

Merci.

**M. MICHAEL JOHNSON :**

2510

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

2515

Qui est originale et distinctive. Merci beaucoup. Alors, la commission appelle monsieur Houdeib Mazen de ROMEL.

**M. HOUDEIB MAZEN :**

2520

Bonsoir.

**LE PRÉSIDENT :**

Bonjour, Monsieur.

2525

**M. HOUDEIB MAZEN :**

2530

Bonsoir. En fait, nous avons présenté un mémoire, je ne veux pas répéter, parce que de toute façon l'information elle est presque pareille. Les gens ont exprimé assez les choses. Tout le monde s'entend que le développement d'un site comme Blue Bonnets nécessite une planification rigoureuse à plusieurs niveaux urbanistiques, circulation, désenclavement, services de proximité, ainsi de suite.

2535

J'aimerais simplement illustrer qu'est-ce qui se passe jusqu'à maintenant. C'est comme toutes les idées sont bonnes puis c'est comme, on a préparé la note, le solfège, mais il reste à voir est-ce qu'on a la guitare, l'orgue puis les musiciens qui vont jouer.

**LE PRÉSIDENT :**

2540 Et la salle.

**M. HOUDEIB MAZEN :**

2545 Le diable, on dit toujours, est dans le détail. Pour le moment, moi ça fait plus de 20 ans que je travaille sur la question, avec les groupes du milieu, avec la CDC et tout, sur le site Blue Bonnets. Puis depuis ce temps-là, depuis 30 ans, d'ailleurs Blue Bonnets est sur la table. Il y a eu plusieurs changements au niveau du code du bâtiment, les règlements municipaux, la technologie de construction, la question d'environnement. Il y a eu beaucoup de changements.

2550 Et si on continue, on doit peut-être envisager des stationnements pour des voitures volantes, un peu des choses comme ça, des drones, parce que ça peut régler le problème de circulation aussi.

2555 Mais là, l'enjeu principal c'est de dire : comment on commence et comment on règle les problèmes, comment on crée une communauté qui tient la route comme on dit.

2560 Nous, notre idée et on l'a exprimée d'ailleurs dans le mémoire, c'est qu'on considère Blue Bonnets, c'est une partie du quartier Côtes-des-Neiges. Et il faut toujours avoir la vision de la continuité.

2565 Et le quartier Côtes-des-Neiges souffre de beaucoup de problèmes au niveau de principalement du logement, l'insalubrité, le surpeuplement, et en même temps, au niveau même de l'économie sur tout le secteur nord de Côtes-des-Neiges. Et si on développe dans cette vision-là, on est capable de travailler en parallèle pour, à la fois créer des nouveaux logements communautaires, abordables, ainsi de suite, avec service de proximité. Favoriser plus l'économie locale et en même temps, travailler en parallèle pour régler des problèmes d'insalubrité. Si on est

capable d'arrimer le travail, on peut peut-être arriver à faire des choses concluantes avec un impact social qui est bien présent.

2570            Alors, lorsqu'on dit, par exemple la complication c'est dans la coordination. Aujourd'hui, nous on développe des projets, même un petit projet, que ce soit dans la politique d'inclusion ou ailleurs, ça prend des années et des mois, des années plutôt, à le réaliser, problème de manque d'argent, problème de règlement de zonage, problème, etc. C'est beaucoup de techniques qui font en sorte que ça complique le développement.

2575            Alors, si je parle d'un projet tellement compliqué, qu'est-ce que je peux dire d'un site comme Blue Bonnets avec toute la capacité qu'il peut avoir, avec tout le potentiel et avec tous les besoins? Et nous, on ne veut pas dans Blue Bonnets répéter, par exemple - ça vaut qu'est-ce que ça vaut, mais répéter, par exemple le Bois-Franc à Saint-Laurent par exemple. On ne veut pas créer un ghetto à Blue Bonnets, on va créer une continuité du quartier Côtes-des-Neiges qui répond aux besoins du quartier et qui peut rayonner aussi aux quartiers avoisinants et tout.

2580            Alors, en même temps, on ne veut pas non plus, on veut éviter plutôt certains problèmes qui ont animé un peu le développement du secteur Namur, Jean-Talon, qu'on appelle « le Triangle ». Alors, dans Blue Bonnets, il faut s'éloigner le plus possible de travailler à la pièce. Il faut avoir un plan global dès le départ puis l'avantage que nous on voit par rapport à notre travail au quotidien, c'est que tout ce terrain appartient à la Ville de Montréal. Ce qui fait que, les décisions de comment le partager, comment le développer, et cetera, c'est un peu moins compliqué que si c'est... c'est comme le cas, par exemple du Triangle.

2590            En même temps, on veut vraiment qu'on ne s'enfarge pas dans la question d'inclusion, la nouvelle politique 20-20-20, etc., parce que dans la réalité, c'est un terrain qui appartient à la Ville de Montréal. Ce qui fait que la Ville n'a pas besoin de négocier nécessairement avec des promoteurs sur combien ils vont payer pour ça ou ça. C'est des choses que nous on a développé, des projets dans le cadre de la politique d'inclusion puis on a vu que c'est

2595

extrêmement parfois complexe et compliqué pour arrimer un peu la question de la viabilité financière du côté du promoteur privé que du côté communautaire.

2600 Le dernier point, et je ne vais pas m'éterniser là-dessus. On est fatigué à la fin de la journée, mais c'est la question d'arrimage. Parce que souvent lorsque je parle de service de proximité, je parle de toutes sortes de projets, école, CLSC, je ne sais pas quoi, etc. Les gens oublient que chaque projet de ce type il a une instance derrière lui, il a ses règlements, il a ses propres lois.

2605 Même un petit projet de CPE de l'intégrer dans du logement, ça représente un défi pour arrimer le travail entre les programmes. Par exemple, si je parle de logements communautaires dans le cadre des programmes de subvention comme AccèsLogis, et le ministère de la Famille c'est en soi un défi énorme. Comment arrimer les règlements et comment, comme on dit trouver les musiciens et puis les instruments de musique pour jouer cette pièce que ça fait plus de 30  
2610 ans qu'on compose.

Alors, c'est un peu ça. Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

2615 Merci beaucoup. Vous avez parlé du problème du Triangle, vous pouvez nous en dire davantage. Qu'est-ce qu'on n'aurait pas à faire qui s'est produit dans le Triangle, c'est quoi?

**M. HOUDEIB MAZEN :**

2620 En fait, dans le Triangle, une des choses qui s'est produite, c'est qu'on a annoncé par exemple un développement, un changement. Moi, je travaille plus dans le développement du logement communautaire et du coup, les développeurs communautaires n'ont plus d'avantages ou de capacités de négocier l'achat de terrains ou de bâtiments. On est devenu tributaire des

2625 développeurs privés. Et les développeurs privés ont leurs propres paramètres aussi. Alors, c'est devenu un peu... c'est un des aspects négatifs, parce qu'il y en a beaucoup plus aussi.

**LE PRÉSIDENT :**

2630 Vous avez dans votre mémoire, vous parlez, par exemple des différents services. Vous avez abordé un peu les services commerciaux. Je vous posais la question suivante, c'est que compte tenu qu'on va avoir une relative densité, mais en même temps on va avoir des commerces de proximité, est-ce que dans les logements communautaires on peut avoir au rez-de-chaussée des locaux commerciaux qui appartiendraient à l'OBNL ou encore à la COOP puis  
2635 que vous pourriez mettre à la disposition du commerce d'économie sociale?

**M. HOUDEIB MAZEN :**

2640 Oui, bien sûr. Ça veut dire, dans le cadre des programmes de subvention, pour le moment le programme principal c'est le programme AccèsLogis, il y a d'autres avenues aussi. C'est qu'il permet d'avoir du commercial, du moment où il y a preneur du commercial. Ça, il y a une condition parce que c'est lié directement à la viabilité financière.

**LE PRÉSIDENT :**

2645 Mais si la CDC fait la promotion du commerce d'économie sociale, ça veut dire, vous allez pouvoir trouver preneur. Parce que dans le fond, ce qu'on cherche à savoir c'est si dans cette communauté-là qu'on va créer, on va être capable de créer un tissu social solidaire où on lutte contre l'isolement, on favorise la socialisation, on favorise l'intégration au travail. Parce  
2650 qu'on veut apporter du logement communautaire ou social aussi pour les différents types de clientèle, les gens à mobilité réduite, des gens, par exemple avec des problèmes d'apprentissage, et cetera.

Donc, on peut être aussi un idéateur, c'est-à-dire un promoteur d'une idée de quartier plus qu'être en attente de gens qui auraient l'idée de...

2655

**M. HOUDEIB MAZEN :**

2660

Nous, au ROMEL, juste pour aller dans le même sens. Au ROMEL on a mis sur pied il y a des années un projet qu'on a appelé « habitation intégration », on l'a fait conjointement avec la CEDEC de Côtes-des-Neiges à l'époque et avec le milieu communautaire et la SCHL aussi dans le programme AccèsLogis.

2665

L'idée derrière tout ça... bien, il faut comprendre aussi la nature du quartier Côtes-des-Neiges. C'est un quartier de chute, d'immigrants comme on dit et que dans l'intérêt de tout le monde, l'intérêt de la société d'accueil c'est de faire de chaque citoyen, de chaque résident un citoyen à part entière. C'est plus gagnant que de traiter les gens comme simplement des clients à qui on donne des services.

2670

Alors, notre idée est venue de ça, en disant que les gens qui viennent, qui élisent domicile à Côtes-des-Neiges et c'est des gens parfois qui ont des métiers et tout. Et on a créé un projet, un projet pilote pour jumeler l'habitation avec le travail chez soi, et cetera, créer une certaine économie locale avec l'aide bien sûr du milieu, qui fait en sorte que ça crée un sentiment d'appartenance pour ces personnes.

2675

**LE PRÉSIDENT :**

Ça, vous l'avez fait ici à Côtes-des-Neiges?

2680

**M. HOUDEIB MAZEN :**

À Côtes-des-Neiges. Puis encore une fois, le diable est dans les détails, le projet n'a pas abouti finalement à cause de manque de financement. Et ça c'était...

**LE PRÉSIDENT :**

2685 Mais il y avait le coût du terrain qui influençait?

**M. HOUDEIB MAZEN :**

2690 Ce n'est pas le coût du terrain, c'est que les instances à l'époque, à l'époque il y avait la  
CEDEC de Côtes-des-Neiges qui devrait un jouer un rôle important dans la promotion de  
l'économie locale. Il n'avait pas ça dans une priorité.

**LE PRÉSIDENT :**

2695 Mais là, est-ce qu'on l'aurait aujourd'hui?

**M. HOUDEIB MAZEN :**

On travaille toujours sur des idées comme ça, mais il y a maintenant d'autres...

2700

**LE PRÉSIDENT :**

Il y a des gens qui disent oui derrière vous. Il y a ma collègue qui aurait une question  
pour vous.

2705

**M. MADIM SALIBA :**

Excusez-moi. Madim Saliba, je suis chargé de projet. Juste pour...

2710

**LE PRÉSIDENT :**

Juste à donner votre nom pour que...

**M. MADIM SALIBA :**

2715            Madim Saliba, je suis chargé de projet au ROMEL. Juste pour préciser un peu la réponse  
à votre question. Toujours pour pouvoir intégrer du commerce dans un projet de logements  
sociaux et communautaires, il y a deux principales contraintes. Donc, de un, la solidité financière  
du commerce qui va louer des bureaux. Parce qu'en fait, il faut qu'il y ait un minimum, un bail à  
longue durée, minimum 5 ans et pour pouvoir s'assurer en fait que les revenus... parce que cet  
2720 espace-là il ne va pas générer d'argent vu qu'il est dédié au commerce. Alors que le reste de  
l'immeuble c'est l'hypothèque en fait de l'organisme qui paye pour cette espace-là.

                  Donc, il faut absolument que le commerce soit solide financièrement et il faut aussi que  
le projet au complet reste principalement résidentiel. Donc, le programme AccèsLogis ne permet  
2725 pas de financer quelque chose, un projet qui n'est pas majoritairement....

**LE PRÉSIDENT :**

                  ... Mais dans le secteur Angus par exemple, on a beaucoup de commerces d'économie  
2730 sociale qui sont viables, qui engagent des gens, il y a des restaurants, il y a toutes sortes de  
choses. C'est-à-dire que ce n'est quand même pas impossible, mais il faut le vouloir.

**M. HOUDEIB MAZEN :**

2735            On revient à la question d'arrimage des joueurs. Parce qu'il y a plusieurs joueurs qui ont  
des décisions à prendre. Donc, si on réussit à arrimer les instances, on va réussir bien sûr des  
projets.

**LE PRÉSIDENT :**

2740            D'accord.

**LA COMMISSAIRE :**

2745            Alors, je veux revenir simplement une idée que vous avez ici dans votre mémoire, qui est d'aménager des espaces pour les organismes communautaires. Alors, compte tenu de la volonté très grande et la capacité du milieu communautaire à soutenir une prise en charge, développement de capacité, mobilisation, et cetera. De quelle sorte d'espace vous avez besoin, pouvez-vous nous décrire un peu?

2750

**M. HOUDEIB MAZEN :**

2755            En fait, les organismes communautaires de Côtes-des-Neiges ont toujours joué un rôle extrêmement important dans les services de première ligne et auprès de la population à tous les niveaux, à tous les niveaux qu'on peut penser, recherche d'emploi, la francisation, la lutte contre l'exclusion sociale et ainsi de suite. Il y a toutes sortes d'organismes à Côtes-des-Neiges.

2760            Lorsque j'étale le quartier Côtes-des-Neiges vers, je préfère utiliser ce terme au lieu de dire créer un nouveau, étaler ça vers Blue Bonnets, ça veut dire par définition il y a des gens qui habitent et des gens qui ont besoin aussi de ces services communautaires. Et les organismes communautaires du quartier peuvent aussi travailler dans ce secteur. Alors, le besoin est sûrement sur la question des locaux, à part les autres capacités. Les locaux, on parle toujours d'argent.

2765            Je reviens au détail, le diable qui est dans le détail. C'est une question de financement, c'est une question d'argent. Ça veut dire, je peux continuer - je m'excuse de le dire comme ça, peut-être je m'exprime mal, mais c'est très difficile de continuer à envisager des belles choses comme on a vues dans les mémoires et tout, s'il n'y a pas une volonté de concrétiser ça en injectant et en investissant l'argent nécessaire. Et cet argent nécessaire, ça vient nécessairement  
2770 des instances gouvernementales.

              Au niveau du privé, il doit faire sa contribution de toute façon c'est envisagé, que ce soit dans la politique d'inclusion ou autre, et cetera. Il va contribuer d'une façon ou d'une autre. Mais

2775 sauf que le financement de ces instances communautaires, et cetera, de leurs locaux, et cetera, doivent venir pratiquement du public.

2780 Alors ça, c'est le besoin essentiel. Sans ça, les organismes communautaires auront de la misère par exemple à louer des espaces ou à les équiper et ainsi de suite. Alors ça, pour nous c'est important et essentiel.

**LE PRÉSIDENT :**

Bien je vous remercie beaucoup de votre contribution. Merci beaucoup monsieur.

2785 **M. HOUDEIB MAZEN :**

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

2790 Alors, avant de conclure j'aimerais savoir si la Ville de Montréal avait des rectifications à apporter à des choses qui auraient été dites lors des différentes journées d'audition? Non, vous en n'avez pas.

2795 Alors, la soirée tire à sa fin. Après les séances d'audition, mes collègues et moi de même que nos analystes vont poursuivre l'analyse de toute l'information reçue, les opinions écrites et orales qui nous ont été communiquées, que ce soit par le biais du questionnaire en ligne, du forum, des ateliers thématiques. Le rapport de la commission comme je vous l'ai indiqué plus tôt sera transmis à la présidente de l'Office et aux élus municipaux au printemps de cette année.

2800 La commission a un rôle consultatif, ce n'est pas l'Office qui prend les décisions concernant le projet sur lequel vous avez été consultés. Les décisions relatives au projet appartiennent aux élus.