

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

**ÉTAIENT PRÉSENTS :** Mme ISABELLE BEAULIEU, présidente  
Mme LUBA SERGE, commissaire ad hoc  
M. ÉRIC CARDINAL, commissaire ad hoc

**CONSULTATION PUBLIQUE SUR  
LE PPU DES FAUBOURGS**

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

**VOLUME 6**

---

Séance tenue le 3 novembre 2020, 14 h 30  
1550, rue Metcalfe  
14<sup>e</sup> étage  
Montréal

## TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DE L'APRÈS-MIDI DU 3 NOVEMBRE 2020

**MOT DE LA PRÉSIDENTE** ..... 1

### PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

M. Frédéric Cormier ..... 3  
Station Host

M. Jonathan Cha, Mme Isabelle Bonneau ..... 13  
Société du parc Jean-Drapeau

### SUSPENSION ET REPRISE

M. Gaétan Roberge ..... 27  
Comité logement Ville-Marie

M. Éric Michaud ..... 40  
Habiter Ville-Marie

M. Simon Mammone, Mme Marie-France Peterson ..... 57  
Groupe CDH

**MOT DE LA FIN** ..... 71

### AJOURNEMENT

**SÉANCE DU 3 NOVEMBRE 2020**  
**SÉANCE DE L'APRÈS-MIDI**  
**MOT DE LA PRÉSIDENTE**

5 **Mme ISABELLE BEAULIEU, présidente :**

Bien, bonjour et bienvenue à cette séance virtuelle d'audition des opinions qui se tient dans le cadre de la consultation publique sur le PPU des Faubourgs.

10 Je rappelle que nos travaux et activités se déroulent en français, mais les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais peuvent le faire. The meeting will be conducted in French, but if you wish to address the Commission in English, you are welcome to do so.

15 Je m'appelle Isabelle Beaulieu, je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Je suis également la présidente de cette commission qui est aussi composée de madame Luba Serge ainsi que de monsieur Éric Cardinal.

20 Nous sommes appuyés dans nos travaux par messieurs Pierre Goyer et Reinaldo De Freitas, ils agissent à titre d'analystes.

Je vous remercie au nom de mes collègues et de l'Office de consultation publique de Montréal de l'intérêt que vous portez à nos travaux depuis le début de cette consultation, et ce malgré les défis posés par la pandémie en cours.

25 Pour nous conformer aux règles gouvernementales et normes sanitaires qui s'appliquent, nous entendrons les interventions à distance.

30 Un total de 37 personnes citoyennes ou représentantes d'organismes se sont inscrites et nous les entendrons au cours de six séances d'audition de mémoire. La commission a reçu également plus de 40 interventions écrites qui ne feront pas l'objet d'une présentation orale. Ces opinions s'ajoutent à celles que nous recueillons grâce au questionnaire et aux opinions en ligne.

35 Nous entendrons aujourd'hui six intervenants qui se sont inscrits d'avance. Nous leur avons proposé de faire leur intervention soit par téléphone, soit par visioconférence.

Il est également possible d'avoir plus d'un porte-parole par intervention au cas où la présentation se fait à plusieurs. Les participants connectés par ordinateur peuvent partager leur écran et ainsi montrer des présentations, des photos, des vidéos.

40 Les intervenants disposent d'une période d'une dizaine de minutes pour exposer leur opinion. Ensuite, les commissaires disposeront de 10 minutes pour échanger avec eux.

45 Enfin, la commission tient à ce que le climat des échanges demeure serein. Je vous rappelle donc que les propos malveillants ou les interventions qui portent atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation des personnes sont irrecevables.

Merci d'avance aux intervenants que nous entendrons aujourd'hui pour leur collaboration.

50 Une fois la séance d'audition d'opinions terminée, les archives vidéo ou audio des échanges avec les commissaires, ainsi que les transcriptions écrites, seront mis en ligne sur le site Web de l'Office dans les plus brefs délais.

55 Comme il est de coutume en manière de consultation publique, si pour une raison ou une autre des inexactitudes se glissaient dans les propos tenus, les représentants de l'arrondissement ou de la ville pourraient user de leur droit de rectification.

60 Ils auront 48 heures à la suite de l'envoi des fichiers vidéo et audio des présentations pour nous fournir des rectifications par écrit. Il s'agira bien entendu de rectifier seulement un fait et non pas d'émettre un commentaire ou un avis.

Une fois les consultations terminées, les commissaires entreprendront l'analyse de l'ensemble des informations et des opinions reçues.

65 Nous prévoyons terminer la rédaction de notre mémoire dans les mois à venir. C'est la présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier qui remettra le rapport aux élus municipaux. Il

sera rendu public dans les 15 jours suivants son dépôt. Les décisions à prendre par la suite appartiennent aux élus de la Ville de Montréal.

70 Merci de votre attention.

---

**M. FRÉDÉRIC CORMIER**  
**STATION HOST**

75

**LA PRÉSIDENTE :**

80 Et je vais maintenant inviter, monsieur Frédéric Cormier à prendre la parole. Je vous rappelle que vous disposez d'une dizaine de minutes et ensuite nous aurons une dizaine de minutes pour échanger avec vous.

85

Alors, quand vous êtes prêt, nous aussi nous sommes prêts pour vous entendre.

**M. FRÉDÉRIC CORMIER :**

90

Bonjour, tout le monde. Rapidement, ce que nous sommes. Station Host, établissement microbrasserie bistro ouvert en 2013 sur la rue Ontario, résident du quartier aussi.

95

J'ai premièrement emménagé dans le quartier en 1998, donc le quartier je le connais. Je l'ai vu évoluer d'une certaine époque à de nos jours. J'ai voulu participer à la vie du quartier. Je comprends et c'est extrêmement important de garder cette belle mixité qu'on a dans le quartier, les personnes âgées, plus ou moins nantie.

J'ai de très beaux voisins dans le quartier ici qui ont 80, 90 ans avec qui je parle régulièrement. Et la seule rue commerciale accessible pour les gens du quartier d'une classe, disons moyenne et/ou les personnes âgées dans toute la région est la rue Ontario.

100 Ce qui m'apporte à vous dire qu'il est très important à travers le PPU, et j'ai déjà déposé la première fois au PPU à ce sujet. La rue Ontario est la rue commerciale pour les résidents du quartier.

105 Les nouveaux projets qui rentre dans le quartier avec Molson, Radio-Canada et l'autre bord du pont Jacques-Cartier, je ne me rappelle plus, mais les trois tours. On sait tous que c'est du pied carré pour le commercial, ça va être du pied carré qui va coûter extrêmement cher pour les commerçants. Ce qui veut dire que tout ce qui va être vendu dans ces endroits-là va être extrêmement onéreux.

110 Ce qui veut dire aussi que les gens qui habitent dans le quartier de classe moyenne ou pauvre ne pourront pas se payer ce genre de commerce.

115 Donc, le seul moyen que les gens du quartier puissent continuer à avoir accès à la nourriture, des biens et même une vie de quartier moindrement adéquate et agréable est aider la rue Ontario à se développer.

Pour se faire, un des gros problèmes que nous avons c'est la circulation sur la rue Ontario direction Rive-Sud ou en provenance de la Rive-Sud.

120 Selon une étude de Rayside Architecte de v'là quelques années 4% des véhicules qui vont en direction de la Rive-Sud par la pont Jacques-Cartier utilisent la rue Ontario et en été, à cause qu'ils bloquent la rue Ste-Catherine, on tombe à 6%.

125 J'ai, à maintes reprises, demandé à la Ville de régler le cas, d'empêcher de tourner à droite sur la rue Ontario. On a fait des études, des sondages et je connais des gens qui ont même déposé chez vous, hier, je crois, disant que 60% des gens disent être en accord sur le fait d'interdire de tourner à droite en direction sud sur Papineau à partir de la rue Ontario pour aller vers le pont Jacques-Cartier.

130 Moi, j'ai une terrasse, un commerce qui est sur Ontario et Alexandre-DeSève. On a une terrasse de 50 pieds de long. On voit, tout le long de l'été, des piétons, des cyclistes manquer de se faire entrer dedans et/ou se faire frapper par les véhicules qui s'en vont sur la Rive-Sud.

135 On en dénombre régulièrement, à chaque année, là, il y a 15 à 20 personnes qui se font rentrer dedans, que nous on voit à notre coin de rue. Ça, c'est la problématique de tout ce qui part vers la Rive-Sud.

140 Autre chose que ça implique, les vélos, pour se mettre en sécurité, s'en vont sur le trottoir, roulent sur le trottoir. Nous, on a des gens qui rentrent et qui sortent de notre commerce, que ce soit les serveurs et/ou clients et à chaque année il y a un serveur minimum qui se fait rentrer dedans par un vélo, qui roulait sur le trottoir à l'heure de pointe, pour éviter le trafic dans la rue. Et là, bien ça crée d'autres problématiques.

145 Donc, la proposition du PPU de faire un sens unique en direction ouest, je la trouve très intéressante, tout comme empêcher de tourner à droite. C'est deux solutions qui, dans tous les cas, vont permettre aux résidents du quartier de s'approprier la rue Ontario.

150 Le constat était vraiment simple. Quelqu'un qui habite à Montréal ne peut pas prendre la rue Ontario à l'heure de pointe, c'en est dangereux. Que ce soit à vélo, à pied et même en transport en commun, parce qu'en transport en commun c'est plus rapide à partir de la rue Berri, prendre la rue Ontario à pied que de prendre le transport en commun. Parce que l'autobus est pris dans le trafic.

155 Donc, si vous pouvez réellement passer à l'action dès l'été prochain, parce que le but c'est de passer à l'action rapidement. Parce que cet été ce qui est arrivé, ils ont même enlevé les corridors sanitaires après deux, trois semaines.

Nous, tous nos clients réguliers de la... on est ici depuis 2013, tous nos réguliers on dit qu'ils ne voulaient plus venir sur la rue Ontario à cause du trafic et que c'était dangereux.

160 Parce que toutes les autres rues comme Mont-Royal ou Ontario dans Hochelaga-Maisonneuve, même Wellington, Beaubien en partie, même de Castelnau étaient piétonnières et tout le monde a vidé, tout le monde est parti du quartier, aller faire vivre les commerces dans les autres quartiers. Parce que sur la rue Ontario, ici, il n'y avait absolument rien.

165 Ça a porté un coup extrêmement dur à des commerces sur la rue Ontario. Si vous pouvez passer à l'action très rapidement, soit faire le sens unique direction ouest, ce qui aide les

170 vélos, les piétons, ce qui aide les commerces, ce qui aide les véhicules d'urgence à faire un est-ouest, parce que présentement les pompiers puis les ambulances ne sont pas capables de circuler sur la rue Ontario en cas d'urgence dans le trafic qu'il y a actuellement. Donc ça, c'est une autre grosse problématique.

175 Et ce qui permet aussi aux gens en transport en commun qui veulent transiter par la rue Ontario pour aller dans Hochelaga-Maisonneuve, qui est une des seules rues pour se rendre là-bas, parce que l'axe du pont Jacques-Cartier bloque tout. Donc, si t'habites dans Hochelaga-Maisonneuve ou à partir de Frontenac et plus loin, et que tu travailles au centre-ville comme beaucoup de mes clients, tout le monde passe par la rue Ontario.

180 Donc, si vous faites une belle transition pour le transport en commun, les vélos et les piétons sur la rue Ontario, le commerce de la rue Ontario va fleurir. Les résidents du quartier vont pouvoir venir sur la rue Ontario, il va y avoir une belle offre, une belle mixité pour tous les citoyens du quartier, mais aussi pour les gens qui habitent plus loin, à l'est et qui viennent travailler vers le centre-Ville.

185 Donc, pour l'ensemble de ces raisons, soit empêcher de tourner à droite, ce qui est quand même très sécuritaire, mais l'idée que vous aviez eue de faire un sens unique direction ouest était très bonne.

190 Par-delà ça, passez à l'action. Idéalement passez à l'action au printemps. Si vous attendez encore un an ou quoi que ce soit pour faire ça, en temps de COVID, là, cet été la rue Ontario en a mangé une belle, parce que personne n'a aidé la rue Ontario présentement.

195 Une autre problématique que les gens soulèvent, ça, c'est une affaire que j'ai entendue, il n'y aurait plus de stationnement. Si tel est le cas, l'Hôpital Notre-Dame présentement, le stationnement est vide.

200 On pourrait louer une grande portion de l'Hôpital Notre-Dame, du stationnement qui donne sur De Champlain, entre De Champlain et Alexandre-DeSève pour faire un stationnement urbain pour que les gens puissent aller à cet endroit, se stationner pour aller au Lion D'or, qui est une salle de spectacle à deux pas, un petit extra, tous les commerces de la rue Ontario.



205 Donc, il y aurait celle-là et il y aurait aussi un stationnement à acheter pas loin de Volvox sport. Il y a une tour à condos puis il y a un terrain vacant à l'arrière. Il y aurait un autre stationnement de disponible à cet endroit-là, qui pourrait être intéressant pour la rue Ontario encore, qui offrirait encore des stationnements de plus si les gens sont craintifs que la disposition du sens unique et/ou l'empêcher de tourner à droite empêchent les gens de venir dans le quartier.

210 Mais la chose primordiale, il faut que ça se passe printemps 2021, pas en 2022, pas en 2023, il va être trop tard. Vous allez avoir tué les commerces. On va reculer de cinq ans, dix ans, les locaux vont être vides, les gens vont fuir le quartier, il n'y a plus de commerce qui vont vouloir venir sur la rue Ontario. L'offre va être déjà évacuée de la rue Ontario. Il faut passer à l'action là, et c'est la dernière chance qu'on a, là, dans les prochains mois.

215 On le sait, la crise économique elle va être grosse à partir de janvier, c'est là que ça s'en vient. Il faut que les commerçants soient aidés, les citoyens de Montréal soient aidés.

En gros c'est ma présentation et j'aurais aimé vous donner des papiers. Je n'ai juste pas le temps, j'ai deux entreprises en restauration. On fait de notre mieux.

220 **LA PRÉSIDENTE :**

225 Bien, merci beaucoup, c'est très clair et on entend bien votre opinion. C'est très, très clair. Alors, je n'ai pas beaucoup de questions, mais juste si vous pouvez élaborer un peu là-dessus. Vous avez mentionné que vous avez, vous, déjà vu des études qui auraient – j'étais juste un petit peu étonnée, si vous pouvez m'expliquer qu'il y aurait que 4% de la congestion provoquée par les gens qui s'en vont vers le pont. Donc, 93% des gens qui passent par-là ne s'en vont pas au pont?

230 **M. FRÉDÉRIC CORMIER :**

Non, non. 96% des gens qui prennent le pont Jacques-Cartier en direction de la Rive-Sud ne prennent pas la rue Ontario.

235 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

240 **M. FRÉDÉRIC CORMIER :**

Donc, seulement 4% des véhicules qui prennent le pont direction sud pour aller prendre le point Jacques-Cartier prennent la rue Ontario. Donc, tout ce que ça cause comme problématique pour seulement 4% des véhicules, quand on pourrait facilement, à partir de la rue René-Lévesque faire tourner à deux voies sur Papineau.

245

La rue René-Lévesque est une rue de transit. Même la rue Sherbrooke peut être une rue de transit. On pourrait faire tourner à deux voies. Parce que je me rappelle à l'époque, Sherbrooke et René-Lévesque tournaient à deux voies sur Papineau pour aller prendre le pont, à une certaine époque.

250

Si on fait ça à deux voies par Sherbrooke et par René-Lévesque et on enlève la rue Ontario le droit de prendre la rue Ontario pour aller sur le pont à partir de là, c'est seulement 4% des véhicules. Ce n'est presque pas de véhicules, mais la congestion que ça occasionne ici, au détriment des citoyens du quartier pour le profit de 4% des véhicules qui prennent la direction sud pour des gens qui n'habitent pas dans le quartier, qui n'habitent pas Montréal, qui ne dépensent pas ici, mais qui utilisent la rue ici. C'est une grosse problématique qu'on a.

255

Ça pourrait permettre aux citoyens de Montréal de prendre la rue Ontario et de dépenser dans les commerces de la rue Ontario.

260

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Et selon ce que vous, vous en savez, est-ce que vous savez si des commerçants ou des associations de commerçants ont déjà fait des démarches auprès de ce stationnement de l'Hôpital Notre-Dame. Savez-vous si des gens ont déjà essayé cette solution ou pas encore?

265

**M. FRÉDÉRIC CORMIER :**

270

J'étais vice-président de l'association des commerçants de la rue Ontario jusqu'à tout récemment. Parce que j'ai d'autres chats à fouetter, puis on va voir ce qui va arriver, mais ça se peut que je parte d'ici dans une semaine. C'est ça.

275

Moi, ce que je fais là, ce n'est peut-être même pas pour moi, c'est pour les gens du quartier que je côtoie depuis des années. C'est pour ça que je le fais.

**LA PRÉSIDENTE :**

280

Et donc, savez-vous si des gens avaient déjà contacté l'Hôpital Notre-Dame ou ce n'était pas rendu là?

**M. FRÉDÉRIC CORMIER :**

285

Ça ne s'est pas rendu là. Quand on a rencontré les gens de la Ville par Zoom au mois d'août, vers le 20 quelque août, j'ai soulevé l'idée. On est arrivé avec la problématique des stationnements. Moi je suis arrivé tout de suite avec cette idée-là, parce que je le vois, c'est l'autre côté de la rue ici, en diagonale. C'est toujours vide, tout le temps, tout le temps, tout le temps, tout le temps.

290

Donc, je suis persuadé qu'il y a moyen d'utiliser le stationnement en partie. Donc, il faudrait tout simplement... puis ce n'est pas à moi, commerçant, à le faire. J'ai soulevé l'idée. Je croyais que la Ville allait le faire. Je sais qu'ils ont pris des notes. J'espère que quelqu'un le fasse. Moi je suis débordé, je suis tout seul.

295

**LA PRÉSIDENTE :**

On comprend. D'accord. Moi, ça fait le tour. Merci beaucoup. Luba, est-ce que tu as une question?

300

**LA COMMISSAIRE :**

305 Oui. En termes de stationnement, pour revenir à cette question, vous, votre clientèle, est-ce que c'est des gens qui viennent en voiture? Quand vous parlez de vos clients aussi qui travaillent dans le centre-ville et s'en vont vers l'est, est-ce que ça se fait par transport en commun, en vélo ou en voiture?

310 **M. FRÉDÉRIC CORMIER :**

O.K. J'ai des clients qui viennent d'un peu partout en voiture, mais c'est, je pourrais dire 5%. J'ai normalement entre 60 et 100 visiteurs de l'extérieur du Québec par semaine. Donc, nous, on est beaucoup du tourisme, on vivait du tourisme. Les gens qui viennent ici que ce soit...  
315 on est sur des blogs de whisky dans le monde, des blogs de bières dans le monde. Donc, les gens viennent ici pour la bière de microbrasserie, pour la sélection de whisky qu'on a.

Donc, ces gens-là viennent en Uber ou en transport en commun ou à pied à partir de la rue St-Denis ou en BIXI. Sinon, ma clientèle qui habite un peu partout à Montréal vient en vélo ou en transport en commun. La clientèle du quartier vient à pied.  
320

Ceux qui viennent en vélo, moi j'ai des gens qui me disent qu'ils ne veulent pas venir à l'heure de pointe. Donc, je perds mes cinq à sept, automatique, à cause que c'est extrêmement dangereux et en plus, cet été, la nouvelle affaire, les autos passent sur les lumières rouges, jour et nuit. Ça, c'est la nouvelle affaire. La police n'est pas là. Donc, c'est extrêmement dangereux présentement ici.  
325

Nous, on a une clientèle très variée, mais la majorité de notre clientèle vient vélo, à pied, transport en commun. À l'heure de pointe, c'est presque inaccessible. C'est une grosse problématique.  
330

**LA COMMISSAIRE :**

Merci.

335

**LA PRÉSIDENTE :**

340           Éric, est-ce que tu as quelque chose à ajouter?

**LE COMMISSAIRE :**

345           Oui. Peut-être une petite clarification par rapport aux solutions pour le problème de circulation de transit sur la rue Ontario. Vous avez dit, vous avez parlé de l'idée du sens unique comme intéressante et vous avez parlé d'interdiction de tourner à droite. Dans le PPU actuellement proposé par la Ville il est question uniquement du sens unique.

              Est-ce que cette solution-là pour vous est adéquate, uniquement le sens unique?

350           **M. FRÉDÉRIC CORMIER :**

355           Personnellement, j'ai été surpris au début. J'ai analysé, puis le but ce n'est pas d'avoir raison à tout prix, c'est-à-dire que nous, notre idée à la base c'était d'empêcher de tourner à droite. Mais d'une manière ou d'une autre, on arrive à la même finalité, c'est-à-dire d'empêcher le transit par la rue Ontario pour les gens qui s'en vont sur la Rive-Sud. Donc ça, le but c'est ça. Que ça soit un ou l'autre, ça fonctionne.

**LE COMMISSAIRE :**

360           O.K.

**M. FRÉDÉRIC CORMIER :**

365           Moi, j'aime bien, sérieusement l'idée du sens unique. Je crois que ça va permettre à beaucoup plus de vélos et de gens de venir sur la rue Ontario de cette manière-là. Moi, j'aime bien cette idée. Ça a été une belle surprise. Je n'avais absolument pas pensé à ça, mais le but final fonctionne et je crois que c'est même supérieur au niveau de la possibilité des gens de venir sur la rue Ontario, de transiter – je parle des citoyens – de transiter par la rue Ontario. Ça va améliorer cet aspect.

C'est juste que, je le sais qu'il y a des commerces qui vont se plaindre, qui n'auront pas accès pour leur véhicule de livraison, mais la rue Ontario il y a toujours du stationnement disponible, tout le temps, tout le temps, tout le temps, tout le temps et surtout aux heures de livraison. Il y a toujours de la place de disponible.

375

Au besoin, on peut faire des zones de livraison avec des heures précises et qui le soir devient une zone de stationnement. Ça, c'est une possibilité aussi. Parce que le soir c'est là que les gens vont aux commerces, à partir, exemple de 16 heures. Et la livraison elle a lieu pareille.

380

Et si un des côtés de la rue c'est sens unique comme vous dites, un des côtés de la rue reste avec un stationnement et on offre aussi un stationnement comme à l'Hôpital Notre-Dame. Bien, on palie à cette problématique-là qui manquerait des stationnements.

385

Mais je dois vous dire qu'il y a toujours du stationnement, tout le temps, tout le temps, tout le temps.

**LE COMMISSAIRE :**

390

C'est clair. Merci beaucoup, Monsieur Cormier.

**M. FRÉDÉRIC CORMIER :**

Merci.

395

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup pour votre participation. Merci beaucoup.

400

**M. FRÉDÉRIC CORMIER :**

Merci à vous.

---

405

**M. JONATHAN CHA ET Mme ISABELLE BONNEAU  
SOCIÉTÉ DU PARC JEAN-DRAPEAU**

410

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors, maintenant, nous avons avec les nous les gens de la Société du parc Jean-Drapeau. Alors, je vais vous demander d'ouvrir vos caméras et vos micros, Monsieur Cha, Madame Bonneau. Prenez votre temps, on a le temps.

415

Alors, quand vous êtes prêts, nous on est prêt.

**Mme ISABELLE BONNEAU :**

420

Parfait. Bonjour, Madame Beaulieu, Monsieur, Madame les commissaires. Ça nous fait plaisir aujourd'hui d'être parmi vous pour venir partager avec vous un peu la vision que nous avons du redéveloppement du secteur PPU des Faubourgs. Vous allez voir que nous avons quand même réfléchi à cette problématique et comment nous pouvons rétablir le lien ou améliorer le lien entre nos deux secteurs.

425

Donc, je suis accompagnée aujourd'hui de Jonathan Cha, qui est urbanologue et architecte paysagiste chez nous au parc Jean-Drapeau et conseiller spécial. Je pense que je ne me suis pas nommée, donc Isabelle Bonneau, directrice générale de la société du parc Jean-Drapeau.

430

Donc, ce que nous souhaitons faire aujourd'hui, la société du parc Jean-Drapeau souhaite dans le cadre de cette consultation publique réaffirmer la complémentarité en fait de nos deux territoires. Et d'assurer à cet égard, de s'assurer que le parc Jean-Drapeau soit intégré dans le programme d'urbanisme du secteur des Faubourgs en tant que grand parc de quartier ou parc de proximité pour les résidents.

435

Donc, le parc Jean-Drapeau représente, selon nous, il représente un atout dans le redéveloppement urbain de l'est du centre-ville.

440 Donc, en effet, le parc Jean-Drapeau, premier grand parc public de Montréal est intimement lié au secteur des Faubourgs. Donc, déjà à l'ère de l'industrialisation et de la croissance des quartiers ouvriers, l'île Sainte-Hélène d'origine était déjà un lieu de villégiature pour la population. Plus tard au XXe siècle, le pont Jacques-Cartier scellera cette union entre les quartiers du Centre-Sud et le parc Jean-Drapeau.

445 Donc, aujourd'hui, ces deux entités avec un caractère profondément distinct, mais complémentaire, donc se font face de part et d'autre du Saint-Laurent.

450 Bientôt, donc sou peu la société du parc Jean-Drapeau rendra public de concert avec la Ville de Montréal le Plan directeur de conservation, d'aménagement et de développement de notre société pour les 10 prochaines années

455 Ce Plan directeur vise à faire de notre site et à maintenir en fait notre parc emblématique, que nous sommes déjà, je crois, mais à poursuivre cette vocation, qui sera reconnue pour la diversité des expériences individuelles et collectives que l'on peut vivre et que nous offrons avec la nature, les paysages, l'histoire, la culture et le sport.

460 Donc, le parc avec ce Plan directeur et de conservation deviendra un laboratoire des meilleures pratiques en développement durable et un leader engagé et bien sûr une grande source de fierté pour la société montréalaise.

465 Donc, nous avons la conviction que les grandes transformations à venir au parc contribueront à consolider les liens tant physiques que symboliques que nous avons entre le secteur des Faubourgs et le parc, qui est l'unique grand parc urbain insulaire de la métropole.

470 Donc, nous avons aujourd'hui à vous présenter quatre principaux aspects, en fait dans ce mémoire que nous vous avons envoyé aussi précédemment. Et je cède maintenant la parole à Jonathan pour vous les exposer ces quatre principaux aspects.

**M. JONATHAN CHA :**

470

Merci beaucoup, merci de nous recevoir. Ça fait plaisir de vous revoir. Notamment, Isabelle qui a participé à la consultation publique sur le parc Jean-Drapeau.



475 Donc, quatre principaux aspects seront abordés dans cette opinion, soit la mobilité et la connectivité; le paysage visuel emblématique; le verdissement, les milieux naturels et la résilience et finalement la justice sociale et environnementale.

480 Donc, le parc Jean-Drapeau se situe dans un rayon d'un kilomètre des principaux terrains en requalification du secteur des Faubourgs. Et en ce sens, il constitue le principal grand parc du secteur. La société du parc Jean-Drapeau recommande en termes de mobilité et de connectivité :

- 485 - Que la possibilité d'établir une liaison par navette fluviale entre le secteur des Faubourgs, notamment dans le prolongement de la rue de la Visitation, et le parc Jean-Drapeau soit étudiée;
- Le tunnel Beaudry pourrait aussi offrir une expérience intéressante en lien avec le quai d'embarquement de cette nouvelle navette fluviale;
- 490 - Un arrêt un peu plus à l'est aussi serait également pertinent dans le secteur du parc nouvellement renommé parc du Pied-du-Courant;
- Que le projet d'établir aussi une deuxième voie cyclable partagée sur le pont Jacques-Cartier soit concrétisé afin d'améliorer le confort des usagers, et ce, en toute saison;
- 495 - Que la possibilité de proposer une option d'accès universelle au pont Jacques-Cartier, par exemple par ascenseur, soit étudiée. On se rappelle que c'est une proposition qui avait aussi émané de certains citoyens lors de la consultation du parc Jean-Drapeau;
- 500 - Que soit établie une piste cyclable continue en bordure du fleuve depuis le quartier Sainte-Marie jusqu'au pont Jacques-Cartier en passant par une série finalement d'espaces publics, que ce soit le parc du Pied-du-Courant, le belvédère du Chemin-Qui-Marche, la promenade linéaire de la rue de la Commune dans le Vieux-Port jusqu'aux espaces de la Cité du Havre;
- 505

- 510
- Et enfin, que la STM évalue la possibilité d'établir une liaison régulière et structurante par transport collectif entre le métro Papineau, l'île Sainte-Hélène, le métro Jean-Drapeau, l'île Notre-Dame, la Cité du Havre et la future station du Bassin Peel du REM.

515 Le parc Jean-Drapeau et le secteur des Faubourgs entretiennent une relation visuelle directe. Cette réalité sera d'autant plus vraie lors de la concrétisation de la promenade fluviale envisagée dans le présent PPU ainsi que lors de la réalisation d'aménagements visant la réappropriation des rives du parc Jean-Drapeau.

520 La relation visuelle qu'entretiennent les deux entités ne saurait exister sans la présence du fleuve qui s'écoule entre elles. Le fleuve est un élément paysager et patrimonial d'un grand intérêt. La qualité et l'accessibilité des aménagements permettant de le contempler sont essentielles à sa mise en valeur.

525 La société du parc Jean-Drapeau recommande en termes de paysage visuel et emblématique :

- 530
- Que la série d'espaces publics linéaires composant l'axe du fleuve soit réalisée dans son entièreté en ayant recours à un design innovant, accessible et de qualité;
  - Que les projets de construction à venir qui composeront le nouveau front du fleuve et la nouvelle silhouette de la ville soient encadrés de manière à bonifier l'expérience paysagère du fleuve Saint-Laurent et l'image de marque de Montréal ;
  - Que les vues à partir du parc Jean-Drapeau vers les éléments architecturaux emblématiques du secteur des Faubourgs; pensons à la tour de Radio-Canada, ou évidemment l'ensemble de la brasserie Molson soit préservé;
  - Qu'une stratégie de mise en lumière soit intégrée au PPU;
  - Et que la perspective de la rue Dorion donnant sur la Biosphère soit protégée et mise en valeur par une stratégie de design urbain intégrée au PPU.
- 540

545 À l'ère actuelle de la lutte aux changements climatiques dans laquelle est engagé l'ensemble de la planète et pour laquelle la Ville de Montréal se fait un porte-étendard, le redéveloppement d'un morceau de ville est une occasion inestimable d'améliorer notre relation à l'environnement et aux éléments naturels qui nous entourent.

La société du parc Jean-Drapeau recommande en termes de verdissement en milieu naturel et résiliences;

550 - Que les corridors verts du secteur des Faubourgs soient conçus comme faisant partie d'une trame naturelle d'une autre échelle, englobant le parc Jean-Drapeau et tout le Havre de Montréal;

555 - Que les espaces verts du secteur contribuent à former un corridor écologique entre la colline du mont Boullé de l'île Sainte-Hélène et le Mont Royal;

560 - Et que toutes les initiatives contenues au présent PPU et intégrant les meilleures pratiques en termes de développement durable et de résilience, que ce soit le verdissement, la gestion de l'eau, l'efficacité énergétique, soient réalisées et constituent le pendant urbain des différents projets innovants à venir au parc Jean-Drapeau.

565 Le secteur des Faubourgs est riche d'une mixité sociale et communautaire en plein coeur de la ville. C'est aussi un quartier dense habité majoritairement par des locataires.

570 La crise sanitaire dans laquelle nous sommes plongés depuis plusieurs mois transforme notre regard sur la ville. Elle met en lumière de manière encore plus vive l'importance que tous aient accès à des logements adéquats et à des espaces verts de qualité qui répondent à leurs besoins en termes d'activités libres, de détente et de ressourcement.

Ces espaces publics doivent permettre aux individus et aux communautés de se rassembler, d'échanger et de s'engager dans la collectivité.

575 La société du parc Jean-Drapeau recommande en termes de justice sociale et environnementale :

- 580
- Que le PPU assure le maintien de la population locale dans le secteur et la mixité de la nouvelle population qui viendra s'y installer pour répondre à la volonté du parc Jean-Drapeau de favoriser une plus grande inclusion sociale et diversité culturelle au parc;
- 585
- Que la justice sociale et environnementale, pour les résidents actuels et futurs ainsi que pour les groupes et associations communautaires, soit favorisée par une accessibilité accrue au fleuve, aux équipements collectifs et aux espaces verts du parc Jean-Drapeau;
- 590
- Et enfin, que les enjeux de mobilité entre le secteur des Faubourgs et le parc Jean-Drapeau soient intégrés dans la réflexion du présent PPU afin d'accroître considérablement la qualité du milieu de vie des résidents actuels et futurs du secteur des Faubourgs.

590

Donc, ça complète l'essentiel de notre propos et des recommandations du parc. Je ne sais pas si, Isabelle, tu souhaitais conclure?

595

**Mme ISABELLE BONNEAU :**

Non. Je pense que c'est bien. En tout, je crois que nous avons, je n'ai pas compté Jonathan, 16 recommandations.

600

**LA PRÉSIDENTE :**

Nous avons bien reçu vos documents et merci beaucoup pour votre présentation. Je vais demander tout de suite à Éric si tu as une question?

605

**LE COMMISSAIRE :**

Oui. J'en avais certainement. Bonjour. Alors, vous avez parlé d'établir une liaison, bon, plusieurs liaisons, mais notamment une navette fluviale reliant le secteur des Faubourgs, entre le parc et ça serait le Vieux-Port, j'imagine. Donc, premièrement, ça s'ajoute à la navette fluviale

610 existante actuellement, c'est en ajout, j'imagine. Et est-ce qu'il y a des études de faisabilité qui ont été faites ou est-ce que vous avez des discussions avec la société du Vieux-Port?

**M. JONATHAN CHA :**

615 Oui. Bien, en fait, effectivement. Il y a un système de navette qui existe déjà, qui relie le quai Jacques-Cartier dans le Vieux-Port, l'île Sainte-Hélène et Longueuil. Donc, c'est déjà un système qui fonctionne.

620 On souhaite évidemment que cette navette fluviale, que cette entrée du parc soit, je dirais maximisée et augmentée pour avoir une expérience du fleuve plus grande. Ça, c'est une intention du parc.

625 D'un autre côté, évidemment on souhaite aussi que les résidents puissent accéder plus facilement, plus directement au parc, notamment en imaginant, en développant davantage d'arrêts, ou dans le fond, ou de station à cette navette fluviale.

630 Donc, il y a déjà des discussions qui ont eu lieu avec l'opérateur de la navette fluviale. On développe une stratégie de mobilité, des études plus spécifiques qu'elles soient économiques ou qu'elles soient de faisabilité restent à faire, mais c'est un élément expérientiel vraiment qu'on souhaite vraiment développer dans les prochaines années.

**LE COMMISSAIRE :**

Puis, si j'ai bien compris, dans le fond on ajoute une...

635 **Mme ISABELLE BONNEAU :**

Ça serait un arrêt additionnel.

640

**LE COMMISSAIRE :**

645 Un arrêt additionnel sur la navette existante. Et là où vous souhaiteriez avoir un quai ou un aménagement, donc vous souhaiteriez qu'on ouvre le tunnel Beaudry qui est actuellement fermé pour que les gens puissent emprunter le tunnel, c'est bien ça, pour se rendre...

**M. JONATHAN CHA :**

650 Oui, exact. À la lumière des documents qu'on a consultés du PPU, puis on n'est pas non plus expert de toutes les propositions qui ont été mises de l'avant, mais dans la continuité des rues de la Visitation ou Beaudry à proximité aussi des nouveaux espaces publics, on juge que ça serait un endroit intéressant aussi facile d'accès, tout comme de l'autre côté du parc. Puis, ça  
655 aussi ça fait écho à des propositions, des recommandations qui avaient été faites par des citoyens de Sainte-Marie lors des consultations du parc Jean-Drapeau.

660 Donc, comment on peut par une ou deux stations, deux arrêts de navette fluviale puis en faciliter l'accessibilité au parc Jean-Drapeau. Sachant que déjà la navette du quai Jacques-Cartier met moins de 10 minutes à atteindre le parc Jean-Drapeau, donc c'est une traversée qui est très rapide.

**Mme ISABELLE BONNEAU :**

665 Nous pensons, juste pour compléter un peu ce que Jonathan dit, c'est que dans le fond ça pourrait venir bonifier aussi autant pour l'accessibilité des résidents vers le parc, mais amener aussi d'autres touristes ou d'autres visiteurs qui seraient venus au parc, mais là qui pourraient repartir vers le secteur des Faubourgs. Donc, ça peut amener dans le fond d'autres visiteurs qui ne seraient pas...

670

**LE COMMISSAIRE :**

Une nouvelle clientèle.

675

**Mme ISABELLE BONNEAU :**

Oui, tout à fait. Qui ne serait pas nécessairement allé dans le secteur.

680

**LE COMMISSAIRE :**

Je comprends. Et je comprends bien aussi donc, dans vos propositions vous retenez les idées de conserver ou d'accroître la vue sur le parc du point de vue de la Rive-Nord et dans ce sens-là, puis je mêle à ça votre idée d'espaces publics linéaires composant l'axe du fleuve puis d'une piste cyclable, ce que vous proposez. À ce moment-là, ce que vous proposez c'est soit un aménagement surélevé pour avoir cette vue-là? Je ne sais pas si vous avez une idée précise de comment pourrait être aménagée cette piste cyclable?

685

690

**M. JONATHAN CHA :**

En fait, l'intérêt c'est d'avoir de part et d'autre du fleuve des nouveaux espaces publics en situation de rive qui dialoguent dans le fond l'un avec l'autre.

695

Donc, on voit le potentiel dans le fond des deux territoires qui se font face, parce que quand on regarde le périmètre du PPU des Faubourgs, 100% du périmètre donne sur...

**Mme ISABELLE BONNEAU :**

Notre voisin d'en face.

700

**M. JONATHAN CHA :**

Sur le parc Jean-Drapeau. Donc, c'est quand même très, très, très fort. Donc, je pense que le message...

705

**LE COMMISSAIRE :**

... Il y a des obstacles quand même visuels?

710

**M. JONATHAN CHA :**

715 Absolument. Donc, ici on n'est pas dans la proposition ou dans la solution, parce qu'on sait évidemment qu'il y a des voies ferrées, qu'il y a des trains, qu'il y a des enjeux de remblais, de hauteur. Donc, on comprend la complexité. On n'imagine pas nécessairement un parcours qui soit continu en bordure du fleuve d'un bout à l'autre. Mais si un chapelet d'espaces publics qui peuvent être connectés par un chemin qui soit automobiliste, mais aussi piéton, cycliste, sécuritaire, facile d'accès.

720 Bien, on pense qu'on pourrait arriver à bonifier cette espèce de boucle. Donc, entre l'autoroute Bonaventure, la cité du Havre et l'autre côté le pont Jacques-Cartier pour vraiment faciliter les déplacements des gens, que ce soit des déplacements, disons fonctionnels, mais aussi des déplacements vraiment plutôt de divertissement puis de promenade.

725 **LE COMMISSAIRE :**

D'accord, parfait. Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

730 Merci. Luba?

**LA COMMISSAIRE :**

735 Moi, j'ai une question. Dans votre mise en contexte, vous parlez, vous venez de parler du Plan directeur qui est à la veille d'être rendu public. Mais vous demandez aussi d'être intégré dans la planification du territoire du PPU.

740 Pourquoi? Qu'est-ce que ça vous apporte?

**Mme ISABELLE BONNEAU :**

En fait, peut-être tu pourras compléter, Jonathan. Mais ce que nous envisageons dans le fond c'est d'être considéré comme le grand parc public du secteur. Donc, c'est plus dans ce



745 sens-là que nous voulons que la réflexion porte. Parce que ce qu'on réalise, puis on l'a réalisé aussi beaucoup avec la pandémie actuellement, c'est qu'on est beaucoup une destination, donc les gens pensent à venir au parc Jean-Drapeau pour un évènement sportif, culturel, faire du vélo, donc des évènements à caractère sportif, compétitif et tout ça.

750 On veut de plus en plus et avec notre Plan qui sera déposé sous peu, on vise à développer encore plus notre vocation parc public donc, pour que les gens viennent. Et quand les gens reviennent au parc, je vous dirais c'est unanime les gens n'en reviennent pas comment la vue est extraordinaire, comment la nature... ils sont impressionnés qu'à une station de métro ou deux on soit complètement dans un autre univers, donc avec le fleuve en bordure et la nature  
755 c'est vraiment impressionnant comment on peut être vraiment perdu dans le bois chez nous. Et les gens ont oublié ça.

Donc, dans notre approche, dans notre démarche des prochaines années, on veut redonner justement encore plus, je vous dirais cette vocation, on veut la bonifier et la faire, savoir  
760 encore plus. Puis on débute même cet hiver avec une offre hivernale de dire : venez au parc, venez profiter du parc.

Donc, c'est dans ce sens-là aujourd'hui qu'on voulait venir vous parler, parce qu'on se dit, bien on est à quelques stations. Si vous prenez le secteur du PPU, de part et d'autre on est à  
765 quelques stations du parc Jean-Drapeau, puis quand vous arrivez à notre station de métro, vous êtes en plein coeur du parc, et puis vous pouvez vous promener 15 kilomètres et marcher dans les sentiers et tout ça.

Donc, on trouvait que c'était une belle opportunité aujourd'hui en plus avec le développement qu'on va faire, avec le redéploiement en redonnant aux citoyens les berges, les vues sur Montréal, les vues sur votre secteur et puis on va bonifier encore plus cet attrait-là au fil  
770 des prochaines années.

Donc, c'est dans ce sens-là qu'on voulait être au coeur de la réflexion des citoyens et aussi du redéploiement en disant : bien, dans le fond ramenons un peu plus une proximité, que ce soit par, justement en favorisant la mobilité, l'accès, que les gens aient encore plus le parc Jean-Drapeau en tête en disant : bien, c'est notre parc, il est à quelques stations de métro ou à  
775 quelques kilomètres. On parlait de moins d'un kilomètre, mais quelques kilomètres de vélo.

780 Voilà. Donc, c'était dans ce sens-là. Jonathan, je ne sais pas si tu veux bonifier ce que je viens de dire?

**M. JONATHAN CHA :**

785 Oui. Je pense que tu as bien répondu. Il ne s'agit pas d'intégrer le périmètre puis tout à coup de rajouter (inaudible), d'étirer ça pendant une autre année supplémentaire.

**Mme ISABELLE BONNEAU :**

790 Pas du tout.

**M. JONATHAN CHA :**

795 Mais plutôt de dire : oui, effectivement. Il y a des liens physiques, symboliques et visuels extrêmement forts et on va, à l'avenir de plus en plus se regarder, de part et d'autre, et s'approcher l'un de l'autre.

800 Donc, s'assurer que lorsqu'on planifie, bien qu'on regarde ce qu'il y a de l'autre côté. Puis nous, bien de plus en plus on va regarder vers le secteur des Faubourgs. Donc, c'est sûr qu'on est particulièrement interpellés par le nouveau front de ville qui va émerger, parce que ça va devenir aussi une image de Montréal qui va contribuer à son rayonnement.

Évidemment, comme le parc Jean-Drapeau est déjà un lieu de rayonnement métropolitain, bien c'est sûr que ça, ça a une importance d'autant plus grande.

805 **LA COMMISSAIRE :**

O.K. C'est bien. Ça répond à ma question. Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

810 Moi, ça fait bien le tour. Mais j'étais juste curieuse de vous entendre un petit peu plus nous parler d'un des axes dont vous avez parlé, bien, un des éléments, un critère, le plan

lumière. Vous nous dites que vous êtes à développer votre plan lumière et il pourrait se parler avec un plan lumière dans le territoire du PPU.

815

Est-ce que vous pouvez juste nous en parler un peu plus de ce qui pourrait être fait, comment il pourrait être pensé, les grands critères qui vous semblent pertinents quand on développe ce genre de geste là?

820

**Mme ISABELLE BONNEAU :**

Bien, en fait c'est une bonne question, parce que là, malheureusement comme on disait tantôt, on ne peut pas vous donner trop de détail par rapport à notre Plan. Mais c'est un élément sur lequel on s'est beaucoup penché sur la mise en lumière du parc la nuit, pour autant assurer la sécurité, mais surtout pour venir bonifier l'expérience.

825

Donc, Jonathan, peut-être tu peux parler un peu des critères et comment on a réfléchi cet élément-là.

830

**M. JONATHAN CHA :**

En fait, oui. On a intégré cette réflexion sur la lumière pour différentes raisons. Premièrement, on a beaucoup d'édifices déjà symboliques, qui sont vraiment des images. On ne peut pas regarder ces choses sans avoir une image du parc Jean-Drapeau.

835

Donc, il y a des icônes qui sont là, que ça soit la tour de Lévis, la Biosphère, le Casino. Donc, il y a déjà beaucoup d'éléments qui sont mis en lumière. Donc, on veut continuer cette mise en lumière ponctuelle dans le parc, mais on veut s'assurer qu'il y ait une cohérence à l'ensemble. On ne veut pas que ça devienne une espèce de pizza de mise en lumière où on a un bâtiment vert, un jaune, un bleu, un rose.

840

Donc, cette idée d'avoir une vision globale des éléments qui sont à mettre en lumière, mais c'est toujours des choix qui seront à faire. Mais les objectifs c'est de créer une entité nocturne au parc, puis que la lumière devienne aussi un élément de l'expérience qui contribue à mettre en valeur dans le fond les différents patrimoines ou les différents éléments identitaires du parc.

845

850 Cela étant, c'est aussi important avec les nouvelles technologies puis les nouvelles consciences environnementales de limiter aussi les effets donc de l'éclairage sur l'évènement. Donc, il ne s'agit pas de sur éclairer ni de tout éclairer, parce qu'au parc aussi on va privilégier des zones plutôt noires.

855 Donc, c'est cette idée que lorsqu'on regarde le parc que ça soit sur la 132 en traversant le pont Jacques-Cartier ou depuis le front du fleuve du secteur des Faubourgs, bien qu'il y ait une image qui est reconnaissable.

860 Donc, qui identifie le parc Jean-Drapeau et c'est un peu, je dirais la même chose qui peut peut-être inspirer la mise en lumière d'un certain nombre d'éléments actuels ou à venir dans le secteur, qui vont aussi contribuer dans la continuité aussi du Vieux-Montréal, qui lui aussi a déjà un plan lumière qui date d'une vingtaine d'années.

865 Donc, il s'agit que ces grands morceaux de ville qui se côtoient dans le fond, chacune développe une identité, notamment de mise en lumière et que la somme de tout ça, bien participe évidemment au paysage montréalais puis évidemment avec le pont depuis 2017, bien tout ça devient vraiment presque une destination en soi.

**LA PRÉSIDENTE :**

870 Bien, merci beaucoup. Merci pour votre présentation, merci pour votre mémoire. Pour nous ça fait le tour. Bien, encore une fois merci pour votre contribution.

**Mme ISABELLE BONNEAU :**

Merci à vous de nous avoir accueillis. Merci.

875 **LA PRÉSIDENTE :**

On va prendre une pause.

**PAUSE ET REPRISE**

880

---

**M. GAÉTAN ROBERGE**  
**COMITÉ LOGEMENT VILLE-MARIE**

885

**LA PRÉSIDENTE :**

Donc, on peut reprendre. Nous sommes rendus à monsieur Gaétan Roberge, comité logement Ville-Marie. Donc, on est tous là. On peut reprendre la séance. Alors, on vous écoute.

890

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

Bonjour, Madame, bonjour, Monsieur. Merci de l'invitation. Je me présente, je m'appelle Gaétan Roberge. Moi, je travaille au Comité logement depuis 2001. Ça fait déjà un certain temps. Et je vais faire une légère présentation, je ne lirai pas le document, vous l'avez. Mon objectif c'est simplement de vous présenter en quelques mots le Comité logement, puis ensuite par recommandations, on ira dans le vif du sujet.

895

Alors, nous, on est un organisme communautaire. On existe depuis, officiellement depuis 1976. Donc, on a plus de 40 ans. On s'en va sur 45 ans. Et on intervient, on a changé de nom, c'est-à-dire on intervenait dans des quartiers Centre-Sud, Sainte-Marie. On intervient encore et on a rajouté le centre-ville comme terrain d'intervention et on a changé de nom en 2010 pour devenir Comité logement Ville-Marie pour respecter la nouvelle territorialité.

900

On compte environ 250 membres chez nous et bon, les membres vont en augmentant d'années en année, quoique cette année avec la pandémie c'est difficile, le membership c'est compliqué.

905

Et puis on intervient sous trois modes d'intervention. On a d'abord ce qu'on appelle, on fait la promotion et la défense des locataires. On assure un encadrement, on essaie d'assurer un encadrement adéquat au marché privé du logement de l'habitation. Et puis aussi, on fait la promotion de logement social, une espèce d'alternative qu'on peut offrir aux gens dans le sens de la lutte à pauvreté et l'exclusion.

910

915 Ce qui est très important, c'est que le logement social on le voit très bien présentement, surtout quand on parle en temps de pandémie, que ça serait extrêmement important, si on en avait plus, qu'importe.

920 Et aussi, comme on fait la promotion de logement social. On a une liste de demandeurs de logements sociaux. On travaille énormément, on pilote environ, présentement cinq projets de logements sociaux dans le quartier. On a plus de 900 demandeurs sur notre liste. Et les besoins en logement sont extrêmement criants chez nous.

925 Et pour terminer il y a mon collègue qui va me succéder après, le Comité logement en plus d'être un comité logement du quartier Ville-Marie, mon collègue assume aussi la coordination de la table sectorielle en logement qui s'appelle Habitation Ville-Marie de Montréal. Donc, on est vraiment au coeur du quartier.

930 Là, je ne parcourrai pas nécessairement le mémoire en tant que tel. Sûrement que vous allez avoir des questions de façon peut-être plus pointue. J'aimerais, comme le temps presse, on n'a quand même pas beaucoup de minutes, je voudrais aller aux recommandations. Je vais quand même lire la première si vous le permettez.

935 Alors, Le Comité logement Ville-Marie recommande d'inscrire au PPU des Faubourgs des actions visant à intervenir sur les enjeux d'entretien et de salubrité des logements et que des budgets supplémentaires soient affectés à cette fin au Service d'inspection et de l'arrondissement.

940 Tout le monde sait qu'à Montréal bon, on parle beaucoup de, il y a eu le problème d'insalubrité, le cadre bâti a pris beaucoup d'âge, dans le Centre-Sud évidemment il y a beaucoup d'immeubles qui ont plus de 50 ans.

945 Et l'arrondissement a un service, un service au niveau des inspections. Le dénombrement, j'ai vérifié justement hier, il n'y a que 12 inspecteurs à l'arrondissement Ville-Marie, et un certain nombre, un petit nombre est affecté uniquement, je dirais, ce qu'on appelle l'inspection des logements, alors que les autres sont beaucoup pour toutes sortes, les permis, vérification, des choses de propreté, des chantiers. On vérifie les choses qui sont conformes.

950           Donc, nous on a réalisés que très souvent les locataires font des demandes pour ça, mais l'arrondissement n'arrive pas toujours à fournir les services comme ils pourraient le faire. Les gens attendent, et là en temps de pandémie ça a encore accentué le problème, parce que les gens, il n'y a presque plus d'inspection sur place, les gens envoient des photos.

955           Donc, pour nous ça c'est extrêmement important et c'est le nerf de la guerre. Et même la mairesse de l'arrondissement a fini par admettre il y a un certain temps qu'on manquait d'inspecteurs à Montréal.

960           Et la preuve c'est que non seulement on en manquait, mais au niveau de la salubrité, la ville centre a même créé un service il y a quelques années qui intervient sur les plus grands dossiers, plus grands problèmes et il doit y avoir un meilleur arrimage ici, entre les deux services au niveau de l'habitation et au niveau de l'arrondissement Ville-Marie pour l'inspection.

965           Donc, ça serait vraiment quelque chose d'important qu'ils aient non seulement le financement, mais qu'en plus qu'ils trouvent des moyens aussi, ça on a remarqué ça, qu'ils trouvent des moyens pour pérenniser un peu les personnes qui y travaillent. Parce qu'il y a beaucoup de gens qui ont comme une espèce de... très peu... Les gens ne restent pas longtemps au service de l'habitation puis ça prend du temps d'avoir des personnes compétentes et qui se soucient aussi de leur travail et des locataires.

970           La deuxième recommandation c'est que le Comité logement Ville-Marie recommande que l'adoption d'un règlement visant à restreindre les agrandissements ou fusions de logement soit intégrée au PPU.

975           Récemment, l'arrondissement a adopté un règlement qui justement est venu encadrer au niveau des subdivisions et la protection des maisons de chambre. On était très content de cela.

          Par contre, au niveau des agrandissements on n'était pas tout à fait d'accord, parce qu'ils laissaient comme une porte ouverte et on a même produit un mémoire à cet effet-là.

980           Puis suite à la production de notre mémoire, il y a même une fonctionnaire de l'arrondissement, madame Horny qui a quand même déclaré que l'arrondissement était content d'avoir passé le règlement sur les maisons de chambre, sur la subdivision, mais qu'ils

comprenaient qu'il y avait peut-être une porte d'entrée et qu'ils allaient revoir cette réglementation-là.

985

Donc, nous on serait très heureux, parce qu'en ce moment, je ne sais pas si vous connaissez l'expression rénoviction, mais il y a de plus en plus de gens qui perdent leur logement et que c'est mal encadré et on se sert de cette porte d'entrée pour chasser des gens.

990

Et ça, c'est dramatique parce que beaucoup de gens sont chassés de leur quartier, de leur logement et la situation de logement à Montréal est catastrophique au niveau du prix des loyers et du taux de vacances qui est infiniment faible, dans 1.5.

995

La troisième recommandation. Le Comité logement Ville-Marie recommande la création d'un Comité d'intervenants en habitation visant à favoriser le maintien de locataires dans leur logement et leur quartier, tel que proposé dans le plan social 2020-2022.

1000

En fait, c'est un comité d'intervenants qui serait extrêmement utile parce que vous avez ce qu'on appelle les gens de planification logement social qui s'occupent de tout ce qui est dans l'arrondissement, qui concerne la salubrité, la (inaudible) des permis d'inspection.

1005

Et vous avez des gens aussi qui sont de la division développement social, et les gens ne se parlent pas nécessairement les uns les autres. Et on voit apparaître des choses dans des documents où on parle de la qualité de vie des locataires. Mais ce n'est pas reflété nécessairement au niveau du PPU et au niveau aussi du service d'habitation.

1010

Donc, ce comité-là s'il était créé, ça serait extrêmement intéressant, il serait très pertinent. Et en plus, nous dans le passé comme organisme, on avait tenté d'avoir des rencontres plus périodiques avec cette division-là, justement des permis / inspection de la Ville de Montréal et de l'arrondissement pour avoir un meilleur arrimage et travailler en collaboration.

1015

Et c'est extrêmement difficile là, la pandémie ne nous aide pas, mais on essaie d'avoir des rencontres, mais on ne les a pas toujours. Et ça serait extrêmement pertinent que ce comité-là soit mis sur place, d'autant plus que si on veut vraiment faire un meilleur arrimage entre ce que la Ville veut faire et ce que les locataires et les citoyens ont besoin.



1020 La quatrième recommandation, elle est pour nous extrêmement importante. Je vais expliquer pourquoi. Alors, nous demandons à l'arrondissement et à la Ville de Montréal qu'ils apportent un soutien au Comité logement Ville-Marie dans ses démarches visant à obtenir un financement récurrent, supplémentaire visant à contrôler le financement en soutien à sa mission, et ce afin qu'il soit en mesure de continuer à offrir son service d'information et de soutien aux locataires de l'arrondissement de Ville-Marie, et à l'améliorer au besoin.

1025 Alors, je m'explique brièvement. C'est que nous, comme organisme, on a un financement. On n'est que deux employés et on passe notre temps, mon collègue entre autres passe son temps à faire plein de demandes de subvention par projet et c'est énormément d'ouvrage, ça prend beaucoup de temps, beaucoup d'énergie.

1030 Et on a de la misère à vraiment faire le travail. Parce que si on passait une partie de notre temps à faire la recherche, on ne peut pas faire le travail qui doit être fait. Et en plus, si nous étions parvenus dans le passé à maintenir le Comité de logement à flot, c'est que comme organisme nous disposons d'une licence de bingo et cette licence-là maintenant s'est éteinte, le bingo a fermé et là, nous, ça nous donnait bon an mal an 25 à 30 000 dollars par année.

1035 Donc, à ce moment-là, là pour cette année je pense qu'on va peut-être arriver à clore le budget. Mais on s'en va vers un déficit assuré. Ça va être problématique pour notre organisme et pour la réalisation de notre mission.

1040 Et aussi, ce qu'on demande, quand on dit qu'on demande un soutien c'est pour de voir à ce qu' n'y aurait pas moyen de nous aider à trouver des sources, mais qui ne soient pas toujours des sources dites de projets, mais qu'on ait un financement qui soit plus récurrent et qu'on n'ait pas à chaque année à faire plein de demandes.

1045 Et finalement bon, la cinquième recommandation elle est évidente, mon collègue va vous l'exposer tantôt. Ça va être sa partie, c'est la table logement Habiter Ville-Marie a présenté un mémoire et nous on appuie toutes les recommandations qui sont comprises dans ce mémoire-là.

Voilà. Je ne sais pas si j'ai dépassé mon temps.

1050

**LA PRÉSIDENTE :**

Non, c'est bon. Ça va bien.

1055 **M. GAÉTAN ROBERGE :**

J'essayais de (inaudible) un peu puis de ne pas trop sauter. Alors, je vous écoute, je vais essayer de faire de mon mieux pour répondre à vos questions.

1060 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, merci beaucoup pour votre présentation. Nous avons lu votre mémoire, c'est bien complet. Juste une petite question pour commencer. Vous nous dites aussi dans ce que vous venez de nous présenter que vous avez des projets en cours, cinq projets en cours.

1065

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

Cinq projets de logements sociaux, oui. Exactement.

1070 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que vous pouvez nous en parler juste un petit peu pour nous en informer?

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

1075

Oui, bien sûr. En fait, c'est des projets de coopérative d'habitation. Et nous, comme organisme, on a une liste de demandeurs de logements sociaux, donc on crée ce qu'on appelle des membres fondateurs, des comités fondateurs et on travaille à développer, on a cinq projets en chantier, un sixième qui est presque là. Et il y en a deux qui vont vraiment aboutir d'ici deux ans environ.

1080

Je peux les nommer. Il y a la coopérative de la Montagne Verte qui est située au coin de St-Jacques et de la Montagne, qui est en formation depuis 14 ans, et je le sais à double titre, je

1085 suis travailleur au Comité logement, mais je suis vice-président sur papier de la Coopérative depuis 14 ans. Donc, j'ai suivi tout ça.

1090 Et l'autre projet c'est, les gens savent où est le métro Frontenac. Donc, il y a un projet, une coopérative à Frontenac. Donc, nous on fait un travail de soutien, on soutient les locataires et on travaille étroitement en collaboration avec les GRT, les groupes de ressources techniques qui font ces projets-là.

1095 Et le drame pour nous c'est dans l'arrondissement Ville-Marie il s'est fait très, très, très peu de logements sociaux pour famille depuis des années. Et là, nous ce qu'on revendique c'est ça.

1100 Et présentement, bon, le gouvernement du Québec, on va commencer à mettre un peu de sous, mais les programmations de logements sociaux ont été minables au niveau... je vais le dire le mot minable, vraiment. Le nombre d'unités a toujours été très, très faible depuis une quinzaine d'années et on en paie le prix présentement. Nous, on essaie de démontrer que bon, il y a des projets et on travaille très, très fort.

1105 On est un comité logement, on met beaucoup d'énergie là-dessus. On a même une personne qui est engagée grâce au financement de l'arrondissement, qui est engagée spécifiquement pour soutenir et promouvoir ces groupes-là puis les aider à fonctionner.

**LA PRÉSIDENTE :**

1110 Et puis dans le cadre du PPU des Faubourgs, est-ce que vous avez des échos qu'il y aurait des endroits où est-ce que vous pourriez partir d'autres projets de logements coopératifs?

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

1115 Oui. Bien, mon collègue va vous en parler tantôt. Mais effectivement, on a fait un travail avec les gens du quartier, la Table a fait un énorme travail. On a identifié plusieurs terrains et c'est d'ailleurs une des revendications qui est portée par les groupes logement, qui sont membres du FRAPRU dont nous d'ailleurs. C'est une réserve de terrain et il y a des terrains qui ont été identifiés.

1120 D'ailleurs, celui de, ce qu'on appelle la Coop du Havre métro Frontenac, ce terrain-là, pour le situer plus précisément, actuellement c'est le stationnement des employés de la STM. Et il y a 10 ans, on avait fait une manifestation pour réclamer une partie du terrain, puis on a finalement eu cette moitié-là, on a eu la moitié du terrain.

1125 Et vous parlez de ça, c'est extrêmement important parce que le terrain que nous avons au coin de St-Jacques et de la Montagne, je ne dirai pas le montant, mais il coûte très cher. On est au centre-ville, comprenez-nous. Alors, les terrains sont très chers.

1130 Donc, c'est un des empêchements majeurs, c'est justement au niveau des terrains. Puis en plus, on a un autre problème, c'est que les enveloppes budgétaires étaient nettement insuffisantes, ce qui a retardé énormément de projet. Et la Montagne Verte fait partie de... je l'ai dit tantôt ça fait 14 ans.

1135 Alors, ça n'a pas de sens, mais on travaille quand même à développer ça. Puis on essaie aussi de soutenir le moral des gens. Et pour donner un exemple, je suis le seul individu qui est resté sur le premier conseil d'administration de cette coop-là il y a 14 ans et il est passé 35 personnes. Voilà, on soutient tout ce monde-là, on travaille en collaboration. Voilà. Mais c'est très important.

**LA PRÉSIDENTE :**

1140 Bien, merci beaucoup. Pour moi c'est très clair. Luba, est-ce que tu as une question?

**LA COMMISSAIRE :**

1145 Moi j'ai une petite question. Est-ce que j'ai bien compris, il y a 12 inspecteurs...

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

1150 À la Ville de Montréal, oui.

**LA COMMISSAIRE :**

1155 À la Ville de Montréal. Pour l'arrondissement et ça comprend et les permis, les travaux et les inspections d'insalubrité?

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

1160 Exactement, oui, oui. Et il faut comprendre que l'arrondissement Ville-Marie c'est un des arrondissements qui a octroyé le plus (inaudible). Donc, les inspecteurs sont très, très, très occupés à aller sur les chantiers pour vérifier la validité, voir si tout est conforme. Et les inspecteurs font cette chose-là en particulier, beaucoup, mais en plus ils font aussi ce qu'on appelle l'inspection des logements.

1165 Le problème, c'est qu'ils ne sont pas nécessairement toujours dédiés. Moi, à l'usage je vois qu'il y a quand même trois personnes dans trois secteurs prédéterminés qui sont souvent mandatées pour la salubrité, mais ce n'est pas leur seul travail. Souvent ils sont comme débordés.

1170 Mais en plus, il faut considérer, malheureusement ils n'arrivent pas à conserver leur personnel. On s'est fait expliquer que ce service-là c'est comme une porte d'entrée à la Ville et que les gens restent six mois, un an, deux ans, puis ils s'en vont. Puis nous, par différentes rencontres dans le passé, on nous a expliqué que, pour devenir un bon inspecteur, comme toutes choses d'ailleurs, ça prend un certain temps, et minimalement une année à deux années.

1175 Et quand les gens deviennent compétents, ils s'en vont ailleurs. Et aussi, la plupart des gens qui font ce travail-là sont des techniciens qui ont été engagés et la partie la moins intéressante à leurs yeux, de leur travail, c'est celle d'aller inspecter des logements qui nécessitent, comprenez-vous.

1180 Alors, ce n'est pas toujours intéressant pour eux. Ils n'aiment pas tellement ça. C'est difficile. Puis les inspecteurs, bon, ils travaillent dans le cadre de la loi, puis nous, une de nos recommandations, j'ai oublié de le mentionner tantôt, je vais le faire, c'est qu'on voudrait aussi qu'ils prennent plus en compte les personnes. Parce que très souvent on s'occupe du bâtiment, 1185 mais il y a des gens qui habitent dans ces bâtiments-là et dans leurs interventions, très souvent

ils vont comme négliger ces gens-là. Ils vont faire en sorte... d'ailleurs, dans le mémoire vous allez voir, on parle d'un cas où, oui la Ville fait un travail, son travail de dire : il y avait des choses à faire, pendant qu'il y avait des travaux.

1190 Mais selon le locataire, comme des témoignages que nous avons, selon la réalité, ce qu'on a vu, ils auraient été intervenir en disant au propriétaire de faire telle et telle chose pour diminuer, pour amoindrir le problème des locataires.

1195 Donc, c'est sûr qu'on nous répond légalement que la Ville n'a pas à s'immiscer entre les relations locataires / propriétaires, ce qui est exact. Par contre, ce qu'on demande à la Ville c'est qu'elle a même un certain pouvoir de dire : respecter les heures, faites des travaux, prenez des bonnes manières et aussi, assurez-vous que vous ne causerez pas de problème aux locataires qui sont déjà, qui demeurent encore sur place, il y a des travaux.

1200 Donc, c'est un équilibre à aller chercher, ce n'est pas toujours évident et les propriétaires très souvent, ou les promoteurs dès qu'ils ont leur permis, on fait ce qu'on veut, puis les gens qui qu'il y a dedans bien, des fois ça dépend du monde. Il ne faut pas généraliser. Il y en a qui vont tenir compte, qui vont être plus correct avec d'autres, moins correct avec les locataires, qui vont comme dire : si vous n'êtes pas content, vous vous en allez. Donc, c'est un peu ça.

1205 Mais l'arrondissement, c'est un problème que je soulève pour les inspecteurs, ce n'est pas seulement à l'arrondissement Ville-Marie, mais je pense que c'est généralisé à Montréal, ça prend du temps avoir un bon inspecteur et nous on le voit. Puis moi, comme travailleur, je suis quand même assez chanceux, ça fait longtemps que je suis là, donc je tisse des liens, mais le problème, je tisse des liens puis les gens s'en vont puis c'est toujours à recommencer.

1210 Puis il y a autre chose aussi, c'est qu'il y aurait... je ne sais pas si je pouvais en parler, ce n'est pas tellement dans le cadre, mais quand même. Il faudrait assouplir les manières aussi que les gens ont à contacter l'arrondissement Ville-Marie. C'est très procédural. Il y aurait moyen d'assouplir la procédure pour que ça soit plus facile.

1215 Comme là récemment, j'ai demandé des informations que normalement on aurait dû me donner et j'ai dû passer par l'accès à l'information. Comme travailleur, ça peut toujours aller, mais les gens, ce n'est pas toujours évident pour eux de faire ces démarches-là, pour avoir un

1220 rapport qui les concerne. Puis nous, on dit que ça alourdi, ça donne un fardeau supplémentaire aux locataires. Voilà.

**LA COMMISSAIRE :**

1225 Mais j'ai une autre question. Je ne sais pas si vous pouvez en parler. Vous parlez de deux projets que vous avez en cours, dont un vise à maintenir un parc locatif abordable autour des grands projets.

1230 Est-ce qu'il y a des pistes à l'intérieur de ça que vous êtes en train de poursuivre? Est-ce qu'il y a des solutions que vous avez trouvées?

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

1235 Bien un, réaliser des logements, deux, assurer la qualité du cadre bâti, mais trois, faire en sorte que - tantôt quand je parlais d'agrandissement, s'assurer que si on améliore, si on fait les choses pour améliorer un quartier, une partie de quartier, il faut d'abord s'assurer que les personnes qui y vivent puissent y demeurer et qu'on va améliorer leur qualité. Ne pas toujours penser, dire : on va améliorer en faisant venir d'autres personnes, d'autres projets.

1240 Donc, des pistes c'est la qualité du cadre bâti, s'assurer qu'on a une réglementation qui soit bien appliquée, puis des encadrements qui font en sorte que les gens soient protégés, qu'ils ne soient pas chassés. Et toujours prendre en compte que, d'abord et avant tout, on est tous réunis, on appelle ça PPU des Faubourgs, ce n'est pas pour les habitants d'une autre planète, c'est pour les gens qui y vivent déjà présentement et c'est à eux qu'il faut penser. Et c'est en ce  
1245 sens là.

1250 Puis aussi, une des pistes que vous demandez, nous comme organisme on arrive difficilement à faire notre travail puis c'est pour ça qu'on demande de l'aide, mais nous on est une forme de piste de solution dans la mesure où plus on aurait les moyens, énergies pour intervenir pour mieux on serait équipés puis outillé pour aider les gens et aussi collaborer, parce qu'on n'est pas en confrontation avec les pouvoirs. Puis là, au contraire, on essaie de démontrer qu'on a notre place, qu'on l'occupe, qu'on veut travailler avec l'administration.

1255 Et d'ailleurs, l'administration, bon, on a quand même des rapports qui sont très corrects avec autant la ville centrale qu'avec l'arrondissement Ville-Marie. La seule chose, c'est que là, on est en train de préparer quelque chose pour l'avenir et dans le cas présent, si on parle de ce secteur-là, PPU des Faubourgs, bien il y a seulement deux projets de logement social de ceux qui vont se réaliser puis qui sont comme prévus directement.

1260 Alors, les pistes de solution un, c'est les réserves de terrain, deux, s'assurer de la qualité du cadre bâti, maintenir les personnes en place et de voir en sorte aussi qu'ils aient, que les personnes aient accès au logement social aussi. Parce qu'il y a encore beaucoup de demandes. Quand je dis : un petit organisme comme le nôtre a plus de 900 demandeurs, c'est beaucoup de monde.

1265

**LA COMMISSAIRE :**

Merci.

1270

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

Je ne sais pas si ça répond à vos questions. Oui. Merci.

1275

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est bien clair. Est-ce que Éric tu as une question ou deux ou trois?

1280

Bien, une petite question pour faire suite à ce que vous venez de mentionner. Donc, la préoccupation de maintenir les locataires actuels dans leurs logements et dans le quartier. Donc, vous proposez notamment la création d'un comité d'intervenant en habitation. Et je comprends que ça fait déjà partie du Plan d'action, en fait du Plan de développement social 2020-2022 de l'arrondissement.

1285

Donc, ma question elle est, pourquoi il faudrait l'ajouter au PPU si elle est incluse dans le Plan d'action, la nécessité pour vous de le voir inscrit?



**M. GAÉTAN ROBERGE :**

1290 Bien, c'est-à-dire c'est que... vous êtes dans le centre de ce qu'on voudrait. Je suis  
content que vous en parliez dans ce sens-là. Ce qu'il faut comprendre c'est que l'urbanisme, la  
division d'urbanisme travaille, ils travaillent avec nous à l'amélioration des choses, mais en  
même temps c'est qu'il faudrait que les services se parlent dans la mesure où les uns disent une  
chose, mais comment on va arriver à concrétiser tout cela.

1295 Et quand on parle dans le Plan de développement, si vous dites qu'on en parle, je sais  
qu'on en parle, j'ai lu le texte, on parle de qualité de vie. Mais la qualité de vie ça s'organise, ça  
se matérialise, entre des services puis faire en sorte que, par exemple les gens puissent  
demeurer dans des logements sains, en bon état, qu'il y ait du développement.

1300 C'est en ce sens qu'on voudrait qu'ils se parlent un peu plus, parce que c'est comme si  
c'était deux entités qui sont toujours, marchent en parallèle, mais qu'il n'y a pas de convergence  
ou de réunion. En ce sens, s'il y avait un comité...

1305 Puis nous comme organisme, comme on travaille sous deux plans, deux aspects, c'est-  
à-dire autant dans la défense des locataires, promotion de logements privés, puis faire en sorte  
de la protection du parc locatif, la promotion de logement social et la réalisation, on est comme  
au centre des deux. Donc, nous, on conçoit que ça va de pair, ça va ensemble. C'est en ce sens  
qu'on voudrait qu'il y ait un tel comité. Ce n'est pas pour en créer un de plus, parce qu'il serait  
très utile.

Et ça ferait en sorte que des problèmes seraient peut-être mieux définis et que les  
solutions seraient mieux arrimées aussi avec le milieu.

1315 Je ne sais pas si je suis clair, mais c'est un peu ça.

**LE COMMISSAIRE :**

1320 Très clair. Merci, merci beaucoup.

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

Merci pour la question.

1325

**LA PRÉSIDENTE :**

Bien ça fait le tour et on a bien lu votre mémoire. Alors, merci beaucoup pour votre participation.

1330

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

Merci beaucoup. Au plaisir.

1335

---

**M. ÉRIC MICHAUD  
HABITER VILLE-MARIE**

**LA PRÉSIDENTE :**

1340

Merci pour votre contribution. On va maintenant passer au prochain intervenant. Donc, nous avons maintenant avec nous Éric Michaud d'Habiter Ville-Marie.

Alors, quand vous êtes prêt, nous, on est là, face à nos écrans.

1345

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Bonjour.

1350

**LA PRÉSIDENTE :**

Bonjour.

1355

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Vous m'entendez bien, oui?

1360 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. C'est bon.

1365 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Bien, rapidement là, j'imagine que vous avez eu l'occasion de lire notre mémoire. Donc, je ne m'étendrai pas, peut-être juste présenter un peu Habiter Ville-Marie.

1370 Habiter Ville-Marie c'est une table de concertation qui regroupe une douzaine d'organismes dont la mission est : susciter, appuyer, promouvoir le développement du logement social dans l'arrondissement de Ville-Marie en priorisant la réponse aux besoins des populations locales et l'amélioration de la qualité de vie dans une perspective de développement durable.

1375 Peut-être mise en contexte général, le PPU des Faubourgs, si je ne me trompe pas, c'est le sixième PPU qui est élaboré par la Ville et l'arrondissement depuis l'adoption de la révision du Plan d'urbanisme de 2004 qui devait être renouvelé en 2014, mais dont on attend toujours la nouvelle mouture.

1380 Et on est intervenus dans les consultations sur l'ensemble de ces PPU là, de même que sur le cadre de révision des hauteurs et densité, la consultation sur le quartier Bonaventure. Donc, on commence à être habitués à commenter les PPU, on va dire.

**LA PRÉSIDENTE :**

1385 Et la Stratégie centre-ville.

1390 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui, effectivement, la Stratégie centre-ville également, oui. Donc, en matière d'habitation le PPU... je ne m'étendrai pas sur la partie qui est plus descriptive ou analytique des enjeux en habitation, qui décrivent un peu, à la fois la hausse des coûts de logement, parce que les chiffres sont assez éloquentes puis je pense que si vous l'avez lu, on en retire ce qu'il y a à en retirer.

1395 Au niveau de la description du PPU, je vais peut-être m'attarder sur certaines recommandations qu'on considère plus importantes.

1400 Le PPU se divise en deux axes. Il y a un axe qui vise la création de nouveaux logements sociaux, l'autre la prévention, bien prévenir l'érosion du parc de logements abordables, comme la Table, notre mission est surtout axée sur le logement social. Je vais intervenir surtout au niveau des recommandations qui concernent le logement social.

1405 Bien, dans un premier temps on est heureux de constater que le PPU avance des estimations du nombre d'unités de logements sociaux qui pourront être développés suite à la mise en oeuvre du PPU. Ça, à ma connaissance c'est la première fois que ça se fait, on parle de 1 500 unités de logements sociaux. Ça, on trouve ça intéressant.

1410 Puis parmi nos recommandations bien, nos premières recommandations, on demande que ces estimations-là soient converties en objectifs, assorties d'un échéancier et que les besoins auxquels les unités de logements visés répondront, fassent l'objet d'une analyse aux cinq ans et que cette analyse-là prenne en compte l'avis des intervenants du milieu, dont celui de notre Table.

1415 D'ores et déjà, on propose en page 13 de notre mémoire que ces objectifs proposent des cibles en matière de clientèle soit 850 logements sociaux destinés aux familles et personnes seules, 400 aux personnes âgées en légère perte d'autonomie, et 250 aux besoins particuliers de certaines populations vulnérables. Ça, ces catégories de clientèle-à correspondent aux trois volets du programme actuel de logement social au Québec qui s'appelle AccèsLogis.

1420 On demande aussi que les sites publics appartenant à la Ville ou à d'autres paliers de gouvernements soient dédiés exclusivement au développement de logements sociaux ou à tout

1425 le moins que si on y applique de l'inclusion, qu'on le fasse de façon inversée à l'inclusion dans les grands sites privés. C'est-à-dire 80% de logements sociaux, 20% de logements privés.

1430 À cet effet-là, j'aimerais entre autres signaler, parce que ça, il y a eu une erreur dans la mise en page finale de notre document. Il y a une petite section qui a été retirée par erreur et qui était quand même importante, que je voudrais souligner en lien avec cette recommandation-là.

C'est qu'il y a... Dans le PPU en page 86, il est mentionné que l'Hôpital de la Miséricorde, qui est un site public, qui appartient au gouvernement du Québec, que la Ville envisage d'acquérir le site. Ce que nous, on soutient fortement.

1435 Or, pendant la période, l'audience d'information, je ne sais plus de quelle date, il a été mentionné par une représentante de l'arrondissement que pour l'Hôpital de la Miséricorde on souhaiterait également procéder via un partenariat entre la Ville et le propriétaire qui s'avérait être le gouvernement du Québec pour faire un appel d'intérêt à un promoteur privé pour que selon un cahier de charges, na, na, na.

1440 Ça, selon nous, ces deux propositions-là sont incompatibles. Nous, on défend l'idée que la ville doit acquérir le site, qu'il faut que le site demeure de propriété publique et qu'on ne donne pas le leadership du développement d'un site comme ça au secteur privé, parce qu'ils vont encore ramasser le gros du développement, puis les sites publics sont rares, ils ont une grande valeur. On a déjà un précédent déplorable avec l'Hôpital de Montréal pour enfants dans l'ouest de l'arrondissement où le gouvernement a cédé ça pour une bouchée de pain. C'est tout bonnement scandaleux ce qui s'est passé sur ce site-là.

1450 On nous avait promis du logement social sur le site, finalement ça ne s'est jamais réalisé. Donc, selon nous, il faut trouver d'autres façons de développer le logement social qu'en passant par le privé systématiquement.

1455 Donc ça, c'est une chose. Finalement, on aimerait qu'on conserve au PPU le projet d'acquérir le site par la Ville en demandant le soutien financier du gouvernement pour éponger évidemment les coûts de réhabilitation du site liés à sa désaffectation pendant de nombreuses années.

1460 On appuie aussi fortement la volonté de l'arrondissement d'ajouter au règlement sur les PPCMOI des critères favorisant un ensemble résidentiel diversifié, notamment pour assurer l'inclusion de logements sociaux *in situ* dans ces projets-là. Parce qu'en général il y en a pour ainsi dire jamais.

1465 En matière de gouvernance, on recommande également que la SHDL, qui est propriétaire de deux sites stratégiques qui peuvent concourir à l'atteinte des objectifs de construction de logements sociaux sur le territoire des Faubourgs, travaille en concertation avec les acteurs du milieu, dont notre table de concertation, pour bien identifier les besoins et les projets susceptibles d'y répondre.

1470 Et que l'arrondissement et la Ville mettent en place finalement un mécanisme de concertation auquel puisse participer notre table afin d'établir les besoins prioritaires en matière de logements sociaux sur le territoire.

Sélectionner les projets les plus susceptibles d'y répondre.

1475 Et soutenir financièrement notre table à cette fin. Ça, je n'ai pas besoin de répéter ce que mon collègue a dit précédemment, là. C'est que dans le fond la coordination de notre table est assumée par le Comité logement Ville-Marie à même ses fonds propres, mais dans la situation actuelle, bien avec les ressources qu'on vient de perdre, les ressources financières qu'on vient de perdre, ça va être très difficile, à la fois de poursuivre ce travail-là de coordination au niveau  
1480 de la table, puis également de continuer d'offrir un service d'information et de soutien aux locataires qui lui est plus le volet de mon collègue.

1485 Donc, je pense que ça fait le tour des grandes, des principales recommandations sur lesquelles je voulais insister dans le cadre de la consultation.

**LA PRÉSIDENTE :**

1490 Merci beaucoup. Merci pour tout le travail que vous nous avez fourni et pour votre document. Donc, on a quelques questions.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1495 Excusez-moi, peut-être juste un petit ajout aussi par rapport à ce que mon collègue disait, parce que moi, je m'occupe plus du logement social, lui davantage des dossiers de défense de droits.

1500 Je vais juste mentionner que les projets, quand il a parlé, il a évoqué les cinq projets de coopérative. Ce n'est pas nous, je veux juste bien clarifier les rôles, là. Nous on contribue à la fondation des projets de coopérative en partenariat avec des groupes de ressource technique qui vont les accompagner dans le développement de leur projet au niveau technique. Tandis que nous, on va plus soutenir les individus composants les membres de la coopérative (inaudible) puis peut-être les accompagner dans la promotion de leur projet.

1505 Juste pour bien situer les rôles de chacun.

**LA PRÉSIDENTE :**

1510 Merci. Parmi les quelques questions que j'avais, j'aimerais ça vous entendre un peu plus sur... bon, vous nous en parlez dans votre document en page 18 que ça prend des logements qui sont développés par le secteur communautaire, et pas le secteur privé comme vous venez de nous le dire aussi. Et pour vraiment faire des logements abordables à perpétuité.

1515 Alors, c'est un concept qui est différent de juste demander à un promoteur privé de faire de l'inclusion. Est-ce que vous pouvez nous parler un peu plus de ce concept d'abordable à perpétuité?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1520 Bien, c'est-à-dire, ce n'est pas nécessairement... En fait, l'enjeu du logement social à perpétuité c'est que dans certains cas ce qu'on a constaté c'est que les gouvernements financent le développement de projet, et c'était notamment mentionné dans le rapport de la Vérificatrice générale du Québec.

1525

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

1530 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Et on a été confronté à un cas sur le boulevard De Maisonneuve dans le secteur des Faubourgs justement, il y a quelques années. Un OSBL qui avait été financé, une tour d'habitations qu'un OSBL avait acquise il y a peut-être une quarantaine d'années.

1535

Et ce qui se passe, c'est quand les projets arrivent, ce qu'on appelle en fin de convention, ils signent une convention sur 35 ans qui équivaut à la durée de l'hypothèque. Quand l'hypothèque est finie, le gouvernement juge que le projet peut voler de ses propres ailes, ce qui n'est pas toujours le cas, parce que les fonds de réserve sont souvent insuffisants.

1540

Et ce qui est arrivé dans ce cas-là, bien l'OSBL lui, a décidé de vendre au secteur privé et d'empocher l'argent. Et nous, on pense qu'il devrait y avoir des dispositions, c'est ce que le Vérificateur général dit, il faudrait qu'il y aille des dispositions pour faire en sorte que ces projets-là, même au terme de la convention... ils ont quand même bénéficié d'une subvention importante à la construction. Et selon nous, on doit protéger le patrimoine et faire en sorte que les projets demeurent à vocation sociale une fois la convention terminée.

1545

**LA PRÉSIDENTE :**

1550

Merci. Vous nous parlez de changer les perspectives, les possibilités en objectifs et avec échéancier pour la construction d'unités concrètes de logements sociaux. Les objectifs, dans le monde de Montréal que vous connaissez aujourd'hui en 2020, avec votre connaissance du terrain, avec la volonté des gens de faire monter des projets de coopératives ou d'OSBL pour faire du logement social. Est-ce que les objectifs, si c'était vous qui décidiez de l'objectif, est-ce que c'est possible de monter à plus que 1 500 ou au niveau des possibilités de gens qui s'organisent en coopérative ou en OSBL, déjà 1 500 c'est un gros objectif à atteindre?

1555



1560 **M. ÉRIC MICHAUD :**

1565 Bien, ça dépend sur quel horizon de temps évidemment. Mais ceci dit, si on regarde ce qui s'est passé. Nous, on a fait une analyse de ce qui s'est réalisé en 2000... j'avais fait des demandes d'information à la Ville de Montréal pour avoir le détail de ce qui s'était réalisé entre 2005 qui était la date d'adoption de la Stratégie d'inclusion de logements abordables à Montréal, et 2017, la fin de 2017, le moment où j'ai fait mes demandes d'information.

1570 Puis ce qui en était ressorti c'est que dans l'arrondissement Ville-Marie les résultats étaient assez décevants par rapport au reste de Montréal. On était à moins 4%, alors que l'objectif était de 15%.

1575 Également, ce qu'on remarquait, c'est que la distribution des logements par volet. Bien, il y avait un déséquilibre par rapport à ce qui se réalisait dans le reste de Montréal ou dans le reste de la province. La majorité des projets, plus de la moitié des projets étaient des projets destinés à des clientèles particulières. Ce qui n'est pas le cas ailleurs.

1580 Il y avait très peu de logements en volet 1, familles et personnes seules. Et l'unique projet, familles et personnes seules qui s'était réalisé, de mémoire, est-ce que c'est l'unique? Non, il y en avait eu un ou deux. Non, non. En tout cas, je me souviens... mais en tout cas, les rares projets qui s'étaient réalisés, il y avait quasiment aucun grand logement qui s'était réalisé. On parlait de 17 logements de trois chambres à coucher et plus sur un total de 942.

1585 Mais pour répondre à votre question, 1 500 sur un horizon, disons de 10 ans, c'est très réalisable, selon nous.

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Merci.

1590 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Et évidemment, c'est sûr que, nous, en fait la position qu'on défendait dans le cadre de la consultation sur le règlement pour une métropole mixte, c'était que le logement abordable tel que

1595 défini par la Ville de Montréal, selon vous, ne voulait pas dire grand-chose. Là, je sais que la Ville  
a retravaillé son règlement et sa définition de logement abordable. Je ne sais pas à quoi ça va  
correspondre suite à ce travail-là.

1600 Mais c'est sûr que la définition du logement abordable tel que défini par la Ville dans sa  
stratégie d'inclusion quant à nous, ça ne signifiait rien du tout. Il n'y avait pas d'abordabilité à long  
terme. Ce n'était pas basé... l'abordabilité n'était pas établie en fonction des revenus des  
clientèles cibles. C'était plus établi en fonction du marché. Donc, ça ne fonctionnait pas selon  
nous.

1605 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Bien tient, on est dans les coûts. Juste une petite précision. Vous nous parlez à  
la page 19, vous nous parlez de votre préoccupation, par rapport à la forme du cadre bâti, qui est  
proposée avec des tours avec des surfaces de plancher assez réduites. Et vous nous dites que  
selon vous, ça impliquerait des surcoûts dans la construction, donc pas favorable aux logements  
sociaux.

1610 Est-ce que vous pouvez un peu plus nous éclairer là-dessus?

1615 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Bien ça, à vrai dire on l'a mentionné, mais on s'avance peut-être. C'est-à-dire que c'est  
une crainte qu'on a, mais on n'a pas eu le temps de faire une analyse détaillée et de vérifier si  
c'est exact. Mais c'est une crainte qu'a soulevé la lecture du PPU, mais après ça, peut-être que  
ça ne s'avèrera pas exact, mais en tout cas c'est une possibilité. On dit d'être vigilant sur cet  
aspect-là. Parce que ça pourrait avoir effectivement des impacts.

1620 **LA PRÉSIDENTE :**

1625 O.K. Et finalement...

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1630 Le mieux est l'ennemi du bien.

**LA PRÉSIDENTE :**

1635 C'est vrai. Aussi, une autre de vos recommandations. Vous dites à la recommandation 18 que l'arrondissement Ville-Marie se dote d'un portrait puis d'un plan pour utiliser les locaux sous sa responsabilité pour favoriser l'occupation des organismes communautaires.

De quels locaux, à quels locaux vous faites allusion?

1640 **M. ÉRIC MICHAUD :**

1645 Bien ça, c'est une recommandation qui émane de la Table de quartier, de la CDC Centre-Sud, je pense, et qu'on appuie, mais c'est que la Ville de Montréal est propriétaire de certains bâtiments et héberge certains organismes. Et une des préoccupations des groupes à caractères locaux, on va dire, c'est qu'il y a beaucoup de groupes à vocation régionale dans ces bâtiments-là.

**LA PRÉSIDENTE :**

1650 O.K. Puis finalement juste une petite dernière précision. Vous nous parlez des espaces civiques puis du domaine public à votre recommandation 16. Et vous demander que l'arrondissement leur reconnaisse l'importance des espaces civiques et du domaine public comme lieu de cohabitation pour privilégier des aménagements inclusifs incluant les populations marginalisées.

1655 Est-ce que vous avez des petites pistes de solution pour nous, comment y parvenir?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1660 Bien, c'est-à-dire qu'il y a, c'est sûr que la Ville et l'arrondissement parlent dans le PPU de favoriser des passages. Le principe de la ruelle verte, ce qui est intéressant, mais il faut aussi

1665 être capable, selon nous, il faut quand même prendre des mesures pour être capable de sécuriser aussi certains espaces, surtout quand on parle de logements dédiés aux familles pour s'assurer que les enfants puissent jouer de façon sécuritaire, par exemple dans des lieux communs, dans des espaces communs dans la cour des bâtiments par exemple. Donc, il y a un équilibre à trouver entre ces choses-là.

1670 Puis c'est sûr que nous, notre préoccupation aussi par exemple dans le Quartier des lumières, c'est qu'il y a un projet de logement social qui va se développer normalement dans la phase 1 en même temps que la phase 1 du projet de condominiums de Devimco.

1675 Et c'est sûr que comme le chantier de ce projet-là risque de s'échelonner sur quand même un bon nombre d'années, il faut s'assurer que les gens ne vont pas habiter dans une zone... Il faut assurer des espaces qui vont permettre aux familles puis aux enfants quand même de pouvoir évoluer. De ne pas être dans une zone de chantier pendant 15 ans, là. Parce que ça ne fait pas nécessairement... même si les petits gars aiment bien voir des grues, des fois.

**LA PRÉSIDENTE :**

1680 D'accord. Merci beaucoup. Éric, est-ce que tu as quelques questions?

**LE COMMISSAIRE :**

1685 Oui, quelques petites questions. D'abord, bon vous avez parlé des besoins en logements sociaux, convertir en objectif puis de préserver aussi les logements sociaux actuels. Mais vous abordez dans votre mémoire aussi l'enjeu de l'entretien du parc de logements sociaux. Et notamment, j'ai souligné, vous dites : « Qu'un certain nombre de complexes de logements sociaux sur le territoire des Faubourgs sont actuellement barricadés. »

1690 Donc, pouvez-vous expliquer puis quels sont les problèmes, les enjeux et si vous avez des pistes de solution pour nous aussi?

1695

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1700 Bien ça, ça touche spécifiquement, à ma connaissance et entre autres... Bien, c'est que le financement au niveau du logement social fédéral, le gouvernement fédéral s'est désinvesti du financement du logement social en 94.

1705 Et suite à ça bien, il y a eu des investissements beaucoup moins soutenus de la part du gouvernement. Il y en a eu un peu, mais moins soutenu. Ce qui fait en sorte que ces logements-là, notamment financés par le gouvernement fédéral avant 94, un bon nombre arrive en fin de convention, et vont tomber sous la responsabilité soit du gouvernement du Québec ou des organismes qui portent ces logements-là.

1710 Par exemple, il y a des HLM, l'Office municipal d'habitation notamment, mais ne reçoit pas les fonds nécessaires pour être capables d'entretenir un des projets auquel on pensait en rédigeant ce passage-là. C'est un projet d'HLM famille qui est condamné depuis un certain temps, parce que les fonds ne sont pas là pour les rénover. Il n'y a pas suffisamment d'argent pour rénover.

1715 Donc, on demande entre autres à ce que le gouvernement fédéral investisse davantage, puis c'est ça.

Puis je sais que la SHDM aussi a certaines difficultés. En tout cas, c'est difficile de financer des projets de rénovation de ces bâtiments au niveau municipal.

1720 **LE COMMISSAIRE :**

1725 O.K. Puis un autre des problèmes ou en fait des manques que vous identifiez, c'est en termes de logements étudiants, de résidences étudiantes. Vous, vous proposez, avec des universités qu'il y ait des résidences étudiantes qui soient construites, aménagées sur le territoire des Faubourgs, c'est bien ça?

1730 **M. ÉRIC MICHAUD :**

1735 Bien, il y a ça. On propose ça et également il y a des organismes qui travaillent au développement de logements abordables étudiants, entre autres. Nous, on est partenaire dans au moins un projet avec un organisme qui s'appelle l'UTILE, l'Unité de travail pour l'implantation de logements étudiants.

1740 On est favorable à ce type de développement là aussi. Mais on pense que les universités... les universités dans les dernières années, l'industrie du savoir a beaucoup misé sur l'attraction d'étudiants étrangers, mais on ne prend pas assez en compte, selon nous, le fait que bien là, on attire un paquet de monde. C'est sûr que ça fait rouler les finances des universités. Mais ça a un impact aussi sur l'abordabilité du logement à Montréal.

1745 Alors, selon nous, le gouvernement du Québec puis les universités ont une responsabilité à loger ces gens-là aussi.

**LE COMMISSAIRE :**

1750 Avez-vous en tête un exemple de ce qui s'est fait ailleurs qui pourrait être dans le secteur des Faubourgs?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1755 Bien, ce qui s'est fait ailleurs. Je sais qu'auparavant, les universités construisaient des résidences étudiantes puis il ne s'en fait plus beaucoup à ma connaissance. Il s'en est peut-être fait un peu, mais il y aurait sans doute matière à en développer un peu plus.

**LE COMMISSAIRE :**

1760 D'accord. Merci, ça va pour moi. Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

Luba?

**LA COMMISSAIRE :**

1765

Moi, j'ai des questions, c'est peut-être la même question. C'est la mise en oeuvre de logements sociaux. Alors, d'un côté je prends le chiffre que vous avez qu'on est moins, avec la Stratégie d'inclusion on a 3,8% de logements sociaux qui se sont réalisés via cette Stratégie. Alors, une de mes questions serait, pourquoi?

1770

L'autre, je vais toutes les ramasser ensemble. L'autre, vous parlez que vous souhaitez travailler ou collaborer avec les SHDM. Cette collaboration ne se fait pas normalement avec les SHDM?

1775

Et finalement, encore une fois quand vous parlez des deux coopératives, la coopérative de Faubourg à M'lasse et Testan, vous parlez que vous aimeriez que ça soit, qu'ils soient accueillis positivement par la Ville. Et ça, ça revient encore une fois au processus. Comment est-ce que la Ville... accueillir positivement veut dire quoi? Comment on passe de fonder une coopérative, arriver à non seulement accueillis d'une façon positive, mais vraiment réaliser et mettre en place les fonds.

1780

Alors, c'est toutes des questions pourquoi, il y a tous ces trous-là finalement?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1785

Bien, ça fait beaucoup de questions. Je vais essayer d'y répondre du mieux que je peux, mais c'est des bonnes questions.

1790

Alors, le 3.8% pourquoi on est arrivé à un si piètre résultat? Je vous dirais sans doute que la Stratégie d'inclusion elle prévoyait notamment, et ça, on l'a rappelé de façon régulière dans toutes les consultations publiques où est intervenus, elle prévoyait que les arrondissements se dotent de cibles par arrondissement.

1795

Et on a demandé pendant 15 ans que l'arrondissement se dote de cible et il ne l'a pas fait.

1800

Dans le Plan d'urbanisme de 2004, il y avait un objectif de construction de nouveaux logements, pas de logements sociaux, mais de nouveaux logements qui étaient de... je ne me souviens plus de combien, pourtant c'est le secteur privé qui développe ces logements-là de façon majoritaire. Et pourtant, ils sont arrivés à cibler... le service d'urbanisme de la ville avait ciblé assez juste, au bout du compte, au bout des 10 ans, en 2014, ils avaient atteint leur cible, ils l'avaient peut-être même un peu dépassée.

1805

Donc, ils sont capables de le faire pour le logement produit par le secteur privé de façon générale. Alors, il me semble pour le logement social, ils devraient être en mesure de le faire aussi. C'est sûr qu'ils sont dépendants du financement des paliers de gouvernement supérieur pour les réaliser après ça. Mais il reste qu'on peut quand même se donner des objectifs.

1810

Et c'est pour ça que nous, on revient à la charge que dans le PPU il y a des objectifs en matière de logements sociaux pour qu'on puisse aussi, que le comité de suivi dont il est question dans la gouvernance puisse évaluer la réalisation au fil du temps de ces unités-là.

1815

Un petit élément, un ajout à votre réponse, à ma réponse par rapport à pourquoi. Bien, c'est sûr que c'est le secteur qui était le plus attractif où les terrains valent le plus cher, que c'est plus payant de collecter des taxes, et puis, c'est peut-être là aussi que ça coûte le plus cher pour développer du logement social, à cause du coût des terrains.

1820

Donc, ça fait beaucoup d'éléments qui ne militent pas nécessairement en faveur de leur réalisation.

1825

Pour ce qui est de la SHDM bien, c'est-à-dire qu'on est partenaire dans un projet de coopérative qui en dehors du secteur des Faubourgs. Lui, il est près du métro Frontenac. À part que c'est un projet encore là qui rencontre toutes sortes d'écueils puis qui s'étire dans sa réalisation. C'est un projet dont la SHDM n'est pas propriétaire du site, cependant c'est la STM qui est propriétaire du site, la SHDM est partenaire dans le développement du site.

1830

Donc, ça peut arriver qu'on soit partenaire. Il y a deux sites importants dans le territoire des faubourgs dont elle va être propriétaire : il y a l'îlot Voyageur section sud et il y a le site sur le terrain de la Molson. Et on aimerait être partie prenante aux discussions entourant le développement de ces sites-là, que ça ne se fasse pas en vase clos.



Bien, vous parliez aussi du processus entourant les coopératives, mais je vous dirais que de façon générale, il y a quand même une certaine opacité dans le processus.

1835 D'une part la définition des besoins auxquels on va répondre, ce n'est pas clair. Le bilan qu'on a tiré de la période 2005-2017, montre bien, en tout cas, ça n'a jamais été annoncé publiquement qu'on allait vraiment cibler des catégories en particulier. Mais au bout d'à peu près 15 ans quand on a fait le bilan, bien c'est ce qui s'en est dégagé. Mais ça, ça n'a jamais été communiqué aux acteurs. Nous, en tout cas, on n'a jamais entendu parler de ça.

1840 Donc, on aimerait quand même qu'on soit associés aux discussions entourant ces objectifs-là en termes de cible, de clientèle. Et puis aussi, bien dans l'approbation des projets aussi, c'est sûr que c'est des projets qui doivent être approuvés par la Ville. C'est la Ville qui paye.

1845 Mais on aimerait, encore là que... le processus et les critères d'évaluation des projets ne sont pas très, très clairs, je vous dirais, pour monsieur et madame tout le monde, mais je vous dirais même pour moi qui travaille quand même dans ce domaine-là depuis un certain temps. Ça mériterait d'être éclairci.

1850 Et au niveau de coopératives. Bien, plus spécifiquement les coopératives, on a mentionné ça dans notre mémoire, parce qu'on a eu des échos de la part de la Ville, qu'ils avaient certaines réticences ou en tout cas, des inquiétudes, des préoccupations par rapport au développement de coopératives de grandes tailles à Montréal.

1855 Et nous on pense que c'est un modèle, le modèle coopératif c'est sûr qu'il y a peut-être des enjeux particuliers avec des projets de plus grandes tailles, mais il y a certainement des solutions. Il faut travailler à ajuster le modèle pour le rendre, pour faire en sorte que les projets puissent se réaliser et ne pas écartier d'emblée ce modèle-là de développement.

1860 **LA COMMISSAIRE :**

Quand vous parlez de grande taille, c'est quoi, c'est quoi une coopérative de grande taille?

1865 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Bien, nous on a travaillé cette question-là puis on a produit un document en fait sur ça, qu'on a transmis à la Ville. Nous, on évaluait que c'est aux alentours de 60, 70 logements et plus.

1870 Parce qu'il faut savoir que dans le passé, les coopératives entre autres dans le secteur des Faubourgs, il y a beaucoup de vieilles coopératives, mais c'était souvent, on avait des groupes de citoyens qui achetaient quelques immeubles. Ça pouvait être deux triplex, ça pouvait être une vingtaine de logements.

1875 Il n'y a pas les mêmes défis de gestion avec des projets de cette envergure-là qu'avec des projets plus grands.

Maintenant, la Ville impose un seuil plancher de 30 actuellement. Donc, on peut difficilement aller en deçà de 30. Donc, si on décide d'exclure en haut de je ne sais pas combien, 50, 60, 70 bien là, ça ne laisse pas beaucoup d'espace pour développer des projets.

1880

**LA COMMISSAIRE :**

Merci.

1885

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. Alors, merci beaucoup pour toutes ces informations et votre participation. Ça va conclure pour cet intervenant. Monsieur Michaud, merci encore.

1890

**M. ÉRIC MICHAUD :**

C'est moi qui vous remercie.

1895 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

---

**M. SIMON MAMMONE ET MARIE-FRANCE PETERSON**  
**GROUPE CDH**

1900

**LA PRÉSIDENTE :**

1905

Est-ce que les gens du groupe CDH sont là?

**M. SIMON MAMMONE :**

1910

Bonjour.

**LA PRÉSIDENTE :**

Bonjour. Dons, nous, nous sommes prêts.

1915

**M. SIMON MAMMONE :**

Dans le fond, aujourd'hui je suis accompagné de ma collègue Marie-France Peterson pour faire la présentation ensemble.

1920

Donc nous, on est le Groupe CDH. Depuis 1976 on accompagne des coopératives et des OSBL d'habitations partout à travers l'île de Montréal. Dans le fond, un GRT c'est un groupe de ressource technique comme un peu monsieur Michaud a expliqué.

1925

Dans le fond, c'est ça, on accompagne divers acteurs, divers de nos clients de vraiment la conception, l'idée d'un logement social jusqu'à la construction et jusqu'à la réalisation du projet.

1930

Le Groupe CDH c'est plus de 275 projets, plus de 8 300 unités, 1.4 milliard de dollars d'investissement dans 25 villes et arrondissements, surtout à Montréal, mais aussi dans d'autres municipalités à travers le Québec.

1935

Le Groupe CDH s'est beaucoup impliqué dans Ville-Marie. Nos bureaux sont situés sur la rue Atateken. Mais aussi on est impliqué dans l'arrondissement depuis plus de 40 ans sur les tables de quartier, les comités de quartier et les nombreuses consultations aussi comme, monsieur Michaud a mentionné, à travers les dernières années.

1940

Surtout, on a réalisé beaucoup de projets, des coopératives et des OBNL d'habitations dont la Coopérative Radar qui se situe dans le secteur du PPU des Faubourgs, la Coopérative au Pied-du-Courant et plusieurs autres. En ce moment, on est en train de travailler aussi sur un projet plus proche du Centre Bell, c'est notre plus gros projet à date de 14 étages.

1945

Et donc, vraiment grâce à notre implication et nos réalisations on est arrivés à des recommandations qui sont vraiment détaillées dans notre mémoire.

1950

La première série de recommandations vient du thème : un secteur déjà habité. Donc, pour nous, c'est vraiment important qu'on priorise les résidents actuels du quartier des nombreux faubourgs. Je pense que c'est facile vraiment de s'emporter dans la planification d'un grand secteur, l'arrivée de plusieurs milliers d'unités, d'oublier les résidents qui habitent présentement le quartier.

1955

Évidemment, il y a beaucoup de besoins qui ont besoin d'être remplis, notamment par rapport aux commerces de proximité, par rapport à plusieurs autres services, école, et cetera.

Et aussi, comme on a vu, il y a beaucoup de craintes par rapport aux effets néfastes du phénomène de la gentrification. Évidemment, la gentrification par elle-même n'est pas un phénomène totalement négatif. Par contre, il faut mettre des mesures en place afin de s'assurer que la gentrification se fasse aux bénéfices de la population existante.

1960

Et dans nos recommandations on félicite aussi, évidemment la Ville de Montréal et l'OCPM pour la consultation. Vraiment, nos groupes et ce qu'on a ressenti sur le terrain c'est qu'ils aiment beaucoup l'implication qu'ils ont. Donc, on souhaite que ça continue et surtout dans ces temps de COVID qu'on trouve aussi de nouvelles façons à ce que ça soit inclusif et interactif.

1965

Notre deuxième série de propositions, c'est sur le point des logements pour tous. Pour nous, évidemment notre mission c'est le logement social et le logement abordable.

Donc, le logement social au Québec il passe premièrement à travers le programme AccèsLogis. Malheureusement, à travers les dernières années ça a été de plus en plus difficile de développer avec le programme AccèsLogis, puis en ce moment, comme vous savez certainement, le programme AccèsLogis il n'y a plus d'unités de disponibles.

1970

La Ville de Montréal est en train de revoir et essayer de trouver des fonds aussi avec le provincial, le fédéral pour vraiment renouveler le programme AccèsLogis.

Ça, c'est une crainte qu'on a aussi pour le développement qui arrive pour le PPU des Faubourgs, notamment des grandes friches à développer. Pour nous, la meilleure façon de contrer les effets négatifs de la gentrification vient par le logement social.

1975

Évidemment, la mixité passe par le logement social, mais aussi on fait mention dans notre mémoire du logement abordable pérenne.

1980

Donc, le logement social est vraiment très réactif aux besoins criants de la communauté. On peut penser aux itinérants du quartier, aux personnes avec des handicaps lourds et surtout le logement social vise une clientèle plus à revenu, à bas revenu. Donc, souvent les projets sont subventionnés de 50 et surtout plus jusqu'à 80%.

1985

Donc, le logement abordable pérenne, c'est un concept évidemment qui a été mis de l'avant par la Ville de Montréal, mais le moins important pour nous c'est le mot « pérenne ».

Donc, pour assurer vraiment une mixité dans le futur secteur du PPU des Faubourgs, pour nous il faut développer du logement abordable pérenne pour une classe moyenne. Donc, on s'adresse un différent type de clientèle, mais le mot « pérenne » comme je dis, est important pour s'assurer dans le fond que le logement abordable, le modèle soit en sorte que ce n'est pas juste une première génération qui bénéficie de ce logement abordable, mais qu'à travers le temps ce logement reste abordable.

1995

Ma collègue, Marie-France Peterson va plus en détail pouvoir vous donner des explications.

2000 Et finalement, des logements pour tous. Un besoin qui est extrêmement criant en ce moment c'est le logement des familles. Des unités de trois, quatre, cinq chambres sont rarement développées par le secteur privé et pour nous, le logement pour famille passe par le logement social et aussi on espère par des nouveaux modèles de logements abordables pérennes.

2005 Mais aussi, qu'est-ce qu'on fait mention dans notre mémoire c'est l'importance pour attirer les familles il va falloir s'assurer qu'on intègre bien le site et qu'on offre les services nécessaires pour attirer ces familles.

Donc là, je vais passer la parole à Marie-France.

2010 **Mme MARIE-FRANCE PETERSON :**

Bonjour à vous. Pour faire la suite dans le fond, au niveau des grands projets connus, des grands développements, nous sommes impliqués comme, Simon le disait, depuis 40 ans.

2015 Donc, on est là depuis les premières heures dans toutes les balbutiements de ces grands développements-là, parce qu'ils se préparent ces développements-là, puis CDH on est là depuis 40 ans. Donc, on les voyait venir, entre autres le site de Radio-Canada qui avait déjà des ententes en 2010 déjà pour voir à développer du logement social.

2020 Ça fait que pour nous, le Groupe CDH c'est important de prendre part à ces développements-là parce qu'on accompagne justement des citoyens, des gens qui veulent se regrouper pour pouvoir contrôler leur habitat en formant des coopératives ou de travailler avec des organismes sans but lucratif, des OBNL qui sont des gestionnaires d'immeubles, pour préserver justement le logement social, qui travaille avec le programme AccèsLogis, comme on mentionnait.

2030 Dans les quatre sites sur lesquels on travaille, bon il y a le quadrilatère de la Miséricorde. Je sais qu'Éric en a parlé tout à l'heure. C'est un projet qui est soutenu entièrement par la communauté des organismes puis que c'est incorporé en tant que quadrilatère de la Miséricorde l'année dernière pour justement bien se préparer puis être prêt au moment où la Ville de Montréal pourrait se porter acquéreur, ce qu'on espère beaucoup.

2035

Puis nous, le Groupe CDH on prend part à ce développement-là en accompagnant entre autres une Coop famille qui vient aussi du milieu et puis qui est important pour eux de pouvoir utiliser un site où toute cette histoire, pour les familles du Québec bien sûr, mais qui est aussi privilégié, qui est déjà dans la trame urbaine du milieu.

2040

Autant au niveau, parce que l'ensemble du quadrilatère c'est un ensemble d'organismes autant dans le milieu culturel, pour les artistes, dans le milieu universitaire pour les étudiants, hospitaliers, parce qu'il y a le CHUM nouvellement aussi, qui est tout près. Donc, avoir des familles, des travailleurs qui seraient tout près pour ce développement-là.

2045

Ça fait que pour nous, c'est un site super intéressant. Puis j'abonde dans le même sens qu'Éric mentionnait que ça serait intéressant, parce que tous les autres gros sites, c'est sûr que c'est des promoteurs privés qui les développent puis qui vont nous laisser une place, ils vont laisser place au logement social et abordable.

2050

Mais le quadrilatère de la Miséricorde est le sens inverse. C'est un site public qui pourrait à l'inverse accueillir un 20% de privé pour faire cette inclusion-là dans ce sens-là. Ça fait que je trouve ça aussi intéressant.

2055

Le site de Radio-Canada, on accompagne aussi une coopérative, la Coopérative des Faubourgs à M'lasse qui a été créée l'année passée, incorporée à même, qui émane, qui est issue du milieu avec la liste du comité logement.

2060

Des gens qui veulent prendre en charge, qui veulent, dans le fond... Nous, dans le fond, on aide à démocratiser le logement pour que les gens puissent être responsables de leur habitat et d'assurer justement l'abordabilité. Parce que c'est géré par eux, et puis ils s'impliquent.

2065

Le mouvement coopératif, moi je considère qu'il est en train de reprendre beaucoup de vigueur en ce moment. Les jeunes ont un intérêt de vivre à la Ville puis de travailler ensemble pour leur milieu.

Donc, cette coop-là est intéressante sur le site de Radio-Canada, ça fait longtemps encore là qu'on travaille. Ça aussi, c'est important, dans nos recommandations de respecter les acquis du quartier.

Le quartier Ville-Marie c'est un quartier où les gens s'impliquent beaucoup, veulent être entendus, veulent être écoutés. Puis on le voit par toutes les consultations, toute la participation. Puis c'est des projets de longue haleine.

2070 Tout à l'heure aussi, la Coop de la Montagne Verte c'est nous le Groupe CDH qui l'accompagne. Quand on parle de grosse Coop, on dit 60, 70, mais on avoir une coop de 136 unités juste devant le Centre Bell.

2075 Puis il y a des familles qui désirent vivre au centre-ville, qui désirent participer au transport actif de la Ville. Donc, nous on les accompagne puis on va aussi même les former pour les aider justement à bien gérer. Puis c'est sûr qu'à travers ça, bien c'est à travers des programmes puis du financement.

2080 Donc, pour le quadrilatère, une autre de nos recommandations c'était de permettre que la Ville de Montréal puisse acquérir pour pouvoir utiliser ce site avec sa multitude d'usages qui formerait vraiment un projet unique, de prioriser la Coopérative Faubourg à M'lasse, de laisser une place aux coopératives aussi.

2085 Parce que, oui il y a des OBNL, mais il y a des coopératives. C'est deux formes de tenures. On sait que sur la liste de demandeurs du Comité logement plusieurs, près de 80% désiraient ce mode de tenure là.

2090 Donc, nous, on est là pour supporter le besoin en tant que groupe de ressources techniques.

2095 Et puis, il est important aussi d'assurer une place pour du logement abordable pérenne comme on mentionnait tantôt. Dans le fond, la SHDM a mis en place depuis plusieurs années du condo abordable, mais qui est surtout pour la première génération, dès que ça s'en va dans le marché à la revente, bien il n'y a plus le niveau d'abordabilité. C'est sûr qu'on est plusieurs acteurs puis la Ville de Montréal aussi a essayé de trouver des façons de rendre ça pérenne au niveau du logement abordable.

Il y a une façon aussi de développer du logement locatif abordable pérenne qui est un petit peu plus facile, dans la mesure où les propriétaires, en étant des OBNL, où il n'y a pas la



2100 pression de vouloir rentabiliser puis faire des profits avec une gestion d'immeubles, mais plutôt de rendre ça pérenne. C'est quelque chose qu'on veut être amenés à développer aussi. Les grands sites vont permettre...

2105 Puis je pense que le règlement 20-20-20 qui arrive au moment où on développe des grands sites au centre-ville en ce moment, où on veut justement une mixité sociale. Je pense que ça fait consensus que de développer des milieux de vie ça passe par une mixité sociale pas juste des gens pauvres dans un même quartier puis des gens riches. Donc, que tout le monde se côtoie.

2110 Je pense que l'Esplanade Quartier est un modèle. Ils ont commencé en premier dans les trois sites, puis ils sont en train de justement développer pour permettre justement des places publiques qui permettent autant d'intégrer les gens présents que les nouvelles personnes qui veulent s'implanter, qui veulent venir vivre dans ces quartiers. Mais aussi de ramener des gens qui sont nés ici, qui sont partis, mais qui veulent revenir.

2115 Ça fait que tout ça, avec des lieux, des milieux de vie, super intéressant. Donc, de diversifier l'offre de logement c'est super important puis nous le Groupe CDH bien on est là pour justement répondre à ce besoin-là puis accompagner les groupes à ce niveau-là.

2120 Voilà. On a aussi, bon, bien sûr des milieux de vie dynamiques. Je pense, Simon l'a mentionné, c'est important quand on amène du logement, des gens, d'avoir toutes les structures autour qui vont faciliter la vie humaine d'une certaine façon, puis d'avoir ce qu'il faut pour pouvoir évoluer dans ces quartiers-là, malgré qu'on est dans un quartier qui est partagé avec un ensemble de gens qui viennent de l'extérieur, avec les grands axes de circulation. Ça va être important de bien l'intégrer.

2125 Puis on croit vraiment comme dans notre conclusion, que l'avenir de ces développements passe par l'appartenance, le sentiment d'appartenance que les résidents ont et qu'ils veulent maintenir à leur quartier.

2130 Puis le site Molson bien, c'est vraiment un site aussi qui va être vraiment... de retrouver les berges pour les citoyens, c'est tellement important. On le sent dans leurs tripes que ça leur manque d'être si près d'un fleuve, mais si loin en même temps. Ça fait que je pense que c'est

2135 vraiment un site intéressant à redévelopper à ce niveau-là pour justement recréer ce sentiment d'appartenance avec les éléments de ce quartier.

Voilà.

**LA PRÉSIDENTE :**

2140

Merci beaucoup. Alors, bien, je demanderais la première chose, parce que vous en avez parlé un petit peu, pour l'abordabilité de façon pérenne. Est-ce que vous avez dans vos réflexions, dans vos groupes de travail quelques pistes à commencer à explorer pour vraiment établir de l'abordabilité de façon pérenne?

2145

**Mme MARIE-FRANCE PETERSON :**

2150 Oui. On est à regarder justement à faire ce développement-là. Dans le fond, quand on parle de logement abordable pérenne, de cibler les gens qui ne sont pas assez pauvres pour utiliser le logement social, puis trop riche pour... pas assez riche pour pouvoir être acquéreur sans avoir besoin d'aide pour acquérir du logement.

2155 Au niveau de la propriété abordable, c'est l'enjeu qui est le plus difficile, mais au niveau du locatif, oui, on travaille sur des stratégies pour mettre ça en place.

**LA PRÉSIDENTE :**

2160 Et puis aussi vous avez mentionné que vous avez le sentiment que le mouvement coopératif dans le monde de l'habitation vous semble reprendre...

**Mme MARIE-FRANCE PETERSON :**

Oui, de la vigueur.

2165 **LA PRÉSIDENTE :**

...de la vigueur. Est-ce que vous pouvez nous en parler un peu?

**Mme MARIE-FRANCE PETERSON :**

2170 Bien, oui. Dans le fond, nous, ça nous vient vraiment de la base nos projets. Puis  
justement on est interpellés par les gens qui ont le goût de créer des milieux de vie puis de plus  
en plus on est interpellé, je vous dirais.

2175 Puis je vous dis ça, parce que ça même aujourd'hui on a eu, j'ai eu un appel que j'ai fait  
avec une personne qui nous a sollicités pour savoir comment ça peut fonctionner de créer une  
coop.

2180 Puis ils sont déjà organisés, ils ont pris l'été pour réfléchir à vouloir se mettre ensemble, à  
vivre ensemble. Ils sont déjà 20 puis ils sont prêts à aller de l'avant avec un projet, puis ils ont  
très bien compris que ça passe par la mixité sociale, un développement de coopérative.

2185 Encore là, ce n'est pas le même créneau que quand on fait des HLM, si on veut aider...  
c'est ça une strate de personnes. Ça fait qu'ils ont vraiment compris ça, de créer des milieux de  
vie puis d'entraide, puis c'est des jeunes, ce que j'entends.

**LA PRÉSIDENTE :**

2190 Donc vous, dans votre expérience sur le terrain depuis longtemps, vous sentez qu'il y a  
plus de gens qui semblent se tourner vers un de ces modèles-là qui est le coopératif?

**Mme MARIE-FRANCE PETERSON :**

Oui.

2195 **M. SIMON MAMMONE :**

2200 Puis pour rajouter, comme on l'a mentionné dans le mémoire c'est 90% des demandeurs  
de la CLVM. C'est des demandes pour des coopératives. Donc, c'est vraiment une forme de  
tenure qui est populaire puis qui est vraiment désirée, mais à cause de certaines expériences  
aussi dans le passé, je pense que durant les dernières années, la ville a été plus réticente à  
accepter ce type de projet.

**Mme MARIE-FRANCE PETERSON :**

2205 Dans le fond, c'est plus souvent en lien avec les budgets aussi qui rendent difficile un peu. Parce que nous, on accompagne pour la création des coops, pour la réalisation de leur projet, mais aussi pour l'exploitation. Donc, on les aide dans la gestion de leur immeuble, puis on se rend compte, c'est sûr, que si les budgets du programme – on travaille avec le programme AccèsLogis – ne s'adaptent pas, bien c'est sûr que la coop part dans le fond un petit peu pénalisée, parce que là, les cinq premières années sont difficiles.

2210

Mais ça prend la cohésion, ça prend vraiment la formation, puis le Comité logement puis la FECHIMM sont là pour justement former ces gens-là à ce type de tenure, dans un milieu près du centre-ville où le transport actif, près des transports en commun, près de tous les services. Les gens voient la possibilité de créer des milieux de vie plus facilement aussi, parce que tout est proche.

2215

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Luba, est-ce que tu as des questions?

2220

**LA COMMISSAIRE :**

2225 Moi, je reviens, vous avez parlé et dans votre mémoire vous en parlez aussi, la question des secteurs déjà habités du PPU, le secteur habité. Et vous parlez qu'on doit essayer de protéger la population actuelle dans un contexte de gentrification. C'est sûr que vous avez parlé de projets comme tel que celui de Miséricorde de la coopérative. Est-ce qu'il y a d'autres moyens pour protéger cette population, selon vous? Est-ce qu'il y a des stratégies, des solutions que vous êtes en train d'explorer, regarder?

2230

**Mme MARIE-FRANCE PETERSON :**

2235 Bien, c'est sûr que ce n'est pas juste notre rôle à nous, mais je me rends compte que dans les développements, c'est sûr, c'est d'être comme en ce moment, être en amont et de solliciter la participation des gens sur place dans la mise en place de ces grands développements là.

Justement, pour qu'ils créent un sentiment d'appartenance et qu'il y ait des lieux communs où tous ces gens-là vont se côtoyer, que ça soit des nouvelles personnes qui vont arriver, puis les personnes qui sont déjà présentes ici.

2240 Ça fait que c'est dans cette dynamique-là que c'est important de maintenir les communications.

2245 Ce qu'on rendu compte plus on évolue en ce moment, plus on voit justement, parce qu'avant les citoyens étaient consultés, mais après que tout était décidé. Maintenant, on est plus en amont. Donc, on consulte les gens.

2250 Je dirais, qu'il reste du peaufinement quand on approche des décisions, souvent bon, on a tenu compte bien sûr, parce qu'on est allé chercher l'information en amont, mais ça fait tellement longtemps, puis on perd un peu ce lien-là de communication avec les gens, les citoyens sur le terrain quand on est proches de prendre des décisions.

2255 Ça fait que, je me dis que c'est dans ce processus-là, si les gens, les citoyens se sentent impliqués jusqu'à la fin, jusqu'au moment des décisions aussi, qu'ils vont vraiment se sentir concernés dans ces modifications-là du redéveloppement des sites.

2260 Comme, mettons la coop qui a été interpellée, qu'on a en ce moment, la Coop du Faubourg à M'lasse qui est prête, ils sont prêts à avancer sur le projet. Bien, pour être motivés bien, ils veulent être concernés tout le temps, jusqu'à tant qu'on puisse voir, qu'ils puissent voir le jour de leur projet où on va commencer à dire : O.K. On commence à travailler sur la création, la réalisation du projet. Ça fait que c'est important de maintenir les communications jusqu'à la fin.

Je ne sais pas si tu as des choses à rajouter, Simon?

**M. SIMON MAMMONE :**

2265 Oui. Bien, je pense que la meilleure solution c'est le logement social. Comme ça c'est un logement pérenne à long terme. On construit des infrastructures qui vont être bonnes pour plusieurs générations qui sont subventionnées, le plus qu'on en construit, le plus d'unités qu'on protège au sein du quartier. Ça, pour nous c'est la meilleure solution.

2270            Ensuite, d'un point de vue de réglementation municipale, il y a certainement plusieurs outils qui peuvent être utilisés aussi. On pense que la Ville de Montréal, plusieurs arrondissements explorent, ont déjà appliqué l'interdiction de convertir des plex, l'interdiction de réduire le nombre d'unités dans certains bâtiments.

2275            On regarde aussi Toronto, Vancouver d'un point de vue plus macro qui mettent des taxes en place pour l'investissement étranger dans l'immobilier. C'est extrêmement difficile de contrôler le marché privé, la spéculation, mais je pense que, j'ai donné quelques exemples ici de réglementations qui sont possibles pour essayer de mitiger ces effets plus négatifs.

2280            Mais pour nous, évidemment c'est notre mission, mais aussi, je pense que dans la réalité, tout le monde réalise que le logement le plus stable, sûr, c'est le logement social. Puis maintenant, on le sait, on développe des solutions pour le logement abordable, locatif, pérenne.

**LA COMMISSAIRE :**

2285            Merci. Je vais revenir simplement à la Coopérative Faubourg à M'lasse. Si j'ai bien compris, ils sont prêts à intégrer avec le projet et tout le reste. Et quel est le processus alors? Est-ce que la demande a été faite à la Ville? Est-ce que ça s'est rendu quelque part ou il y a eu un refus? Il y a une deuxième vague?

2290            **Mme MARIE-FRANCE PETERSON :**

2295            Dans le fond, je vous dirais qu'en ce moment il y a un enjeu au niveau des budgets, au niveau des unités comme on mentionnait. Ça fait qu'on attendait l'entente fédérale / provinciale, puis le service d'habitation au travail. Mais oui, ils connaissent la Coop, le projet a déjà été présenté, les intervenants connaissent, les promoteurs connaissent aussi. Il s'agit maintenant que les budgets suivent aussi. Puis c'est ça.

2300            C'est important, je pense que Éric l'a mentionné tantôt, on a travaillé beaucoup avec le service d'habitation de la Ville de Montréal puis les GRT, puis les gens des coops, des grandes coops qui existent. Nous, on accompagne la Coop Cloverdale, je ne sais pas si vous connaissez, dans Pierrefonds, qui a 800 unités de logement, qui est vraiment un exemple d'un milieu de vie

coopératif sur un grand site, sur un grand territoire avec des services. Et puis on sait que c'est possible, puis on est capable de les accompagner.

2305

Donc, on a travaillé pour les grosses coops. Ça fait qu'il y avait cette crainte au niveau des grosses coopératives. Parce que maintenant on est en train de densifier bien sûr, des sites comme les sites qu'on développe dans Ville-Marie. Donc, c'est important que les coops puissent suivre aussi ce rythme-là, donc avec les budgets qu'il faut.

2310

**LA COMMISSAIRE :**

O.K. Merci.

2315

**LA PRÉSIDENTE :**

Éric, est-ce que tu as quelques questions?

2320

**LE COMMISSAIRE :**

Bien, peut-être une question parce que le temps file. Mais j'aimerais vous entendre, vous avez parlé de l'importance de la mixité, bon, évidemment d'assurer une place importante du logement social et du logement abordable, puis vous avez visé particulièrement deux sites, l'Esplanade Quartier et le site Molson.

2325

Est-ce que je me trompe ou je décode une inquiétude, une crainte qu'il n'y ait suffisamment de logement social et logement abordable à développer sur ces sites. Et de façon plus précise, est-ce que vous avez un objectif en tête, en termes de pourcentage ou de chiffres absolus de logement à développer?

2330

**Mme MARIE-FRANCE PETERSON :**

Bien, c'est sûr qu'on est un peu moins craintifs dans la mesure où il y a un règlement. Bon, on sait que le site Molson va devoir s'y conformer quand le règlement va être en place. Ça fait qu'on a quand même cette assurance qu'on va pouvoir avoir de l'inclusion.

2335

**LE COMMISSAIRE :**

20-20-20, là?

2340

**Mme MARIE-FRANCE PETERSON :**

Oui, c'est ça. Bien, en tout cas, 20 social, puis 20 abordable, puis famille aussi. Parce que ça aussi c'est un autre enjeu qu'on ait la place pour faire des logements familles. Encore là, il faut que les budgets suivent. Ça va être important pour nous, justement d'avoir ce minimum de 20%. Si on pouvait avoir un peu plus, s'ils sont enclins, les promoteurs, à laisser la place aussi. Ça prend, dans le fond, une harmonisation entre eux et nous aussi.

2345

**M. SIMON MAMMONE :**

Bien, c'est ça. Je pense que la crainte elle vient qu'il n'y a pas de financement. Ces développements, oui c'est à long terme, mais tu sais, quand même ça s'en vient quand même vite. Donc, la Ville de Montréal, le provincial va devoir s'entendre, trouver des nouvelles façons de renouveler le programme, c'est en cours. Mais je pense que l'inquiétude vient de... on ne peut pas développer aujourd'hui des unités AccèsLogis, donc du logement social, parce que les deux vont main à main à Montréal.

2350

2355

Puis aussi, je pense que c'est important de mentionner le nouveau processus que à travers le programme AccèsLogis, la procédure était très claire par rapport à la sélection de projets, par rapport à la disponibilité d'unités. C'était vraiment la Ville de Montréal avec le milieu qui choisissait les projets.

2360

Maintenant, c'est deux nouveaux mondes qui se rencontrent à travers le règlement de métropole mixte, le 20-20-20. C'est deux mondes qui se rencontrent, c'est le privé avec le communautaire. Puis il y a beaucoup d'aspects positifs dans ce nouveau partenariat, mais aussi, il y a de l'incertain, parce que sûrement dans le PPU des Faubourgs ça va être la première fois qu'on va utiliser le nouveau règlement de la métropole mixte une fois qu'il va être en vigueur.

2365

Et ça, c'est totalement un nouveau processus pour nous. On ne sait pas vraiment si la procédure va être complètement transparente, si la communauté va avoir autant son mot à dire

2370



au sein de ce nouveau processus de sélection de projets dans les grandes friches à redévelopper, notamment ceux que vous avez nommés, Radio-Canada, site Molson.

**LE COMMISSAIRE :**

2375

Parfait. Bien, merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

2380

Merci beaucoup. C'était très clair. Alors, merci pour votre participation, merci pour toutes ces informations. Merci d'avoir participé à notre commission.

2385

Merci beaucoup. Ceci met fin à nos travaux. C'était notre sixième séance d'audition des opinions. À partir de maintenant, nous allons faire l'analyse de tout ce qui nous a été envoyé. Nous avons encore une quarantaine d'autres mémoires qui n'ont pas fait l'objet d'une présentation plus toutes les opinions qui ont été envoyées par écrit.

2390

Nous déposerons notre mémoire dans quelques mois et c'est madame Dominique Ollivier qui remettra le rapport pour l'Office de consultation publique aux élus de Montréal et ce sont les élus de Montréal qui prendront les décisions ensuite pour finaliser le projet du PPU des Faubourgs.

2395

Alors, je remercie tout le monde et un grand merci à toute l'équipe de l'Office de consultation publique que vous ne voyez pas à l'écran, qui sont derrière et qui ont travaillé très fort à cette première grande commission, une des premières grandes commissions qui s'est fait seulement en ligne et on espère avoir pu entendre tous les gens qui voulaient s'exprimer.

2400

Alors, merci beaucoup et nous allons maintenant poursuivre les travaux. Et je vous invite à visiter le site de l'Office pour toutes les informations sur le processus de cette consultation.

Merci.

**AJOURNEMENT**

2405

2410

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifiée sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen de la sténotypie, par visionnement Web et/ou piste audio et selon la qualité de ceux-ci.

2415

*Cindy Lavertu*

Cindy Lavertu, s.o.

2420