

M. MARC-ANDRÉ HOULE ET M. LOUIS GAUDREAU

Collectif de recherche et d'action sur l'habitat

65

LE PRÉSIDENT :

Alors, maintenant, accueillons nos premiers intervenants, messieurs Marc-André Houle et Louis Gaudreau du Collectif de recherche et d'action sur l'habitat. Alors, bonjour et bienvenue messieurs.

70

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

Bonjour.

75

LE PRÉSIDENT :

Alors, on vous écoute.

80

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

Alors, nous, on est ici à titre de chercheurs. On a fait une recherche sur le développement immobilier résidentiel dans deux arrondissements : Sud-Ouest et Ville-Marie.

85

Et on intervient ici pour dire un peu les conclusions auxquelles on arrive en étudiant un peu le projet Bridge-Bonaventure.

90

Alors, ce qu'on a vu, nous, dans le Sud-Ouest et dans Ville-Marie, mais surtout Griffintown, c'est que le produit résidentiel qui s'est développé en majorité, c'est le condominium, et voire même des fois ce que certains ont appelé le microcondo, donc la formule condo, mais avec en bas de 500 pieds carrés.

95 On a même observé qu'il y avait un développement de l'habitation locative qu'on appelait condo à louer. Donc pour nous, la forme condo semble avoir été ultra dominante dans ce développement-là.

100 On estime, après avoir étudié les permis de construction, qu'il y a à peu près 98 % de ce qui s'est bâti comme logement dans les arrondissements Sud-Ouest et Ville-Marie qui sont des condos.

On a compris dans notre recherche que la raison, entre autres, c'est qu'il y a une rentabilité économique à développer ce modèle-là, ce produit-là, résidentiel. Le rendement peut aller des fois jusqu'à 20 % sur l'investissement.

105 Il y a tout... ce qu'on s'est aperçu, parce qu'en fait, on a regardé à peu près comme 20 ans de développement. On s'est aperçu que l'environnement avait changé. Ce n'est plus tant, maintenant, juste le promoteur qui ne développe qu'une alliance entre promoteur et fonds immobilier... Excusez, fonds d'investissement, qui emmène une certaine forme de financiarisation du marché résidentiel dans lequel le condo est le produit vedette et amené... et c'est ce produit-là
110 qui – comment dire? – fait que d'autres types de produits ne sont pas développés.

Le montage financier qui est demandé très souvent pour la construction de ce produit-là, condo, au centre-ville et dans le quartier Sud-Ouest, fait que l'alliance entre promoteurs immobiliers et fonds d'investissement est devenue essentielle, c'est-à-dire que ça prend un montage financier
115 colossal pour organiser ça.

Une des conséquences, c'est non seulement que la forme condo est prédominante, parce que plus rentable, mais aussi que les projets ont tendance à se densifier à la hauteur, donc une densification verticale.

120 Et donc, souvent, on a vu certaines tours de condos de 40 étages, voire même 50, sinon 30. La plupart du temps, surtout dans le quartier Sud-Ouest, cette production-là, en hauteur, verticale – comment dire? – ne correspond pas au développement qu'il y avait avant.

125 Donc, c'est en rupture avec le développement urbain qu'il y avait avant. Et donc, l'alliance...
Nous, on parle d'une alliance, là. Et puis on regarde tous les nouveaux projets qu'il y a actuellement.
Un promoteur immobilier doit travailler avec différents fonds pour arriver à financer ces projets-là.

130 Ces projets-là ont tendance à être gros et très denses. Et ce qui est proposé à Bridge-
Bonaventure, pas par la Ville, mais par d'autres... par des promoteurs, va un peu dans ce sens-là
aussi.

135 Ce qu'on s'aperçoit, c'est que, donc, on parle de financiarisation parce que l'habitat devient
un produit financier qui peut s'acheter, qui peut se revendre après et qui est assez rentable pour le
fonds d'investissement.

140 Mais on s'aperçoit qu'au plan des besoins sociaux de l'habitat, ça ne correspond pas aux
besoins qui sont exprimés. Un des phénomènes ou l'épiphénomène de ces besoins-là qui ne
trouvent pas leur place, c'est la crise du logement actuelle.

145 Alors, ce que ça donne, c'est que très souvent, lorsqu'on développe des projets en hauteur
très densifiés, on parle de nouvelles communautés, mais ces personnes-là, ces communautés-là
ne représentent... ça ne repose sur aucun socle culturel ou social, sinon que d'être propriétaire d'un
logement ou d'habiter un espace locatif.

150 Il n'y a pas vraiment une culture qui est là, qui était existante. Donc on crée quelque chose.
Très souvent, on s'aperçoit que cette nouvelle alliance-là, en favorisant cette forme-là, en hauteur,
très densifiée, réorganise les espaces publics et privés, réorganise la ville, pas toujours dans un
débat démocratique, ce qui n'est pas le cas avec ce qu'on fait aujourd'hui, heureusement.

155 On remarque aussi que très souvent, les promoteurs et compagnies, aussi, des fonds
d'investissement revendiquent très souvent la pleine gestion de ces projets-là sous prétexte, très
souvent... Alors, en faisant ça, ils revendiquent, donc, la pleine gestion. Autrement dit : aller plus
vite en affaires.

155 Et on s'aperçoit que le processus d'imputabilité n'est pas toujours là. Donc, ça repose entièrement sur leur expertise. Mais leur expertise, très souvent, est orientée vers un projet de rentabilisation économique plus que par l'idée de développer un vivre-ensemble, par exemple, qui s'appuierait sur des gens qui ont des besoins en habitation.

160 On a été sensibles, dans le document, lorsque le document parlait d'esprit du lieu, hein? On parlait donc que le nouveau quartier Bridge-Bonaventure devait incarner un esprit du lieu. Généralement, on fait état d'un patrimoine matériel qui marque un peu cet esprit du lieu là, c'est-à-dire l'appartenance historique du quartier à son ancrage industriel.

165 Nous, on pense que l'esprit du lieu qui devrait être développé devrait aussi être marqué par ce qu'on appelle le patrimoine immatériel ou, en tout cas, une certaine histoire de ce quartier-là, incarnée par les gens qui l'ont habité et par les gens qui l'habitent actuellement.

170 Ce quartier-là, c'est un quartier ouvrier avant toute chose. Un quartier populaire. Un quartier d'immigration aussi. Un quartier de luttes. Les gens se sont battus pour pouvoir développer du logement social et rester dans ces quartiers-là.

175 Et ça, on trouve que ça devrait être incarné dans l'esprit du lieu et donc, ça devrait laisser place à un développement de logements qu'on appelle un logement démarchandisé, finalement, c'est-à-dire ce qu'on appelle, donc, par exemple, le logement social, le logement communautaire, la propriété publique ou la propriété sans but lucratif.

180 Le développement de l'habitat dans ce quartier-là devrait donc faire une large place à ce type de développement là, d'autant plus qu'on s'aperçoit que le modèle qu'il y a à Montréal, pas juste dans les quartiers centraux ou adjacents, mais un peu partout, c'est mur à mur du condo. On peut même parler d'une monoculture résidentielle du condo. C'est le condo.

Il n'y a pas grand-chose. Puis on a vu que les journaux en parlent à tous les jours : la production de logements sociaux tourne au ralenti et éventuellement, il n'y en aura plus. Et on n'est

185 pas certains non plus que ce qu'on appelle le logement abordable va répondre à ces besoins-là d'habitation.

190 On parle de besoins d'habitation, pas juste en termes... pas juste de logement. Besoin d'habitation, ça veut dire l'habitation, c'est quelque chose qui ne couvre pas juste la valeur financière de la propriété, mais sa valeur d'usage, ce que ça veut dire pour les gens.

195 Et ce que ça couvre aussi, c'est que les gens ont des besoins qui ne seront pas couverts par la production qui est dominante actuellement. La preuve, c'est que... en tout cas, si on se promène dans les rues de Griffintown, par exemple, on aurait de la difficulté à trouver une école. Il y a une école privée, mais il n'y a pas... on a...

200 Donc ces besoins-là, qui sont dans le quartier, ne sont pas couverts et on pourrait penser aussi qu'il n'y a pas beaucoup de familles dans ces quartiers-là. Donc ces quartiers-là, finalement, cette production-là de condos dans un quartier très intégré invite certaines personnes, mais exclut d'autres personnes.

205 Et là, on trouve que dans le plan, dans ce qui pourrait se passer dans Bridge-Bonaventure, bien, ça serait une belle manière de développer autre chose. Aller un peu à contre-courant de ce qui est dominant depuis au moins 20 ans à Montréal, même avant. Mais dans le modèle actuel, on parle au moins depuis 20 ans.

LE PRÉSIDENT :

210 O.K., il vous reste deux minutes.

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

215 Il me reste deux minutes?

LE PRÉSIDENT :

Oui.

220

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

Bon. Donc, naturellement, nous, on pense donc qu'on devrait faire la place à d'autres types, à du logement qu'on appelle démarchandisé, donc qui ne répond plus nécessairement à la logique du marché. On pense que ce modèle-là, qui a eu cours, bien, a contribué... pas seulement ça, mais a contribué à la crise du logement actuelle.

225

Donc, on parle de logement démarchandisé. On parle de revenir avec une tradition historique du quartier Pointe-Saint-Charles, donc là, on l'appelle l'esprit du lieu, mais aussi une forme urbaine dans laquelle il y a une densité à forme humaine, à hauteur d'être humain, homme et femme, mais pas nécessairement à hauteur des grandes tours d'habitation.

230

Et on pense que le processus d'élaboration du projet Bridge-Bonaventure devrait respecter toutes les étapes qui sont suggérées dans le Plan directeur, les étapes d'approbation prévues par la réglementation, là, telles qu'édictees dans le document. Voilà.

235

LE PRÉSIDENT :

Parfait, merci beaucoup.

240

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

Ça couvre les 10 minutes?

LE PRÉSIDENT :

245

Alors, oui.

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

Merci.

250

LE PRÉSIDENT :

C'est à l'intérieur de vos 10 minutes, puis on a un autre dix minutes pour échanger avec vous, poser des questions.

255

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

Oui.

260

LE PRÉSIDENT :

Donc, vous pourrez également aller plus loin dans votre présentation. Alors, première question, Luba?

265

Mme LUBA SERGE, commissaire ad hoc :

Oui. Vous avez parlé de l'offre. Est-ce que, dans vos études, vous avez regardé qui étaient les acheteurs de ces condos et des microcondos? Quel est le besoin auquel on répond dans tout ça?

270

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

Veux-tu répondre?

275

M. LOUIS GAUDREAU :

Non, vas-y.

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

280 Bien, ça, ça serait la deuxième partie de la recherche, finalement.

LA COMMISSAIRE SERGE :

285 Ah, O.K.

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

290 Là, on a regardé la première partie, la production, finalement. Qui sont les acteurs? Il faut donc faire la deuxième partie de la recherche pour savoir qui sont ces gens, qui sont les gens qui sont les acheteurs.

LA COMMISSAIRE SERGE :

295 O.K. Alors, vous n'avez pas d'idée? Est-ce qu'on les achète comme investissements? Est-ce qu'on les achète pour habiter? Vous dites qu'il y a peu de familles, de ce que vous avez vu?

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

300 Dans notre rapport de recherche, on a regardé les statistiques des derniers recensements, surtout dans le Sud-Ouest, et il me semble qu'on a bien remarqué qu'il y a une présence d'adultes célibataires...

LA COMMISSAIRE SERGE :

305 Um-hum.

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

310

...et qu'il y a de moins en moins de familles. Ça, c'est dans la partie Sud-Ouest, qu'on a regardé ça. Pas dans la partie Ville-Marie, centre-ville, Griffintown. C'était beaucoup marqué, plus dans le Sud-Ouest. Alors, à moins que je me trompe, là.

315

Et c'est des jeunes professionnels diplômés, orientés vers des métiers de services, services financiers, services scolaires, technologie, etc. Ça, on le sait. Mais on n'a pas été... on n'a pas fait l'étude des ventes, puis qui a acheté, puis quelle est la composante socioéconomique de ces acheteurs-là d'une manière plus précise. On a eu ça par les études des derniers recensements.

320

LA COMMISSAIRE SERGE :

O.K. O.K. Merci.

LE PRÉSIDENT :

325

Est-ce que vous avez les coûts ou les loyers moyens de ces condos? Est-ce que ça fait partie de votre recherche?

M. LOUIS GAUDREAU :

330

Bien, c'est très variable parce que la... En fait, oui, on a commencé, oui, pour certains, un échantillon de projets. Puis ce qu'on a remarqué, c'est que dans la période qu'on a étudiée, c'est-à-dire de 2000 à 2015, à l'intérieur de cette même période-là, pour un type d'habitation similaire, il y avait eu une évolution assez à la hausse des prix de vente.

335

Les loyers, ça, on ne les a pas, parce qu'à l'origine, ces condos-là étaient bâtis pour la propriété d'occupation, on va dire. C'est peut-être dans un deuxième temps que, dans certains secteurs plus près du centre-ville, on s'est vu à... on a commencé à voir de la location à des fins de tourisme, entre autres.

340 Et donc, ce qu'on a vu, c'est qu'aussi, les prix des unités à grandeur égale ont augmenté. Au début... Mais là, je n'ai pas les chiffres avec moi, malheureusement, mais on pourrait vous les fournir sur demande. Parce qu'on a fait un petit travail d'échantillonnage parmi des condos qui avaient été construits au début des années 2000, vers 2007, 2012, '13, puis 2015.

345 Et puis on voyait une évolution dans le prix initial de mise en marché, de l'ordre de... on passe de 250... 200, 250 000 dollars à la vente pour une unité à 550, 600 000 à la vente pour 15 ans plus tard.

350 Mais c'est un ordre de grandeur que je vous donne. Les chiffres précis, je pourrais vous les fournir sans problème.

LE PRÉSIDENT :

355 Parlant de fournir, est-ce que le rapport de votre recherche, vous pourriez le partager avec la Commission?

M. LOUIS GAUDREAU :

360 Absolument. Oui. Oui, oui. Il suffit de nous indiquer comment, puis on va le faire.

LE PRÉSIDENT :

Simon Cloutier-Cyr, ici, analyste, va recevoir... vous pourrez lui envoyer.

365 **M. MARC-ANDRÉ HOULE :**

O.K.

370

LE PRÉSIDENT :

375 J'avais une autre question par rapport à... Bien, vous dites, dans le fond : la formule condo peut créer beaucoup de logements, mais ne répond pas, dans le fond, à la crise du logement parce que ça ne répond pas aux besoins auxquels il faut répondre. Donc, il faut y aller vers du logement démarchandisé, c'est ça?

380 Concrètement, est-ce que vous auriez des pistes de solution pour Bridge-Bonaventure? Si on veut planifier du développement de logement démarchandisé dans Bridge-Bonaventure, comment ça pourrait se faire pour que ça se produise réellement?

M. LOUIS GAUDREAU :

385 Bien, je ne pense pas qu'il y ait de solution réellement magique outre celle d'un investissement important de la part des paliers de gouvernement supérieurs. Bien, enfin, du gouvernement provincial et du gouvernement fédéral.

390 Il y a la Société canadienne d'hypothèque et de logement qui a des outils financiers qui ont, à une certaine époque, soutenu beaucoup plus massivement le développement de logements démarchandisés, qui pourrait, en fait, je pense, le faire à nouveau.

Mais on est bien conscient qu'à l'échelle de la Ville de Montréal, c'est sûr que les revenus ne sont peut-être pas... enfin...

395 **LE PRÉSIDENT :**

C'est limité.

400

M. LOUIS GAUDREAU :

405 C'est probablement, oui, trop limité pour financer un projet de cette envergure-là. Mais on se dit : on ne peut pas le... Enfin, parce que quand on regarde un peu l'état du logement à Montréal en ce moment, l'état des grands sites à développer, il y a le Blue Bonnets, il y a celui-ci, il y en a finalement quelques-uns.

410 Et celui-ci ayant aussi l'avantage d'une certaine proximité au centre-ville. On dit : c'est un site sur lequel on estime qu'il faudrait faire quelque chose d'audacieux, quitte à ce que ça prenne un peu plus de temps.

LE PRÉSIDENT :

415 Um-hum.

M. LOUIS GAUDREAU :

420 Parce que même si on se dépêchait à développer quelque chose, je ne pense pas qu'avec ce quelque chose qu'on développerait plus rapidement, on répondrait davantage à la crise qu'on vit en ce moment.

LE PRÉSIDENT :

425 Je comprends. Puis ça nous permettrait de faire quelque chose qui est plus proche de la forme urbaine. Vous avez parlé de la forme urbaine. Pouvez-vous peut-être donner un petit peu plus de précisions sur ce qu'est la forme urbaine qui devrait être Bridge-Bonaventure?

430

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

435 Bien, on a regardé la définition qu'il y avait dans le plan directeur. À partir de cette définition-
là, ça serait essentiellement des endroits où il y aurait des endroits, donc, de hauteur de quatre
étages, huit, des fois, dix, de différents types, intégrés avec des espaces verts.

440 Dans les endroits, mettons... Là, j'ai compris... bien, j'ai compris... j'ai vu qu'il y avait des
endroits où ça pouvait être plus intéressant. Il y a des groupes qui ont travaillé là-dessus aussi.
Action-Gardien a travaillé là-dessus.

445 Donc, par exemple, tout ce qu'on appelle le bassin Wellington, tous ces endroits-là. Donc,
les endroits où il y a une certaine forme de densification, mais ça laisse de la place aussi à des
espaces verts. La densification n'est pas écrasante, d'une certaine manière.

450 Et on n'a pas... Comment dire? On a pris connaissance de ça. Ce qu'on constate, c'est que
les promoteurs, très souvent, ont une préférence pour une tour, une hauteur assez verticale, très
dense, dans laquelle je dirais qu'il y a un fractionnement de l'espace assez accentué.

455 On pense que si on descend ça et on laisse une place à des logements, mettons du trois
chambres à coucher, deux chambres, une chambre, dans des ensembles où les gens peuvent se
reconnaître, bien, c'est plus intéressant que dans une tour ou quatre tours avec quelque chose en
plein centre. Il y a ce qu'on appelle une dimension humaine.

LE PRÉSIDENT :

Um-hum.

460

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

465

Ça respecte aussi l'histoire du quartier, qui est un quartier qui a une densité, mais pas nécessairement en hauteur. Une densité de population. Donc, ça fait un lien avec cette histoire-là, cet historique-là. Et ça reste un peu dans la même continuité de la forme.

470

Mais c'est sûr que là, tout le monde le dit, on parle de densification pour toutes sortes de raisons, pour créer de l'espace, pour des raisons écologiques, mais sans que ça soit écrasant.

475

Puis l'examen écologique des grandes tours, il n'est pas dit que c'est moins... il n'est pas dit que ça serait une réponse non plus. Donc, on pense que ça, ça peut être intéressant. Mais là, là-dessus, on n'est pas des experts urbanistes.

LE PRÉSIDENT :

Um-hum.

480

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

Hein? On s'avance. On a regardé des travaux d'autres personnes, d'autres groupes, puis on pense que ça, c'est plus intéressant.

485

LE PRÉSIDENT :

Je comprends. Parfait, merci. Coumba?

490

Mme COUMBA NGOM, commissaire ad hoc :

Oui, alors, vous parlez de l'esprit du lieu, dans sa dimension matérielle avec le patrimoine, dans la dimension matérielle avec les hommes et les femmes. Est-ce que vous pourriez nous en dire un peu plus sur la vie de quartier? Quelle vision vous en avez?

495

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

Bien, la vie de quartier, souvent, ça se vit dans les lieux de rencontre où les gens peuvent se rencontrer.

500

Donc, des services, mais des lieux publics, des parcs. C'est beaucoup aussi la présence de groupes communautaires aussi, qui fait cette liaison-là.

505

Et les groupes communautaires, très souvent, répondent, mais en répondant des services ou en faisant des actions, ils font que les gens se rencontrent aussi.

LA COMMISSAIRE NGOM :

Um-hum.

510

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

515

Donc, il y a comme deux niveaux, là, d'esprit du lieu. Et quand on regarde la pointe, bien, on s'aperçoit qu'il y a une communauté d'esprit historique. Ça s'est transformé parce que son tissu social s'est transformé aussi. Il y a eu des gens de l'immigration qui sont arrivés.

520

Il y a eu un peu aussi de gentrification à certains endroits. Ils ont su quand même garder les gens dans leur quartier grâce aux logements sociaux. Et les groupes communautaires, aussi, ont servi de ciment là-dedans, donc...

525

Puis je dirais aussi que l'identité collective des gens, aussi, c'est des gens qui arrivent là, qui ont besoin d'un endroit, l'endroit est accessible. Et ils restent là assez longtemps aussi pour imprégner les lieux de leur présence, aussi, puis moi, je veux dire, je ne me gêne pas, en tant que... j'enseigne la sociologie, à dire que par leur action collective, aussi, les gens ont nourri ce quartier-là.

Et quand on regarde les ressources que se sont données tous les gens, bien, le quartier Pointe-Saint-Charles, on parle de la clinique communautaire, mais on parle d'autres groupes, bien, on peut dire qu'elle a été habitée par cet esprit du lieu là aussi.

530

Donc, il faut en tenir compte. Quand on regarde les nouveaux développements à Montréal, bien, je ne sais pas c'est quoi l'esprit du lieu, dans cette optique-là. Je ne dis pas qu'il n'y en a pas.

LA COMMISSAIRE NGOM :

535

Um-hum.

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

540

Mais je ne sais pas c'est quoi. Je ne sais pas sur quoi ça repose. C'est jeune, aussi, comme quartier. Il faudrait aller faire des études, naturellement, mais pour l'instant, ce n'est pas si clair que ça.

545

Alors que les quartiers historiques à Montréal, les gens peuvent en témoigner, les groupes qui sont là, puis les résidents de ces quartiers-là.

LA COMMISSAIRE NGOM :

550

Merci.

LE PRÉSIDENT :

555

Je vous remercie beaucoup. Alors...

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

Bien, nous vous remercions aussi, par le fait même.

560

LE PRÉSIDENT :

C'est bien gentil. Merci, bonne fin de journée, puis on reprend dans quelques instants avec Héritage Montréal.

565

Mme TAÏKA BAILLARGEON

Héritage Montréal

570

LE PRÉSIDENT :

Alors, rebonjour. Nous sommes avec madame Taïka Baillargeon d'Héritage Montréal. Bonjour. Bienvenue.

575

Mme TAÏKA BAILLARGEON :

Bonjour, merci.

580

LE PRÉSIDENT :

Alors, 10 minutes de présentation suivies d'un 10 minutes d'échanges avec les commissaires. On vous écoute.

585