

encore le nombre de stationnements de surface. Puis ça, on peut y arriver, par exemple, en ajoutant de l'autopartage ou en faisant de la mutualisation des usages entre le résidentiel puis le commercial, de façon à ce qu'il y ait une petite portion du stationnement résidentiel qui puisse être prêtée à l'usage commercial le jour, quand les résidents sont partis, puis vice-versa.

Donc, évidemment, ce n'est pas magique, mais ça peut libérer certains espaces, puis avoir des espaces verdis qui vont accueillir de l'eau, qui vont se transformer en petits milieux humides le temps de quelques jours, quelques heures quand il y a de fortes pluies, puis, ensuite de ça, qui vont pouvoir être utilisés par les résidents, ou qui vont profiter à tous.

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup, monsieur Rémillard. Le temps est écoulé. Merci d'avoir participé à cette consultation.

M. BLAISE RÉMILLARD :

Merci.

Mme LILI BERGERON

Infologis de l'Est de l'Île de Montréal

LA PRÉSIDENTE :

J'inviterais... Alors je vous souhaite la bienvenue, madame Bergeron. Vous représentez Infologis de l'Est de l'Île de Montréal. On a reçu votre mémoire, on l'a lu, mais le fait d'avoir une présentation nous permettra que vous, vous ayez 10 minutes de présentation, et que nous, les commissaires, ayons 10 minutes d'échange avec vous sur votre mémoire. D'accord? Merci, allez-y.

Mme LILI BERGERON :

435

Merci. Je vais me permettre de présenter l'organisme, pour ceux qui ne nous connaissent pas. Donc on est le Comité logement de l'Est de l'Île de Montréal, on fait la défense des droits des locataires d'Anjou et des autres arrondissements de l'Est : Pointe-Aux-Trembles, Rivière-des-Prairies, Mercier-Est, Mercier-Ouest, et la ville de Montréal-Est.

440

On fait aussi de la défense collective de droits. Ça, c'est de l'organisation communautaire qui consiste à améliorer les conditions pour les locataires d'accéder au logement social. Dans la revendication des financements, entre autres, et dans les propositions de projets immobiliers comme ça.

445

Voilà ce qui nous amène ici aujourd'hui. D'abord, on a vu tout de suite dans la consultation, dans les documents qui étaient en ligne, qu'en fait, le promoteur a pris la décision de ne pas contribuer au logement social, donc ils ont payé la taxe. Dans le Règlement de métropole mixte de la Ville de Montréal, c'était des incitatifs aux promoteurs immobiliers de construire des logements sociaux, mais ils ont aussi l'option de payer les taxes. Donc, ici, c'est ça qu'ils ont fait. C'est en toute transparence, les montants sont écrits.

450

Donc voilà, et nous, c'est ça qu'on est venus présenter aujourd'hui. On déplore un peu le fait d'avoir choisi de payer la taxe au lieu de construire du logement social, pour plusieurs raisons. En fait, il y a quand même 56 % de la population d'Anjou qui est locataire, donc c'est plus de la moitié des gens qui vivent dans des logements souvent trop chers pour leurs moyens. Et c'est pour ça que nous, on voudrait avoir une proposition de logement social.

455

La situation des locataires dans Anjou. C'est l'arrondissement qui a eu la plus grosse hausse de loyer. De 2021 à 2022, 59,8 % d'augmentation de loyer dans l'arrondissement d'Anjou. Sur les 10 530 ménages locataires, il y a 21 % qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus pour se loger. C'est quand même énorme. Ça veut dire que ce sont des gens qui ne sont pas... Ce 30 %, ils ne peuvent pas le mettre dans autre chose, parce que leur loyer leur coûte trop cher.

460

465 La situation du logement locatif est difficile dans l'arrondissement. La moyenne de prix d'un
logement pour un 3 et demi, c'est 872 \$. C'est une moyenne assez élevée pour les logements dans
l'arrondissement.

470 Puis évidemment, dans un milieu comme ça où les logements sont difficiles, quand arrivent
de gros projets immobiliers comme ça, ça amène beaucoup de gentrification. Donc les gens, les
nouveaux arrivants, les nouveaux... Pas les nouveaux arrivants, mais les gens qui ne sont pas du
quartier, les nouveaux riches, qu'on appelle, ils vont venir s'installer, ils vont venir consommer dans
les marchés, et tout ça, mais ça augmente la gentrification du quartier, ce qui augmente la
spéculation immobilière aussi.

475 Donc là, les appartements autour, les propriétaires vont augmenter leurs loyers pour suivre
un peu tout ce marché-là, et les locataires, qui, présentement, qui habitent là, ils vont devoir quitter.
C'est le phénomène qui se passe dans tous les quartiers, dans Hochelaga-Maisonneuve, sur le
Plateau... Les gens se tassent dans l'Est de plus en plus, mais là, après Anjou, bien... c'est Rivière-
480 des-Prairies, ou c'est Pointe-aux-Trembles, mais il y a moins d'endroits, là. Donc, la gentrification
se passe comme ça, du centre de la ville, se tasse dans l'Est.

485 Le résumé de nos statistiques : on disait donc que, pour 10 530 ménages locataires à
Anjou, 21 % consacrent plus de 30 % de leur revenu à se loger, 59 % d'augmentation de loyer en
un an, puis 936, le prix moyen d'un logement à Anjou. Ce sont quand même des chiffres qui sont
énormes.

490 Avec le prolongement de la ligne bleue, c'est une infrastructure qui va vraiment intéresser
beaucoup les nouveaux propriétaires. Donc, comme je vous disais, ils vont acheter les maisons
aussi. Donc, toute la spéculation mobilière autour de ce projet-là va gravement affecter les locataires
qui sont actuellement dans le quartier.

495 Infologis tient une liste de requérants. Donc ça, ce sont des gens qui sont en attente de
logement social, donc ils suivent une formation chez nous, ils s'inscrivent sur notre base de
données. Et ce sont des gens qui veulent accéder à un logement social. Sur notre liste, on a

465 personnes actuellement, et on a 220 personnes qui veulent vivre à Anjou. Donc ça, ce sont des familles monoparentales, des gens seuls, des familles biparentales aussi. C'est quand même près de la moitié des gens qui choisiraient le quartier d'Anjou s'il y avait du logement social. Ce n'est pas rien non plus, cette statistique-là.

500

Le portrait du logement social dans Anjou n'est pas très reluisant non plus. Il n'y a aucun OSBL d'habitation, donc, ça, c'est un organisme communautaire qui fait du logement. Et il y a seulement deux coopératives d'habitation, qui sont, à ce qu'on entend, pas très bien gérées, aussi, qui ont de la difficulté. Ce ne sont pas des coopératives qui sont saines pour l'instant.

505

Juste pour donner un petit comparatif pour le quartier le plus proche, Mercier-Est : il y a 11 OSBL d'habitation. Donc ça fait 812 unités de logement pour les locataires. Il y a 27 coopératives aussi, qui donnent 992 unités de logement. Donc, pour la même population, sensiblement, il y a vraiment un grand décalage dans le logement social.

510

Ce qu'on déplore aussi, c'est que là, autour d'une future station de métro comme ça, on pourrait penser qu'il y aurait un TOD intéressant, donc le *Transit-Oriented Development*. Sauf que dans le TOD, oui il y aurait les commerces et tout ça, mais ça parle aussi d'une mixité. Donc, la mixité, elle ne serait pas répondue ici, parce qu'ils parlent de logement, mais ce ne sont pas des logements sociaux pour les gens qui en auraient besoin.

515

Donc pour avoir un TOD réussi, pour que les gens à faible revenu puissent bénéficier aussi de ces commerces-là, de la proximité, de la station de métro, il faudrait inclure du logement social pour que ce soit tous les niveaux de la population qui puissent accéder à ces nouveaux logements, à ce milieu de vie qui est intéressant, comme l'a présenté le monsieur avant moi.

520

Donc, voilà, donc, c'est ça. On déplore le fait que le promoteur a préféré payer la compensation financière plutôt que de construire des logements qui pourraient bénéficier à toute la population.

525

Notre revendication, c'est que dans un projet comme ça, ils parlaient de plus de 692 unités, on pourrait avoir au moins 40 % de logement social, logement famille et abordable, donc ça ferait 275 familles et personnes seules du quartier qui pourraient bénéficier d'un logement accessible, abordable à leurs moyens, leur capacité de payer. Donc, voilà, ça serait nos revendications.

530

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie beaucoup, madame Bergeron. Je demanderais à madame Casara de poser les premières questions.

535

LA COMMISSAIRE CASARA :

Merci pour votre présentation. En rencontre, avant, on se demandait d'où vos chiffres... d'où est ce qu'ils étaient... d'où ils provenaient? Je comprends que ce sont des gens qui s'inscrivent aux activités?

540

Mme LILI BERGERON :

Dépendamment de... Nos chiffres de requérants, oui, mais sinon, on a des données de la SCHL, des recensements...

545

LA COMMISSAIRE CASARA :

O.K.

550

Mme LILI BERGERON :

Dans notre mémoire, les sources sont toutes identifiées. On a le recensement de 2021, le plus récent recensement, des données sur des études faites, aussi, par les regroupements de logements locataires et tout ça.

555

Ça ne sort pas de notre chapeau, là. Ce sont des chiffres fondés.

LA COMMISSAIRE CASARA :

560

D'accord, O.K.

Vous donnez aussi, à titre comparatif, la situation du logement social et des coopératives dans Mercier-Est. Selon vous, qui êtes une spécialiste du domaine, en fait, qui devez, en plus, en entendre parler beaucoup dans les autres arrondissements, qu'est ce qui explique la différence, l'écart qu'il y a dans l'offre entre d'autres arrondissements et Anjou?

565

Mme LILI BERGERON :

Je pense qu'historiquement, les terrains étaient plus difficiles à trouver dans Anjou. Il n'y a pas beaucoup de terrains vacants. Il y en a plus dans Mercier-Est, et tout ça. Mais là, justement, je trouve que c'est une opportunité – un terrain qui se développe, qui se densifie –, c'est l'opportunité idéale, justement, de densifier en ajoutant du logement social. Il y a beaucoup de plus de maisons unifamiliales dans Anjou, ce n'est pas le même portrait de territoire non plus.

570

575

Mais je pense qu'il y a aussi une volonté politique à ce niveau-là. Ce sont des choix, aussi, qu'on doit faire en tant qu'arrondissement, en tant que ville. Donc, ça dépend... Là-dessus, je ne pourrais pas vous dire depuis combien de temps et tout ça, mais...

580

LA COMMISSAIRE CASARA :

D'accord, merci.

LA PRÉSIDENTE :

585

Madame Serge?

LA COMMISSAIRE SERGE :

590 Oui, moi, j'ai... Je ne sais pas si ce serait plus facile de répondre pour les gens qui sont en
attente d'un logement social ou les gens qui paient plus que 30 %, mais c'est quoi le profil de ces
ménages? Est-ce que ce sont des personnes âgées, des familles avec enfants?

Mme LILI BERGERON :

595 Moi, je peux vous parler de nos requérants que je connais. Le 30 %, c'est une donnée de
la SCHL, donc ça, c'est vraiment tout... c'est le recensement, donc c'est toutes personnes
confondues, je pense, qui répond au sondage, je ne pourrais pas vous dire exactement, mais nos
requérants... D'ailleurs, j'ai une requérante qui m'accompagne ce soir, donc, ce sont des familles,
600 ce sont des gens qui habitent dans des logements, mais qui veulent... qui paient soit trop cher, c'est
des logements qui sont trop petits pour les membres de leur famille, donc c'est des gens qui veulent
améliorer leur sort, ce sont des gens qui militent avec nous aussi, donc... Il y a des personnes
seules, il y a des... Mais ce sont beaucoup des familles, qui cherchent de grands logements, parce
que c'est ça qu'il n'y a pas.

605

LA COMMISSAIRE SERGE :

Alors, ce qu'on cherche, ce sont des logements abordables, mais pour familles aussi. Alors
ce sont vraiment les grands logements qui sont en...

610

Mme LILI BERGERON :

Oui. Mais il faut faire attention avec la notion de logement abordable, qui est très galvaudée.

615

LA COMMISSAIRE SERGE :

Oui.

Mme LILI BERGERON :

620

Chacun a sa définition. Ce dont on parle, c'est vraiment du logement social et non de logement abordable.

LA COMMISSAIRE SERGE :

625

Oui, O.K, merci.

Mme LILI BERGERON :

630

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

635

Pourquoi vous arrivez au chiffre de 40 % dans votre recommandation?

Mme LILI BERGERON :

640

On se fie, en fait, au Règlement de la métropole mixte, qui est un 20-20-20. Dans la définition, au début, ils disent qu'ils ont payé la taxe pour les logements sociaux et communautaires et pour le logement abordable, mais ils vont construire des logements de famille. Donc ce 20 %-là va être inclus, mais les deux autres 20 %, non. Donc nous, on a pris, les deux autres 20 % pour en faire un 40, donc c'est la revendication du 40 % qui a été payé en taxes, nous, on voudrait qu'il soit sur site, en fait.

645

Parce que lorsque les promoteurs paient la taxe, ça s'en va à la ville centre, pour le fonds d'acquisition, mais ce ne sont pas des sous qui sont remis à l'arrondissement, ce ne sont pas des sous qui peuvent bénéficier aux locataires d'Anjou. Donc c'est ça qui débalance un peu aussi, à force de payer cette taxe-là, ça ne revient pas dans l'arrondissement, donc ça ne bénéficie pas à personne.

650 **LA PRÉSIDENTE :**

D'autres questions?

655 Écoutez, madame Bergeron, on voudrait vous remercier beaucoup. On vous avait lue –
vous entendre nous aide à comprendre encore mieux.

Mme LILI BERGERON :

Merci de votre écoute.

660

LA PRÉSIDENTE :

Alors à une prochaine fois, madame. Au revoir.

665

Mme MADELEINE MARTIN

Citoyenne

LA PRÉSIDENTE :

670

Merci. Alors, madame Martin. Vous êtes une citoyenne, vous avez déposé le mémoire. On l'a lu, mais vous voulez nous le présenter, et on va vous écouter avec beaucoup d'attention.

Mme MADELEINE MARTIN :

675

Merci. Bonsoir. Au plan d'urbanisme, l'affectation du sol de ce secteur est présentement secteur d'activité diversifié. L'usage habitation y est autorisé, mais seulement s'il est compatible avec les autres activités du secteur. Alors ça, c'est un extrait des documents.