

Coopérative d'habitation Milton-Parc

2255 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, le prochain participant est Monsieur Manuel Johnson de la Coopérative d'habitation Milton-Parc.

2260 **M. MANUEL JOHNSON :**

Bonsoir, Madame la Présidente, Messieurs les Commissaires.

LA PRÉSIDENTE :

2265 Voilà, on vous voit. Merci beaucoup.

Alors, on vous écoute.

2270 **M. MANUEL JOHNSON :**

Alors, vous aurez deviné, on va rester dans le même thème. En toute transparence, j'habite la même coopérative que Dimitri. Je suis là pour notre comité de relations externes.

2275 Parce que nous, on a cette culture-là, on ne s'occupe pas juste de nos petites affaires, on veut aussi avoir cette relation avec la communauté.

2280 Donc, je vais essayer de ne pas trop répéter qu'est-ce que Dimitri a déjà très bien exposé. Je voulais revenir sur la question de privatisation et l'importance de garder ce site dans le domaine public.

Je voulais dire que c'est important de prévoir des mécanismes à cet effet. C'est très bien de venir avec des belles intentions. Oui, oui, oui, on va garder ça public. Mais on sait qu'un site de cette valeur peut, ça peut être tentant pour les différents paliers de vouloir privatiser une partie.

2285 Dimitri a fait allusion à notre communauté Milton-Parc où on a blindé les droits de propriété. O.K. Il y a même, qu'est-ce qu'on voulait faire ici, moi, je n'étais pas là encore, je suis ici depuis 2013, mais dans les années '80, après des longues années de lutte auxquelles Dimitri évidemment a

2290 participé, a été un leader de ça, il y avait cette question-là : comment est-ce qu'on peut préserver le caractère social économique du quartier? Comment on peut préserver aussi le caractère architectural, tissu urbain.

2295 Et, on a constaté que la loi, les règles des copropriétés dans le *Code civil* ne permettaient pas la protection qu'on cherchait. Donc, qu'est-ce que Dimitri et les autres ont fait, moi, je trouve ça brillant. Bon, la loi ça répond pas à nos besoins, ils sont allés voir l'Assemblée nationale puis ils ont fait passer une loi privée qui a entériné notre entente de copropriété.

2300 Donc, notre entente de copropriété va plus loin, par exemple, que la loi sur les coopératives. La loi sur les coopératives ça dit qu'on est une coopérative, que ce soit d'habitations ou du commercial, on ne peut vendre qu'à une autre coopérative.

2305 Mais nous, notre entente de copropriété dit qu'on ne peut pas vendre à quelqu'un qui n'est pas cosignataire de l'entente de copropriété. Et le prix de vente doit être soit le solde de l'hypothèque ou l'équivalent d'une année de loyer.

LA PRÉSIDENTE :

De loyer.

M. MANUEL JOHNSON :

2310 Oui. C'est un exemple. On ne propose pas nécessairement le même mécanisme pour les sites, mais mon point, c'est qu'il faut, au-delà des principes et des explorations et trouver un mécanisme pour garder ce site à tout jamais dans le domaine public.

2315 Après ça, avec la question de logements, je voulais aussi, évidemment, oui, on est dans une crise de logements. Les besoins sont énormes, ils sont encore plus grands qu'ils étaient quand nous avons fondé les coopératives ici. Mais comme Dimitri a dit, le fait d'avoir autant de logements sociaux dans ce quartier, ça a préservé quelque chose qu'on ne voit pas ailleurs, puis vraiment, plein centre-ville de Montréal, à côté de Mont-Royal, c'est très important.

2320 Mais, en ce qui concerne les coopératives d'habitations, il y a un effet, la pénurie de logements abordables, la pénurie de logements sociaux ça fait un effet, je ne veux pas dire un effet

pervers, mais ça fait en sorte que quand les gens cherchent un logement, ils vont se tourner vers une coopérative.

2325

Alors, coopérative ce n'est pas pour tout le monde. Il y a différentes formules de logements sociaux. Je pense que et les coopératives sont très importantes, mais ça prend des gens qui ont les capacités de participer, la capacité de gérer un immeuble avec le voisin, c'est pas toujours évident.

2330

Et, mais le fait qu'il n'y a pas d'autre option, alors nous, on subit beaucoup de pressions et ça fait en sorte, heureusement pas dans notre coopérative, mais bon, dans mon autre vie, quand je ne suis pas résident de Milton-Parc, je suis un avocat, je fais des dossiers là des locataires des coopératives. Donc, les coopératives vient à imposer des mesures disciplinaires pour forcer les gens à participer à la gestion.

2335

Mais ça ne marche pas. C'est pas ça le principe des coopérations. La coopération doit être volontaire. Donc, si on doit forcer les gens à participer à l'administration, on a déjà un peu perdu l'esprit d'une coopérative.

2340

Mon point avec ça c'est que oui, ça prend plus de logements sociaux, pas nécessaires des coopératives. Oui, des coopératives, mais des OBNL et des HLM aussi. Et oui, ça, c'est essentiel. Les terrains publics se font rares, les terrains privés ne sont pas achatables.

2345

Donc, pour moi, c'est incontournable de prévoir au moins une portion du site pour du logement social. J'ai entendu les professeurs parler de logements pour les étudiants. Ça pourrait être intéressant aussi, en autant que c'est du logement social, communautaire. Pas du logement privé et que ça, oui, ça enlève la pression sur les coopératives existantes et sur la pression sur le marché locatif.

2350

L'autre chose que nous vivons dans notre quartier, mais comme beaucoup des quartiers sont trop à Montréal, c'est la crise liée en l'itinérance. La crise économique, la crise qui est exacerbée par la pandémie. Ça fait en sorte qu'il y a une augmentation fulgurante des personnes en situation d'itinérance.

2355

Encore, on a l'opportunité, et les services que nous avons en place ne répondent pas aux besoins. Donc et les résidents de Milton-Parc sont, plusieurs sont très inquiets de cette situation-là. Donc, on a ces sites où on pourrait prévoir des services de logements, mais et je suis pas expert,

évidemment en matière de travail social ou de, mais évidemment, je pense quand quelqu'un vit dans la rue, c'est peut-être pas suffisant de simplement donner un logement.

2360

Bon, vous avez votre logement, arrangez-vous. Ça prend des services de soutien pour ces gens-là et encore, tout cet espace, les bâtiments, ça pourrait répondre en partie à ces besoins-là.

2365

Donc, je pense, excusez-moi, je reçois plein de notifications, voilà, et évidemment, il y a plein d'autres utilisations qui pourraient être faites. Encore, le principe pour nous c'est qu'on doit prioriser les besoins de la communauté. Je nomme, par exemple, oui, on a des épiceries, personnellement, je ne trouve pas, Monsieur Hanna, que c'est pas si loin, Royal Victoria de nos épiceries, mais bon, si on a des problèmes de mobilité, effectivement, ça pourrait poser problème.

2370

Nous n'avons pas de bibliothèque publique à proximité. Nous n'avons pas des piscines publiques. On sait qu'il y a une belle piscine, mais qui n'est pas fonctionnelle en ce moment-là sur le site de Royal Victoria.

2375

On n'a pas, les seuls jardins communautaires qu'on a, nous avons eu la chance, nous, ma famille, d'avoir un espace aux Habitations Jeanne-Mance, mais c'est une bonne petite marche pour nous. Et donc, c'est toutes des choses qui pourraient être intéressantes pour ce site, mais encore, je réitère, c'est clair que, bon, oui, en conclusion, même si on a réussi à préserver dans une certaine mesure les caractères sociaux économiques du quartier, mais les énormes pressions qui découlent de la crise du logement, de la spéculation immobilière, les loyers, nous, on est chanceux, on est privilégiés, on a des loyers qu'on peut se payer.

2380

J'ai dit que j'étais avocat, mais je suis avocat en droit social, donc je ne travaille pas avec un gros salaire. Et justement, le fait d'habiter en copropriété, ça m'a permis de faire ce choix de carrière là pour redonner un peu de services à la communauté.

2385

Mais, on voit que le quartier change aussi. Et les loyers augmentent beaucoup. Les gens qui n'ont pas la chance de vivre en coop doivent quitter le quartier. Un 4 1/2, un 3 1/2, c'est rendu 1 500 \$ et encore, j'ai même des clientes, mais une cliente, en tout cas, dans les logements privés, il y a cette pression, on veut mettre dehors les locataires qui sont là depuis longue date et pour pouvoir augmenter le loyer ou revendre.

2390

Et donc, il y a des gens qui habitent depuis longtemps à Milton-Parc, mais pas en coopérative qui face aux pressions un peu irrésistibles du marché privé, ils vont avoir à quitter aussi, puis ça, ça va venir un peu atténuer qu'est-ce que nous avons acquis ou construit.

2395

Voilà.

LA PRÉSIDENTE :

2400

J'aurais peut-être une première question à vous poser à partir de votre expérience à Milton-Parc. Quand il y a des travaux importants à faire, les toits, ou en fait, peu importe, comment ça se produit, ça? Est-ce que c'est une quote-part qui est prélevée chez toutes les personnes, toutes les familles qui habitent les loyers ou est-ce que... comment ça fonctionne?

2405

C'est parce que je me dis entre autres que les bâtiments qu'on retrouve sur le site du Royal Victoria sont des bâtiments anciens qui posent certaines exigences au moment où il faut faire des mises à jour de l'enveloppe, des toits ou des systèmes, c'est extrêmement coûteux, je peux vous dire ça, moi, j'habite un bâtiment ancien. Et je me dis, comment ça se passe et quelle est la capacité des gens d'assumer ça collectivement?

2410

M. MANUEL JOHNSON :

2415

Bien, nous avons eu de l'aide, beaucoup de l'aide de la SCHL et donc, on ne paie pas ça de nos poches. Il faut oui, augmenter les loyers de façon responsable, mais raisonnable, mais là, c'est ça, on avait, puis là, encore je suis nouveau, je suis assez récent comme membre, mais c'est ça, on a eu des hypothèques, mais garantie par la SCHL. Des subventions pour ça.

2420

Oui, c'est des subventions, c'est le public, vraiment, qui doit assumer ça et nous, on fait nos parts, mais, par exemple, dernièrement, on a une maison, on a quelques maisons mêmes, unifamiliales, oui, on a eu, on a dû faire des travaux très coûteux, on a dû prendre un autre prêt de la banque, mais comme on a eu l'aide historique de la SCHL, on avait fini de payer notre hypothèque, c'était faisable, c'était faisable.

2425

Mais, je suis conscient, oui, ça va prendre beaucoup de financement, mais encore, je pense que comme société, on doit se demander où est-ce qu'on va mettre nos priorités et quel genre de ville qu'on veut avoir.

2430 Donc, si on veut garder les familles, les gens à faible et modeste revenus à Montréal et au centre-ville de Montréal, je crois à ce droit-là, le droit à la cité, le droit d'habiter près du centre-ville. Je sais qu'il y a peut-être les urbanistes, j'en suis pas qui va critiquer certains éléments des Habitations Jeanne-Mance, mais nous, notre famille, on adore les Habitations Jeanne-Mance.

2435 C'est comme un îlot, comme j'ai dit, on a notre jardin communautaire là, il y a le terrain de basket où je peux aller jouer avec mon fils. L'hiver il y a une patinoire et il y a une belle, quand même, il y a comme un sentiment, des HML a mauvaise réputation... excusez-moi, mon chien veut renchérir!

2440 Mais, et c'est peut-être un exemple pour répondre aux interrogations antérieures, Habitations Jeanne-Mance, c'est toute des logements, mais c'est ouvert au public, moi, j'habite pas là, mais on a plein accès, puis tout le monde a accès. Il y a un terrain de soccer aussi.

Donc, je pense que c'est très possible d'arrimer les deux.

LA PRÉSIDENTE :

2445 Oui, mais Monsieur Johnson, comment concilier alors, les besoins d'une collectivité qui a besoin de ces espaces puis de ces, vous parlez des terrains de basket ou des endroits de ces loisirs avec une demande que le site du Royal Victoria demeure un parc public pour tous les Montréalais dans la continuité du Mont-Royal.

2450 Alors, c'est que d'une certaine façon on aurait, avec peu importe la formule retenue là pour des logements communautaires ou sociaux, des gens qui s'installeraient là et qui ont le droit d'une certaine façon d'avoir des espaces comment habitants de cette région-là et quand même temps, il faille que ces lieux soient ouverts à tous.

2455 En gros, que tout le monde puisse passer devant votre immeuble parce que ça fait partie du sentier qui s'en va à la montagne.

M. MANUEL JOHNSON :

2460 Bien encore, je reviens à mon exemple des Habitations Jeanne-Mance. C'est comme ça que ça marche. Tout le monde peut passer à travers. Mais c'est vrai que dans notre société et on a même,

je ne vais pas le cacher, dans notre propre coopérative, on a certains conflits sur l'utilisation des terrains.

2465 Mais il y a d'autres coopératives qui ont réglé ça, regarde, la cour est commune. O.K. Et
quand on parle d'un parc, je pense pas que nécessairement que tout le monde peut passer librement
dans les immeubles. Mais oui, on peut avoir des espaces, on peut avoir des, qui sont ouverts à tout
le monde pour mettre des tables à piquenique ou quoi que ce soit, puis encore, j'aime pas, avant on
habitait dans le sud-ouest, puis moi je travaillais dans un comité logement. Moi, j'ai participé aux
2470 consultations sur Griffintown.

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

2475

M. MANUEL JOHNSON :

Griffintown, ce n'est pas un bon exemple. Mais oui, il y a des grandes coopératives, je pense
aux coopératives les Bassins du nouveau havre qui sont même à côté des condos et l'accès au canal
et aux espaces verts est encore là.
2480

Eux, ils ont, je crois, comme un genre de cour intérieure...

LA PRÉSIDENTE :

2485

Exactement.

M. MANUEL JOHNSON :

2490 Que c'est réservé pour... mais bon, c'est une construction neuve, donc 'était peut-être plus
facile à prévoir.

2495 Mais, je pense que c'est, même possible, et encore, je ne suis pas architecte ni urbaniste,
mais ça doit être possible d'avoir, peut-être des petites espaces réservés, petits balcons ou un petite
terrasse. Tu sais. En même temps, si on a un bel espace vert juste devant chez nous, mais c'est sûr
que le monde aime, encore, je pense que c'est un peu une mentalité, un peu nord-américaine aussi,

on veut notre espace, notre petit terrain et oui, on voit les pires chicanes qui se développent sur le partage de ces terrains-là.

2500 Mais, je suis sûr qu'on a des gens brillants comme Dimitri a dit pour trouver la solution et, je pense que n'importe qui serait très content d'habiter juste là, sur le bord de la montagne et, bien oui, ça prend un certain esprit de partage. Tu sais, on regarde les maisons à côté là, le Redpath. Ça, c'est le Redpath Crescent, quand on marche là. Ça, c'est une autre réalité.

2505 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Il y a mon collègue David Hanna qui souhaite vous poser une question.

LE COMMISSAIRE HANNA:

2510 Oui, j'aimerais poursuivre avec votre exemple des Habitations Jeanne-Mance, parce qu'effectivement, c'est un grand succès. Les résidences, c'est ce vaste complexe d'HLM est un très grand succès et les résidents sont très fiers et aiment habiter là et ça comprend bien sûr, toutes sortes de personnes, des personnes âgées, des personnes avec enfants, des personnes entre les deux, diversité sociale et tout.

2515 Mais, il reste que je constate que la tendance a été de privatiser les espaces extérieurs, petit à petit. Donc, il y a des aires pour les enfants maintenant qui sont fermés, barricadés, on ne rentre pas là-dedans.

2520 Il y a d'autres accès qui ont été bloqués et ensuite, finalement une clôture est érigée sur toute la bande sud du projet, tout entièrement pour bloquer la perméabilité provenant du sud vers le nord.

2525 Alors, vous voyez la tendance. C'est ça qui me préoccupe un peu dans votre propos de HLM, OBNL, coopératives. C'est que, veut veut pas, la tendance est de privatiser les espaces extérieurs pour éliminer la perméabilité du site.

2530 Alors, comment conciliez-vous Jeanne-Mance, comme exemple que vous nous citez avec un Ross, Femmes et Hersey comme coop ou HLM ou OBNL avec cette notion de perméabilité et d'accès qui est critique pour ce site-là?

M. MANUEL JOHNSON :

2535 Mais, quand on écoute, Monsieur Hanna, quand on va faire un projet comme ça, on peut établir les règles en partant. Puis ici, le point de Dimitri était très bon, parce que si on cède pas les terrains, si on cède les terrains aux coops, ça fait une sorte de privatisation. Mais si ce n'est que des bails emphytéotiques et on établit les règles comme nous avons établi les règles avec notre entente de copropriété.

2540 Oui, il y avait des gens qui auraient aimé et encore il y a des gens qui aimeraient privatiser. On ne peut pas le cacher. Mais ça, privatiser un peu les coops et les convertir en coops à capital pour pouvoir les léguer aux enfants puis peut-être faire un investissement de ça, mais si on établit des règles claires dès le départ, ces principes-là, alors les gens qui arrivent-ils savent dans quoi ils embarquent et ils doivent accepter ça dans une certaine sens et peut-être ça va attirer des gens qui
2545 veulent vivre justement ce genre de vie plus collective.

Mais encore pour moi, c'est interdit de construire une clôture, bien on ne va pas construire une clôture et surtout, oui... c'est ça. Ça fait que, mais je pense que la tendance est toujours là et on doit, c'est une des défis de vivre en coopérative aussi, de lutter un peu contre, bien c'est la tension
2550 entre les intérêts individuels puis les intérêts collectifs.

Mais ça fait partie de l'apprentissage et c'est sûr, comme communauté, on a beaucoup de chemin à faire, mais c'est en multipliant ces expériences-là qu'on va apprendre, ne pas, en se limitant, dire bien les gens vont jamais accepter ça. Les gens qui sont capables d'évoluer, ils sont capables
2555 d'adopter d'autres façons de vivre. Je ne parle pas d'une utopie-là, mais de voir le partage d'espaces autrement.

Mais si on ne fait pas de crainte que les gens ne vont pas aimer ça, bien, on va toujours rester avec cette notion un peu individualiste nord-américaine de l'utilisation de l'espace, avec tout le respect pour nous des Nord-Américains.
2560

Je pense que vous comprenez ce que je veux dire.

LE COMMISSAIRE HANNA:

2565

Oui, mais rappelons que le site de Jeanne-Mance est public, tout est public. Ça appartient au public ce site-là.

M. MANUEL JOHNSON :

2570

Oui, mais qui a permis la construction des clôtures? Mais c'est sûr, puis bon, la même problématique peut se reproduire ici, mais Jeanne-Mance est vraiment en plein centre-ville puis a tout genre de dynamique, peut-être que c'est une question que les gens voulaient faire ça pour la sécurité, mais, encore, je connais pas les détails pourquoi on a décidé qu'on allait couper ça, mais tout comme on peut dire le terrain reste public, on peut aussi dire que le terrain va rester perméable et ouvert à tous.

2575

LE COMMISSAIRE HANNA:

2580

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Radouan?

2585

LE COMMISSAIRE TORKMANI:

Oui, merci. Comme vous le savez, le site du Royal Victoria a une topographie très particulière, très singulière avec beaucoup de dénivelés, l'accessibilité est un enjeu, c'est assez restreint comme accessibilité.

2590

Est-ce que ces deux éléments vous semblent des freins pour l'aménagement d'un lieu de vie accueillant du logement?

2595

M. MANUEL JOHNSON :

Mais, oui, je pense, surtout si on va, tu sais, on ne veut pas nécessairement, comme j'ai mentionné les gens très, très, très aisés qui habitent tout autour de la montagne, bien ils ont tous leurs voitures. Alors, il faudra être créatif aussi avec le transport. Est-ce qu'on pourrait prévoir des

2600 navettes, je veux dire, il y avait des navettes pour les employés, donc, certainement il faudra prévoir une meilleure offre de transport en commun pour permettre aux gens de revenir chez eux.

2605 Parce que oui, il faut, moi, j'aime marcher, je marche avec mon chien, mais, oui, des gens, des personnes âgées ou des personnes à mobilité réduite, ça pourrait être plus un défi pour ces gens-là.

LE COMMISSAIRE TORKMANI:

Parfait, merci.

2610 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, est-ce qu'il y a d'autres questions? Sinon, il me resterait, Monsieur Johnson, à vous remercier et à vous, d'avoir été, répondu si généreusement à nos questions et à vous souhaiter une très bonne soirée.

2615 Alors, merci beaucoup.

M. MANUEL JOHNSON :

2620 Merci beaucoup à vous pour votre écoute.

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

2625 **M. MANUEL JOHNSON :**

Oui, merci.

2630 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonne soirée.