

1580

M. ÉRIC MICHAUD
Habiter Ville-Marie

LA PRÉSIDENTE :

1585

Alors, bonsoir, Monsieur Éric Michaud du groupe Habiter Ville-Marie. Je rappelle la consigne générale, dix minutes de présentation suivi d'une période d'échange et de questions de dix minutes. D'accord?

M. ÉRIC MICHAUD :

1590

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1595

Allez-y, Monsieur.

M. ÉRIC MICHAUD :

1600

Bonjour. Donc, c'est ça, je m'appelle Éric Michaud. Je suis coordonnateur au Comité Logement Ville-Marie, puis je coordonne également une table de concertation en logement dans l'arrondissement de Ville-Marie, au centre-ville, qui s'appelle Habiter Ville-Marie qui regroupe une quinzaine ou en tout cas, une douzaine d'organismes qui travaillent à la promotion et au développement du logement social.

1605 Il y a des groupes de ressources techniques, des bailleurs sociaux ou des OSBL d'habitations comme Interloge, l'OMHM, la Fédération des coopératives d'habitation, la Fédération des OSBL d'habitations de Montréal, un groupe d'architectes Rayside Labossière et également, des Tables de quartier, le Comité logement.

1610 On vit actuellement une grave crise du logement, à Montréal, qui a débutée depuis quelques années. Et puis, qui est caractérisée par une augmentation importante de l'itinérance, une banalisation de l'itinérance, l'augmentation du nombre de ménages en situation de grande précarité résidentielle, une explosion des loyers dans un contexte inflationniste, la multiplication des manœuvres spéculatives de la part de prédateurs immobiliers, la financiarisation du secteur du logement en toile de fond.

1615 Au Comité logement, on est aux premières loges, je vais parler un peu du Comité logement avant de présenter un peu le mémoire. On est aux premières loges pour voir les effets de cette crise-là, on est en train de préparer notre rapport annuel.

1620 Dans la dernière année par rapport à l'année précédente, on a plus de 50 % de ménages qui ont consulté notre service. Plus de 60 % des prestations de services. Plus de 60 % de ces prestations là visaient la recherche de logements.

1625 Donc, des gens qui rencontrent des difficultés à se loger. Et plus d'une centaine de ménages menacés d'éviction, de rénoviction, des reprises de logements. Donc, la spéculation qui fait son œuvre.

1630 Une crise qui est préparée de longue date par les gouvernements, notamment avec une abandon progressif du logement social, le logement fédéral qui s'est désengagé depuis une trentaine d'années.

1635 Le provincial qui le fait progressivement depuis une dizaine d'années aussi. L'abandon d'AccèsLogis, tout récemment, et on troque le logement social pour le logement abordable, une formule insignifiante qui ne signifie rien et qui permet de donner le change auprès de la population.

1640 Pour nous, la solution passe par le logement social. Le logement social, ça se définit par quatre grandes caractéristiques. C'est de la propriété collective, sans but lucratif, subventionnée par l'État qui s'adresse au moins partiellement à des ménages à faible revenu qui sont les ménages les plus durement touchés par la crise.

1645 Quand on considère que la classe moyenne se plaint de ses problèmes de logements, on peut penser à ce que vivent les ménages à faible revenu, dans ce contexte-là.

Je ne résumerai pas en moins de dix minutes maintenant le mémoire qui est quand même assez volumineux et qui a près de 40 recommandations. Je vais peut-être m'arrêter à quelques-unes rapidement.

1650 On a une première recommandation qui touche le Projet de Ville lui-même qui est ambitieux et qui a de nombreux chemins de transition présentés par la Ville et sept grandes dimensions : la population, le climat, l'environnement, les inégalités sociales, la mobilité, les activités, les formes urbaines, les occupations du sol.

1655 Nous, ce qu'on tient à souligner, c'est l'importance que ça s'articule bien, ces différentes dimensions là et que notamment, il y ait une valeur transversale qui lie tout ça, qui soit la lutte aux inégalités sociales.

1660 Donc, c'est notre recommandation numéro 1 : repositionner la lutte aux inégalités sociales comme une valeur transversale au Projet de Ville et annoncer les impacts sociaux des chemins de transition illustrés dans le document.

1665

Comme on le mentionne, entre autres, c'est bien beau de faire des quartiers verts et des quartiers avec de la mobilité, mais si on chasse tous les résidents à faible revenu pour les envoyer dans des quartiers mal desservis par le transport en commun et avec peu de verdure, bien, on avance, mais pas pour tout le monde de la même façon.

1670

J'aimerais, après ça, insister sur la recommandation 2 également. Nous, on demande que le Projet de Ville soit audacieux et se crée, entre autres, qu'on utilise pour favoriser le développement du logement social.

1675

Que la Ville se dote de moyens pour créer une réserve de terrains municipaux qui seraient dédiés au logement social en utilisant déjà les terrains dont elle dispose et les terrains des paliers de gouvernement supérieur, les actifs qu'on a.

1680

Je peux donner... au centre-ville actuellement, il y a le gouvernement du Québec qui est propriétaire de l'Hôpital de la Miséricorde dont il vient d'annoncer la vente. Le gouvernement fédéral qui est propriétaire de terrains dans le secteur Bridge-Bonaventure aussi qui est à cheval sur Ville-Marie, puis le Sud-Ouest.

1685

Donc, ce sont des exemples de terrains qui pourraient être priorisés pour le logement social.

On demande aussi qu'il y ait une stratégie de financement adapté, entre autres, en mettant des mesures de taxation à la spéculation immobilière, puis aux mauvais usages des actifs immobiliers que ce soient les propriétaires qui laissent aller l'état de leur bâtiment ou qui laissent leur logement vacant. Les propriétaires qui louent de façon illégale sur les plateformes de location pour hébergement touristique également.

1690

Une autre recommandation sur laquelle je voudrais insister, c'est la recommandation numéro 11 qui exclut la possibilité pour les promoteurs de projets résidentiels de plus de 100 unités de recourir à une compensation financière plutôt que de construire du logement social in situ ou à proximité dans le cadre de leur projet.

1695

On sait que la Ville s'est dotée d'un règlement pour une métropole mixte, à Montréal, mais qui donne de très piètres résultats notamment au centre-ville.

1700

On a demandé des chiffres à la Ville, cet été, et ce qui s'en dégageait c'est qu'au centre-ville, il s'était réalisé au cours des cinq dernières années même pas 1 %, c'est un secteur où le développement immobilier s'est concentré au cours des dernières années.

1705

Depuis dix ans, c'est près de 40 % du développement immobilier de toute la Ville de Montréal qui s'est réalisé dans Ville-Marie. Et les chiffres, c'est qu'au cours des cinq dernières années, ce n'est même pas 1 % de ces mises en chantier là qui étaient du logement social. 0.9 % alors que dans le reste de la Ville, c'était près de 9 %.

1710

Donc, on voit qu'il y a vraiment un abandon du centre-ville pour les riches et les mieux nantis. Et c'est, selon nous, pas acceptable, surtout quand on considère qu'historiquement, le centre-ville était un quartier où il y a encore beaucoup de pauvreté.

1715

LA PRÉSIDENTE :

Il vous reste deux minutes.

1720

M. ÉRIC MICHAUD :

Il me rester deux minutes? Bon, j'avais une recommandation qui, évidemment, intéressé à savoir que les arrondissements et la Ville soutiennent le travail des comités logement étant donné l'importance de notre travail auprès des populations les plus démunies.

1725 Et, j'aimerais garantir, dans le Projet de Ville, des écoles publiques au centre-ville de Montréal; il n'y a pas d'écoles, sur une bonne partie, quasiment les deux tiers du territoire du centre-ville. Les services publics ont été en bonne partie éliminés, notamment des écoles.

1730 Aucune école publique. On s'était fait faire miroiter une école sur le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants, on s'était fait promettre du logement social, on s'était fait promettre un centre communautaire; il n'y a rien eu de ça au bout du compte.

1735 Et, finalement, j'aimerais clôturer ma présentation en parlant peut-être un peu de densité qui est un sujet très à la mode ces temps-ci. Nous, on y goûte beaucoup à la densité au centre-ville. Je voyais une couverture du mémoire de la Chambre de commerce de Montréal qui, la semaine dernière, défendait que la densité allait permettre une mixité de développement.

1740 Bien, je pense que le centre-ville est le meilleur que ça ne fonctionne pas, le type de densité qu'ils proposent est inacceptable. Souvent, ça n'améliore pas la qualité des milieux de vie, ça le dégrade.

Et par ailleurs, ça contribue, c'est souvent une opération de *green washing*, on invoque la densité dans un contexte de crise climatique et c'est sûr que ça en prend de la densité, mais une densité à l'échelle humaine.

1745 Nous, on est partisans des quartiers centraux historiques qui étaient des quartiers qui sont bâtis autour des tramways où il y avait une densité suffisante pour financer le transport en commun.

1750 Mais, quand on fait de la densité pour plaire aux promoteurs, accroître la valeur de leur terrain, bien, ça ne permet plus la mixité, au contraire, on le voit bien au centre-ville, les terrains sont inaccessibles, on n'arrive plus à développer.

1755 Donc, ce type de mixité là crée un problème. Également, la taille des projets peut aussi être un problème parce que le type de densité historique de Montréal avec ses quartiers de plex, ça permettait aussi l'auto-entretien par les résidents. C'étaient des bâtiments de petites dimensions.

1760 Quand on se retrouve avec des gros bateaux, c'est pas mal plus compliqué et les coûts d'entretien à long terme de ces bâtiments-là, je pense qu'il faut y réfléchir aussi.

LA PRÉSIDENTE :

1765 Merci beaucoup. Écoutez, juste dans un premier temps, je veux vérifier avec vous. On a deux fois la même recommandation.

M. ÉRIC MICHAUD :

Oui, j'ai vu ça en relisant le mémoire que je n'avais pas eu le temps de relire.

1770 **LA PRÉSIDENTE :**

La recommandation 21.

M. ÉRIC MICHAUD :

1775 Oui, oui. Je ne sais pas, ce n'est pas moi qui ai travaillé sur la finalisation.

LA PRÉSIDENTE :

1780 Si toutefois, il y avait une nouvelle, deuxième recommandation 21...

M. ÉRIC MICHAUD :

...oui, on pourrait vous la soumettre, oui.

1785

LA PRÉSIDENTE :

...sur le déficit démocratique, là...

1790

M. ÉRIC MICHAUD :

...je vais me prendre une note. C'est la 21, vous dites?

LA PRÉSIDENTE :

1795

Oui. Au déficit démocratique, vous reprenez la recommandation de la section *Une répartition des revenus fiscaux*. O.K.?

M. ÉRIC MICHAUD :

1800

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1805

Alors, c'était juste une première interrogation. Je vais demander à mes collègues, avez-vous des questions?

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

1810

Concernant le logement social, vous avez donné votre définition en quatre points, mais ma question c'était vous pensez comment on pourrait, à l'image de ce qui se fait ailleurs, garantir la pérennité du logement social à long terme?

M. ÉRIC MICHAUD :

1815 Bien, la pérennité, c'est ce que j'ai dit, il faut que ce soit du logement qui soit propriété collective et à but non lucratif. À partir du moment où c'est sans but lucratif et que c'est protégé, il y a quelques exemples, dans les dernières années, d'OSBL, quand c'est du logement social public, bien là, c'est pérenne par définition, à moins que l'État décide de privatiser, évidemment.

1820 Puis, les OSBL, les coopératives, il y a des moyens législatifs pour permettre de les protéger. Il y a eu des exemples dans les dernières années d'OSBL, des coops qui ont été vendues sur le marché privé, mais depuis, il y a eu des mesures de prises pour empêcher ça d'arriver.

1825 Donc à partir de là, bien, on a la pérennité, selon nous.

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

Merci.

1830

M. ÉRIC MICHAUD :

1835 Puis, la propriété du sol aussi, on donne des exemples, fiducie d'utilité sociale, de garder comme le projet Milton Parc, il y a un collectif d'organismes qui sont propriétaires d'une portion de quartier.

LA PRÉSIDENTE :

Mais, c'étaient des coopératives?

1840

M. ÉRIC MICHAUD :

C'étaient des coopératives.

LA PRÉSIDENTE :

1845

Ce n'était pas une fiducie, au départ?

M. ÉRIC MICHAUD :

1850

Non, mais c'est qu'il y a une association, ce sont des coopératives, mais pas ordinaires, c'est qu'elles sont regroupées.

LA PRÉSIDENTE :

1855

Oui, oui.

M. ÉRIC MICHAUD :

1860

Ce ne sont pas des coopératives individuelles comme dans d'autres quartiers...

LA PRÉSIDENTE :

...oui, je suis d'accord avec vous, mais ce n'est pas une fiducie, là?

1865

M. ÉRIC MICHAUD :

Non, non. C'est sous forme coopérative.

LA PRÉSIDENTE :

1870

O.K. Parce que ma question va être sur les fiducies et peut-être que je l'ai lu et je ne m'en souviens pas, mais en relisant votre document, quand la fiducie commence, il y a la ville, les autorités publiques qui cèdent leur terrain ou équipement collectif, c'est ça? En général, quand ça commence?

1875

M. ÉRIC MICHAUD :

Une fiducie, oui.

1880

LA PRÉSIDENTE :

Oui, hein? La communauté religieuse...

M. ÉRIC MICHAUD :

1885

...honnêtement...

LA PRÉSIDENTE :

1890

...vous n'êtes pas la bonne personne à qui poser ça?

M. ÉRIC MICHAUD :

1895

...je ne suis pas un expert dans les fiducies, puis c'est qu'on a voulu montrer qu'il y avait différentes formules qui permettaient de protéger le foncier et cette section-là, ce n'est pas moi qui l'ai rédigée. On a eu des échanges...

LA PRÉSIDENTE :

1900 ...O.K. Je vais aller... je vais être moins paresseuse et je vais aller relire le document sur les fiducies.

1905 Mon autre question, puis vous l'avez dit : « *Adapter les seuils de densité aux caractéristiques typiques des quartiers complets à échelle humaine* ». Ça, c'est votre recommandation 30.

1910 Puis, je vous ramène à la page 15, une photo du complexe résidentiel à Vienne. Il y a facilement 15 étages là-dessus, plus que ça. Donc, c'est quoi les... parce que tout le monde parle d'échelle humaine, mais personne ne le définit autrement qu'à échelle humaine.

Pour vous, c'est quoi l'échelle humaine?

M. ÉRIC MICHAUD :

1915 Vous me demander ça, personnellement?

LA PRÉSIDENTE :

1920 Non, mais votre groupe, avez-vous une définition, pour votre groupe, qu'est-ce que l'échelle humaine?

M. ÉRIC MICHAUD :

1925 Bien, entre autres, les hauteurs excessives, ça, je dirais que dans le groupe, on a peut-être des perceptions qui ne sont pas toutes uniformes.

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

1930

M. ÉRIC MICHAUD :

Bon. Mais, ce qui est certain, c'est qu'on considère que les hauteurs excessives, ça bloque le soleil. On a déjà peu de soleil, au Québec ou en tout cas, l'hiver, le soleil, il est...

1935

LA PRÉSIDENTE :

L'hiver est long.

1940

M. ÉRIC MICHAUD :

Oui, c'est ça. D'autre part, c'est ça, comme je le dis, c'est un impact sur les valeurs foncières important, c'est très difficile d'inclure du logement social dans des...

1945

Alors, s'il n'y a pas de stratégies foncières très volontaires de la part des pouvoirs publics, ce type de développement là, ça exclut, en tout cas, moi, mon expérience après 20 ans, ce que je vois, c'est que le logement social se fait, en bonne partie, évacué de ces développements-là.

1950

D'autre part, bien, c'est ça, comme je le mentionnais, il y a des enjeux d'entretien à long terme. Je pense qu'il y a matière, à Montréal, il y a beaucoup de quartiers où on pourrait densifier. Avant de densifier les quartiers centraux qui ont déjà une certaine densité, on parle du Plateau-Mont-Royal, bien, il y a certainement des quartiers pas très, très loin où on voit des bungalow. Là, il y aurait matière à densifier et à favoriser le transport collectif.

1955

D'ailleurs, ça fait quelques fois que je vois dans les journaux que le modèle montréalais du plex en rangées, est un modèle qui est envié par beaucoup, entre autres à Toronto, ça leur manque et c'est un problème. Il ne faut pas détruire ça. C'est une richesse pour notre ville, il faut plutôt essayer de l'étendre.

1960

De mon point de vue personnel, je vous dirais qu'on n'aurait jamais dû abandonner ce développement-là qu'on a laissé tomber au profit du développement basé sur le tout à l'État il y a 70 ans.

LA PRÉSIDENTE :

1965

Est-ce que votre groupe a travaillé la question de la mixité d'usage dans le logement social?

M. ÉRIC MICHAUD :

1970

Mixité d'usage, vous voulez dire?

LA PRÉSIDENTE :

1975

Genre une école, puis après ça, les étages plus hauts ou commercial en bas.

M. ÉRIC MICHAUD :

1980

Bien, entre autres, l'Hôpital de Montréal pour enfants aurait été un site extraordinaire pour ça, mais à la place de ça, on a décidé de dédier un site ou une tour de logement social, de confier l'exploitation d'un centre communautaire que la Ville a proposé de louer à un propriétaire privé à des prix faramineux.

1985

Alors qu'au contraire, on aurait pu mettre le centre communautaire en-dessous, mais après ça, il faut faire preuve d'imagination. C'est sûr qu'avec des espaces commerciaux privés, c'est très difficile d'articuler des montages financiers avec du logement social parce que les programmes de logements sociaux ne le permettent pas, en tout cas, celui qui existait jusqu'à maintenant.

1990

LA PRÉSIDENTE :

Même les commerces d'économie sociale?

1995

M. ÉRIC MICHAUD :

Bien, c'est-à-dire, c'est parce que ça prend une garantie de location à long terme qui fait en sorte que le local commercial ne va pas mettre en péril la viabilité de l'ensemble de l'immeuble. Donc, c'est souvent problématique.

2000

Mais bon, si c'est un centre communautaire, là, on avait un bel exemple. L'Hôpital de Montréal pour enfants, ils auraient pu décider, d'abord, qu'ils forçaient le promoteur à leur céder un terrain, puis ils construisaient le centre communautaire avec les terrains par-dessus, mais on a fait tout le contraire. Tout ce qu'il ne fallait pas faire, on l'a fait, sur ce site-là.

2005

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Bien, c'est terminé.

2010

LE COMMISSAIRE CHARLES :

Moi, ça va.

LA PRÉSIDENTE :

2015 Ça va?

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

2020 O.K., c'est fini? O.K.

LA PRÉSIDENTE :

Bien, une dernière petite question avec une réponse rapide.

2025 **LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :**

On a la visite de monsieur Labossière de Rayside Labossière qui font partie de votre groupe, puis il nous parlait beaucoup des échelles intermédiaires, puis dans votre mémoire, vous référez à ça pour Ville-Marie.

2030 Puis moi, j'avais de la misère à saisir comment vous pourriez structurer Ville-Marie en échelle intermédiaire avec le centre-ville, le Vieux-Montréal. Peut-être me donner une idée de ce que vous auriez en tête comme structure?

2035 **M. ÉRIC MICHAUD :**

2040 Bien, d'après ce que j'ai compris de nos discussions, parce que ça, c'était plus une partie qu'ils ont développée, mais c'est qu'ils considéraient que le centre-ville était plus au niveau de Montréal, on peut considérer que le centre-ville est un peu plus large, qu'il y a un grand centre-ville qui regroupe l'arrondissement de Ville-Marie, une partie du Plateau, du Sud-Ouest.

Donc, c'était peut-être dans cette perspective-là qu'on parlait d'échelle intermédiaire.

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

2045 O.K. Parce qu'on a posé la question à beaucoup de monde : c'est quoi votre définition du centre-ville; vous venez de me la donner, mais j'avoue que ce n'est vraiment pas la même pour tout le monde.

M. ÉRIC MICHAUD :

2050 Non, mais ça dépend, si on parle du centre-ville très dense, mais là, ce n'est même pas Ville-Marie au complet. C'est peut-être l'Ouest de Ville-Marie, on peut dire de plus en plus jusqu'au pont Jacques-Cartier, mais il y a toute la partie est qui n'en fait pas partie.

2055 Si on parle de cette partie-là très dense, mais si on parle d'un secteur qui est appelé à se développer plus, là, on élargit un peu.

LA PRÉSIDENTE :

2060 Bien, je vous remercie beaucoup, Monsieur Michaud.

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

2065 Merci.

LE COMMISSAIRE CHARLES :

Merci beaucoup.

2070 **M. ÉRIC MICHAUD :**

C'est moi qui vous remercie, bonne soirée.