questions, ça va aller.

M. CLAUDE MARCOTTE :

1020 Ah, je pourrais vous en parler pendant des heures, mais on va se garder une petite gêne.

LE PRÉSIDENT :

1025 J'en doute pas, j'en doute. Je vous remercie beaucoup, Monsieur Marcotte.

M. CLAUDE MARCOTTE :

C'est gentil.

1030 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, la commission appelle monsieur Joël Coppieters.

M. JOËL COPPIETERS :

1035 C'est en fait un vieux nom flamand. Mon père était Belge.

LE PRÉSIDENT :

1040 D'accord.

M. JOËL COPPIETERS :

1045 Le document que je vous ai fait parvenir était en fait une première ébauche. On a rajouté deux ou trois éléments importants. J'ai une présentation d'à peu près six minutes. Je vais passer à travers et puis ensuite vers vos questions.

1050 Juste pour vous situer un peu et puis comme on dit en anglais : « Now for something completely different ». Je suis pasteur de l'Église presbytérienne Côte-des-Neiges sur chemin de la Côte-Saint-Catherine. Depuis 1864 on est au service de la communauté. On fait couramment banque alimentaire d'urgence, une action d'urgence en insalubrité. Accueil et soutien des immigrants et des réfugiés, un soutien pratique à des aînés isolés et on est membre actif de la table ronde contre la pauvreté.

1055 La population qu'on dessert est une population vulnérable sur tous ces éléments, financièrement, autrement, âge et puis on estime que leur voix doit être entendue.

1060 Il y a quatre contributions possibles du projet Namur-Hippodrome au logement social pour nous. Le premier, c'est de nous forcer à faire le deuil de ce qu'on appelle le « big fix ». Jusqu'à date nos efforts d'un logement social me rappellent un peu les familles avec lesquelles je travaille, qui sont dans des difficultés financières, ils s'endettent de plus en plus au jour le jour. Mais ils attendent que l'oncle riche décède, de trouver le billet de loterie gagnant ou de trouver la grosse promotion le « big fix ».

1065 Et depuis des années dans le domaine du logement social c'est ça qu'on attend. On cherche les gros terrains, les gros développements, les gros projets en essayant de s'en sortir. Le résultat c'est qu'on compte maintenant 22 000 familles qui sont sur la liste acceptée dans le programme pour lesquelles on n'a aucun logement. La liste d'attente va jusqu'à huit ans.

1070 Pour certains dans le domaine, le terrain Blue Bonnets c'était le dernier « big fix », mais la réalité des chiffres est brutale. Même si le terrain complet était voué à du logement social, on

arriverait à peine à fournir les besoins pour une année sans parler du rattrapage de la liste d'attente qui est encore là.

1075

Pour nous le « big fix » est mort. Mais pour plusieurs d'entre nous c'est un deuil heureux parce qu'on se doutait depuis bien longtemps qu'il y avait des problèmes avec le « big fix ». Dans mon travail paroissial sur le terrain dans Côte-des-Neiges, la condition délabrée des taudis de propriétaires crapules sans conscience m'enrage, mais je pleure quand je vois la condition des logements sociaux qui sont déjà là, qui sont mal entretenus.

1080

Après avoir réussi de peine et de misère à trouver les fonds pour construire les nouvelles bâtisses, on n'arrive plus à les entretenir. Et l'argent pour bâtir les nouveaux terrains c'est la partie facile, c'est sexy, c'est les pelles dorées, les médias sont là, on en parle dans les journaux, ça achète des votes. Mais l'entretien après qui n'est pas fait, ça, c'est plus difficile.

1085

La majorité des grandes villes Nord-Américaines en fait ont laissé tomber l'idée des grands mégaprojets ou on entasse les familles dans le besoin. La littérature américaine en Amérique du Nord et les films parlent de la difficulté *of growing up in the projects*, à New York, à Chicago à Boston.

1090

Mais l'attrait du « big fix » reste. Parce qu'on est tellement dans le trou de 22 000 familles, on veut s'en sortir à coup de 2 000, 3 000, 4 000 logements. L'économie bat son plein. Les finances publiques sont à leur néant depuis des décennies et ça ne va pas s'améliorer avec le vieillissement de la population.

1095

On a déjà une bonne volonté aux trois paliers du gouvernement, au fédéral, au provincial, au municipal et on est devant un des plus grands terrains qui restent encore à développer et s'adonne à être dans un des arrondissements qui a le plus besoin de logement social.

1100

Et même dans cet alignement parfait des planètes, on n'arrivera à peine à fournir 1 000 peut-être 1 500, peut-être 2 000 logements sociaux abordables.

1105 Pardonnez la parodie de la vieille chanson : « *But if we can't make it here, we can't make it anywhere.* »

1110 Pour moi, il serait d'une douce ironie que la plus grande contribution du projet Namur-Hippodrome au logement social sera justement le fait qu'il ne fera pas de grandes contributions au logement social et qui va nous forcer à revenir sur terre. Et j'espère qu'avec le mouvement des grosses machines sur le terrain Blue Bonnets qu'une des choses qui va être enterrées ça va être notre espoir du « big fix ».

1115 Deuxième contribution qu'on espère, que le projet Namur fera en logement social, c'est qu'on espère qu'il ne contribuera pas à l'augmentation des taxes.

1120 Dans les royaumes du sud-est d'Asie, les éléphants blancs sacrés étaient utilisés par la royauté pour vanter leur richesse, mais aussi pour freiner les autres familles bien nanties desquelles ils s'inquiétaient. Un éléphant blanc sacré était donné en cadeau et il ne pouvait pas être tué et ne pouvait pas être mis au travail. Il fallait le nourrir, le loger, en prendre soin sans gain en retour. Le cadeau pouvait en fait vouer une famille à la destitution financière très rapidement.

1125 Le terrain Blue Bonnets est un cadeau pour notre arrondissement, si bien géré, il pourrait avoir un effet productif sur le *bottom line* de la Ville et de l'arrondissement du point de vue financier. Mais en voyant la liste des mesures de rêve qu'on imagine pour le site, plusieurs d'entre nous, nous inquiétons qu'il va coûter plus d'argent qu'ils n'apporteront dans le portefeuille public.

1130 Il serait regrettable que ce projet devienne un autre éléphant blanc olympique pour les contribuables. L'endettement grandissant de notre métropole et l'augmentation de taxes

prononcées dans le budget 2020 de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce sur les bâtiments à logements multiples ou avec des familles les moins nanties de notre arrondissement montrent tous deux une tendance inquiétante.

1135

Avons-nous ici un autre trip d'égo qui sera ensuite financé par les contribuables pour des décennies à venir?

1140

Pour plusieurs, il est déjà beaucoup d'accepter que nous n'utilisions pas une grande partie du site Blue Bonnets pour améliorer la situation en logement social. Il serait d'ajouter l'insulte à l'injure si en plus ce projet de rêve contribuait à réduire l'accessibilité en augmentant encore plus les taxes sur les logements sociaux qui sont déjà disponibles dans l'arrondissement.

1145

En tant que citoyen pour la voix des plus vulnérables, on exige un contrôle serré des dépenses du projet, des rapports clairs sur les bénéfices ou la perte financière que ce projet apportera à l'arrondissement, à la Ville et l'impact qu'il aura sur les contribuables qui, dans certains cas payent déjà plus de 50% de leur revenu simplement pour se loger.

1150

Troisième contribution qu'on espère que le projet Namur amènera au logement social. On espère qu'on va explorer de nouvelles sources de revenus pour la Ville. Dans la course vers l'équilibre des budgets, tout le monde pète vers le bas.

1155

Au bas de l'échelle, nos villes portent une partie grandissante des dépenses tout en dépendant essentiellement qu'une seule source de revenue, les taxes foncières. Un phénomène qui complique l'accès à la propriété pour tout le monde, mais qui rend les choses les plus compliquées pour ceux qui sont déjà étouffés par le coût de leur loyer.

1160

Les discussions sur les changements qui doivent être apportés au financement de nos métropoles perdurent et nos petits-enfants en verront peut-être les conclusions. Mais d'ici là, il est urgent que les métropoles prennent les approches créatives pour trouver elles-mêmes de nouvelles sources de financement.

1165 Or, avec ce projet d'envergure et novateur tel que celui-ci, il devrait y avoir des moyens d'essayer de nouvelles méthodes, des nouvelles approches. Normalement, lorsque les terrains seraient vendus, les profits iraient à la Ville de Montréal, dans ce cas-ci ils seront partagés avec la province qui voudra dire qu'il y aura une tentation beaucoup plus forte de recouvrir les coûts en augmentant les taxes foncières sur les terrains.

1170 Mais si on veut faire de ce terrain un lieu d'essai pour plusieurs approches novatrices, d'espaces partagés, de mobilité active, de services communautaires, il nous semble que ce contexte inhabituel se prêterait aussi très bien à l'essai de nouvelles sources de revenus pour la Ville, pour recouvrir certains des coûts qui seraient autrement à la charge entière des contribuables fonciers.

1175 Quatrièmement. On espère qu'on va pouvoir rétablir des nouvelles formes de collaboration incitative avec des développeurs immobiliers.

1180 Dans nos efforts pour créer plus de logements sociaux, nous avons jusqu'à date utilisé une approche punitive avec les développeurs. Ce genre de démarche les rend hésitants et a un effet de frein sur le développement et la création de richesses dans la métropole. Il faudrait essayer des moyens incitatifs comme le font maintenant plusieurs autres grandes villes.

1185 Au lieu de pénaliser un développeur par exemple, en lui disant qu'un des quatre étages qu'il peut construire doit être voué au logement abordable qui grugera son profit, on lui permet d'ajouter un cinquième étage qui sera lui, voué au logement abordable tandis qu'il récoltera le plein profit sur les quatre étages qu'il a déjà planifiés.

1190 Si ce projet Namur-Hippodrome est bien conduit, il devrait susciter l'intérêt de plusieurs développeurs immobiliers. Pourquoi ne pas donner un peu de liberté aux développeurs pour rêver avec nous sur ce site novateur en échange d'une collaboration active sur d'autres sites de différentes tailles, ailleurs dans l'arrondissement. Il est certain que comme la majorité d'entre nous, les développeurs immobiliers vont préférer les carottes au coup de bâton.

1195 Je suis peut-être trop optimiste, mais je ne crois pas que nous avons un seul petit pain qu'on doit à tout prix s'arracher l'un l'autre. Travaillons ensemble pour agrandir la tarte pour tout le monde. Rêvons un peu pour le progrès vers une ville meilleure, pour le profit des développeurs qui avancent notre économie pour créer un projet duquel nos petits-enfants seront fiers et dont ils n'auront pas à payer la facture et pour les familles dans tous les paliers de revenus qui ne demandent que de pouvoir bien se loger dans une ville où il fait bien vivre.

1200 Merci.

LE PRÉSIDENT :

1205 Merci beaucoup, Monsieur. Vous abordez la notion du 22 000 logements. On comprend que c'est à l'échelle de la Ville de Montréal. Pour le secteur Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grace vous l'évaluez à combien?

M. JOËL COPPIETERS :

1210 Pour le moment, on est à peu près à 4 000 quelques familles. Ça, c'est des familles qui sont acceptées dans le programme, qui sont en attentes. Et il y a beaucoup d'autres familles qui sont en attente d'être accepté dans le programme et il y a tout le *underground*. On a le même problème quand on compte les sans-abris. Il y a le chiffre officiel et il y a tous les gens qui font du *coach surfing*, qui habitent à quatre familles dans un appartement. Ça fait que le 22 000 c'est les familles officielles. Dans Côte-des-Neiges NDG on parle de 3 800, 4 000, 4 200.

1215 **LA COMMISSAIRE :**

1220 Dans un autre mémoire, quelqu'un a attiré l'attention de la commission sur la présence d'itinérants ici à Montréal. Vous venez de noter le problème qu'on a effectivement à les démembrer. Les dénombrer, pardon.

M. JOËL COPPIETERS :

Parfois le feeling est le même.

1225

LA COMMISSAIRE :

Oui, c'est vrai. Mais ceci dit on retourne sur le terrain de Côte-des-Neiges, est-ce qu'on peut avoir une idée de la présence effectivement de gens sans abri? Est-ce qu'on a une idée de comment ça se manifeste aussi sur le terrain ce problème-là? L'intention étant d'avoir une meilleure évaluation des besoins.

1230

M. JOËL COPPIETERS :

Le décompte officiel avait dit qu'à Côte-des-Neiges il y en avait trois sans-abri. Écoutez, j'en connais 20. Alors, si les dénombreurs m'avaient parlé, j'aurais pu les introduire aux 20 sans-abris que je connais.

1235

Et c'est toujours la difficulté. Dans la difficulté financière, les gens deviennent extrêmement créatifs. J'ai une dame qui n'est pas sans-abri, qui habite dans la bâtisse juste à côté de l'église, elle a des revenus tous les mois de 1 147 \$, son loyer pour un et demi dans un sous-sol vient d'augmenter à 862. Elle n'est pas sans-abri, mais elle a une marge de manoeuvre de 320 \$ par mois.

1240

À nos yeux, c'est un problème aussi grave presque d'être sans-abri. Dans la majorité des mois sans l'aide de l'église et d'autres bénévoles dans notre communauté, elle devrait faire un choix entre se nourrir, ses médicaments, sa passe d'autobus.

1245

C'est la quantité de gens non seulement qui sont sans abri, mais qui sont juste sur le bord, en précarité.

1250

LA COMMISSAIRE :

Merci.

1255

LE PRÉSIDENT :

On apprécie beaucoup... vous avez une autre question?

1260

LA COMMISSAIRE :

Oui. Vous avez parlé des initiatives de financement qui devraient se développer, des nouvelles approches de développement. Avez-vous des sources d'inspiration, des modèles justement, des approches que vous avez vues en action ailleurs, qui pourraient effectivement servir de base?

1265

M. JOËL COPPIETERS :

Dans d'autres paliers du gouvernement, quand il y a des grands projets, le gouvernement reste actionnaire dans le projet et partage les profits. J'aimerais bien voir dans un projet comme celui-là, la Ville de Montréal au lieu de simplement vendre tous les terrains, sans défaire, de travailler avec les développeurs, rester actionnaire avec un intérêt pécunier, financier dans le projet.

1270

S'il y a des actionnaires qui vont se remplir les poches à coup de milliard, ça serait bien qu'une partie des revenus reviennent aussi à la Ville. Et de plus, dans ce cas-ci, parce qu'à la vente, si j'ai compris, on partage les profits 50/50 avec la province. Ça serait bien peut-être de rester actionnaire. Avec ça, c'est une approche parmi d'autres.

1275

1280

LA COMMISSAIRE :

Merci.

1285

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, Monsieur. La commission appelle madame Louise Constantin de la FECHIMM.

1290

Mme LOUISE CONSTANTIN :

Bonsoir, Monsieur le président, Madame, Monsieur les commissaires. Alors, je vous remercie de nous accueillir j'allais dire une nouvelle fois. Cette année ça a été assez riche, c'est notre huitième mémoire que nous présentons. Et nous en avons présenté un autre cet après-midi à la Ville de Montréal.

1295

Alors, je fais appel à votre indulgence peut-être que le temps que nous avons ne nous permet pas toujours d'aller nécessairement en profondeur, mais comme il y a plusieurs intervenants je pense que nos lacunes pourront être complétées par d'autres.

1300

Vous connaissez la Fédération. Donc, la Fédération a été constituée par 20 coopératives en 1983, maintenant elle en compte 480 sur le territoire de l'agglomération Laval, les Basses-Laurentides et une partie de Lanaudière. Naturellement, la Fédération elle est un regroupement qui offre des services à ses membres, des services classiques, formation, aide à la gestion, regroupement d'achats et agit aussi comme porte-parole.

1305

Comme vous avez lu notre mémoire, j'ai essayé de m'en tenir aux points assez fondamentaux. En fait, ce qui nous frappe beaucoup, parce que comme je le disais, on a participé à plusieurs consultations le PPU des Faubourgs, Bridge-Bonaventure et d'autres

1310