

La séance est Webdiffusée en direct et sera également disponible dès demain sur le site de l'OCPM à la page de la consultation. Les transcriptions des présentations seront également mises en ligne dans les jours qui suivront.

60

Si pour une raison ou une autre, des inexactitudes se glissent dans les interventions, les représentants du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal pourront user de leur droit de rectification par écrit dans les 48 heures. Les rectifications seront disponibles sur le site de l'Office à la page de la consultation.

65

À la suite des séances d'audition des opinions, les commissaires procéderont à l'analyse de l'ensemble de l'information soumise dans le cadre de la consultation. Ils en feront rapport et formuleront des recommandations.

70

Le président de l'Office soumettra le rapport à la mairesse de la Ville de Montréal, rapport qui sera rendu public deux semaines plus tard. Je rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative, les décisions finales appartiennent aux élus.

75

Mme AMY DARWISH

Regroupement en aménagement de Parc-Extension

80

LA PRÉSIDENTE :

Alors avant de donner la parole à notre premier intervenant, je vous préciserai, Madame tout à l'heure lorsque je vous donnerai la parole, je vous demanderais de vous identifier pour les fins de l'enregistrement et de préciser l'organisme que vous représentez.

85 Ensuite vous disposez de dix minutes, après huit minutes, je vous ferai un petit
signe pour vous permettre de conclure et après quoi, nous pourrions discuter avec vous.
Alors voilà encore une fois bienvenue et la parole est à vous.

Mme AMY DARWISH :

90 Oui, bonjour, bien merci beaucoup de l'accueil. Je m'appelle Amy Darwish. Je suis
ici au nom du Regroupement en aménagement de Parc-Extension ou le RAMPE. C'est un
regroupement d'organismes locaux du quartier qui travaillent de concert afin d'améliorer la
qualité de vie de la population du quartier par le biais d'actions en matière d'aménagement
95 urbain et du développement communautaire. Il regroupe et rassemble une douzaine
d'organismes du quartier, y compris des groupes communautaires, des institutions
publiques.

100 Alors je suis ici de la part du RAMPE afin de nous prononcer sur certaines
dispositions du PUM. Tout d'abord, nous aimerions saluer la volonté du PUM de s'attaquer
à la crise du logement, en particulier en fixant des objectifs ambitieux pour des logements
sociaux et hors marché. De plus, nous sommes encouragés par l'intention du PUM de
réduire les inégalités sociales et l'exclusion.

105 Cependant nous craignons que les mesures présentées ne vont pas assez loin
pour garantir que le plan soit à la hauteur de ses objectifs et nous nous inquiétons que
d'autres dispositions, qui sont plus spécifiques à Parc-Extension, risquent d'alimenter la
spéculation immobilière et mener au déplacement des locataires à faible revenu du
quartier.

110 Alors nous souhaitons partager certains constats et réflexions concernant des
enjeux du logement et gentrification, de la mobilité et des locaux communautaires et de la
concertation et gouvernance, tout en présentant certaines revendications afin d'assurer

115 que ces initiatives favorisent le maintien des locataires dans le quartier et que leurs
bénéfices soient ressentis par tous les résidents de Parc-Extension.

120 Alors pour ce qui est des enjeux du logement, nous travaillons dans le quartier de
Parc-Extension. C'est souvent connu comme étant un des quartiers les plus pauvres au
Canada, mais c'est aussi un quartier où existent beaucoup de réseaux communautaires et
d'entraide.

125 Ces réseaux sont actuellement perturbés par la gentrification rapide du quartier qui
a été aggravée par l'arrivée du Campus MIL et la gentrification des quartiers centraux
avoisinants.

130 L'impact de la gentrification à Parc-Ex est dévastateur et quand même très bien
documentée. Ça l'a pris la forme des hausses de loyer abusives, des évictions à la
hausse, du harcèlement, de la discrimination ainsi qu'un appauvrissement croissant à des
locataires dans le quartier.

135 À plusieurs égards, le déplacement des locataires et la vulnérabilité du quartier à la
gentrification risque de changer complètement le visage du quartier comme étant un
quartier populaire et immigrant.

140 Pour ces raisons, l'OCPM lui-même a appelé à un plan martial pour Parc-Extension
dans son rapport de mars 2022 sur l'expansion du Campus MIL.

145 Pour faire face à la crise du logement ici à Parc-Extension, nous croyons que la
construction de logement social est essentielle pour offrir aux locataires des logements
décentes et accessibles. À cet effet, nous saluons les efforts de la Ville pour fixer un objectif
de 20 % de logements hors marché d'ici 2050.

145 Cependant, bien que cette cible soit ambitieuse et nécessaire, il n'est pas
totalement clair que ce que l'ont entend par logement hors marché et le logement social ne
représente que 75 % de ce montant.

150 C'est clair que nous avons besoin de tous types de logement, mais vraiment si
nous voulons offrir des options aux locataires qui vivent à faible revenu qui peinent à se
loger sur le marché privé existant, c'est vraiment les logements sociaux et
communautaires qui sont nécessaires et cet objectif devrait être revu à la hausse.

155 Nous sommes également préoccupés par un certain nombre de dispositions pour
Parc-Extension lui-même, en particulièrement nous notons que la Ville souhaite désigner
un secteur autour des avenues Beaumont, Jean-Talon et avenue du Parc comme étant un
secteur d'opportunité et d'échelle à impact métropolitain de quartier qui vise une
densification dite intermédiaire et des bâtiments d'une hauteur maximale de 18 mètres.

160 Nous craignons que cela va potentiellement attirer des investisseurs immobiliers et
d'entraîner une spéculation accrue dans un secteur du quartier qui est déjà confronté à
une gentrification importante.

165 Nous croyons que c'est très important que la Ville agisse en assujettissant des
sites pour le droit de préemption de faire valoir le droit de préemption et de réserver des
terrains pour le logement social.

Le PUM prévoit également la construction d'un tramway sur l'avenue du Parc d'ici
2040 et sur le boulevard Acadie d'ici 2050. Par ailleurs, il vise également à créer un
corridor vert le long de la voie ferrée à l'extrémité est du quartier.

170 C'est certain que ces mesures peuvent offrir un meilleur accès au transport en
commun et un répit aux îlots de chaleur dans un contexte d'un climat changeant. À la

même fois, elles peuvent aussi rendre le quartier plus attrayant aux résidents plus nantis et cela pourrait inciter des propriétaires à augmenter les loyers, à expulser des locataires de longue date.

175

En l'absence de mesures frein, visant à freiner la gentrification, notamment un investissement majeur dans le logement social et la mise en place de protections pour les locataires, il est fort probable que les locataires actuels de Parc-Extension soient déplacés et ne profitent pas des bénéfices de ces mesures de mobilité et de verdissement.

180

Au-delà de la question des tramways et des implications sur la gentrification du quartier, plusieurs projets de mobilité et d'aménagement structurant, on pense notamment aux pistes cyclables, ont fait l'objet de controverses importantes à Parc-Ex, notamment en raison du manque de concertations qui sont adaptées aux réalités sociodémographiques du quartier.

185

En raison de l'enclavement du quartier ainsi que le fait que beaucoup de locataires du quartier doivent voyager à une certaine distance en raison du travail, c'est certain que l'automobile individuelle occupe une plus grande place à Parc-Extension et souvent les mesures pour réduire le nombre de stationnement sont perçus comme, et vécus comme par les résidents du quartier comme étant un aspect d'écogentrification dans le quartier.

190

C'est certain qu'une transition vers les transports actifs et le transport en commun c'est nécessaire dans un contexte de changement climatique, mais il faut que cela se fasse en prenant compte les enjeux sociodémographiques dans le quartier.

195

Nous estimons que les résidents du quartier seront plus nombreux à utiliser les transports en commun lorsqu'une véritable tarification solidaire sera mise en place en fonction des revenus et non pas seulement à l'appartenance à une tranche d'âge, par exemple la gratuité pour les personnes de 65 ans et plus.

200

Par ailleurs, le métro Parc et le métro Acadie restent inaccessibles aux personnes à mobilité réduite et leur accessibilité universelle devrait également être quelque chose sur l'ordre du jour.

205 Une autre question particulièrement importante pour Parc-Extension c'est celle des espaces communautaires. Comme de nombreux quartiers à Montréal, Parc-Extension est confronté à une grande incertitude en raison de la reprise du Centre William-Hingston par la Commission scolaire de Montréal, et le Centre William-Hingston c'est vraiment le cœur de la vie communautaire à Parc-Ex. L'incertitude autour du complexe William-Hingston
210 c'est quelque chose qui pèse très lourdement sur le quartier où plus de 30 % des résidents...

LA PRÉSIDENTE :

215 Deux minutes.

Mme AMY DARWISH :

220 Wow, O.K. ... vivent à faible revenu. Pour cette raison c'est important que la Ville se donne des objectifs clairs au maintien et préservation des nouveaux espaces communautaires et se donnent également des moyens pour soutenir les projets.

225 Pour ce qui est de la consultation et gouvernance, c'est une bonne nouvelle que le PUM établit une volonté d'encourager une planification concertée pour des projets d'envergure, mais je pense, nous pensons également que cela doit être systématisé, pas juste pour des projets d'envergure, mais pour tout projet d'urbanisme qui peuvent perturber l'équilibre du quartier.

230 Nous croyons également que les groupes communautaires et les résidents du quartier devraient être consultés tout au long du processus et que les consultations devraient être adaptées aux réalités du quartier et notamment en offrant la traduction et de l'éducation populaire.

235 À la lumière des constats qui ont été partagés, le RAMPE tient à soumettre certaines recommandations.

240 Premièrement pour le logement et la gentrification, nous croyons que c'est important que des initiatives de mobilité et de densification de verdure soient accompagnées dès le début par des mesures telles que l'acquisition de terrains pour le logement social et la mise en place de mesures pour limiter des évictions, pour favoriser le maintien des locataires dans le quartier.

245 Nous voulons également que la proposition de logements sociaux soit revue à la hausse. À défaut d'un programme provincial, nous souhaitons que la Ville mette en place un programme d'acquisition d'immeubles existants afin de les sortir du marché ainsi que de bonifier le Règlement de Métropole Mixte pour éliminer les échappatoires et favoriser les logements sociaux sur le site.

250 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vais devoir vous demander de conclure.

Mme AMY DARWISH:

255 O.K.

LA PRÉSIDENTE :

260 Vous avez 30 secondes.

Mme AMY DARWISH :

265 Parfait. Et puis finalement nous demandons que la Ville intensifie ses représentations afin de revendiquer des investissements significatifs dans leur construction de logement social et de mettre en place des mesures anti-spéculation. Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

270 Merci. Je sais que c'est un peu cruel, mais enfin c'est le...

Mme AMY DARWISH :

275 C'est nécessaire, je le comprends.

LA PRÉSIDENTE :

... les mêmes conditions pour tout le monde. Alors quelques questions pour vous.

280 **Mme AMY DARWISH :**

Oui, absolument.

285

LA PRÉSIDENTE :

290 En fait, vous avez parlé de souligner l'importance de la mise en place de mesures de protection pour les locataires. À quoi vous pourriez penser? Qu'est-ce que vous pourriez suggérer?

Mme AMY DARWISH :

295 Je dis à l'échelle de la Ville de Montréal, je dirais par exemple des mesures pour restreindre l'émission des permis qui pourraient potentiellement mener à des évictions. Nous pensons notamment par exemple les permis pour les agrandissements, subdivisions et changements d'affectation, par exemple.

300 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

Mme AMY DARWISH :

305 Une limitation, une limite, une interdiction des plateformes d'hébergement touristiques comme Airbnb, de bonifier l'escouade qui les surveille, de doter de plus d'inspecteurs afin de faire ce type de travail.

310 Nous avons également pensé par exemple à la mise en place d'un registre des loyers. C'était quelque chose qui était supposé de faire partie de la certification propriétaire responsable, mais la Ville a décidé de ne pas aller de l'avant. Nous pensons que ce sont tous des options à la disposition de la Ville. Il faut que la Ville ait la volonté de les mettre en place.

315

LA PRÉSIDENTE :

Et est-ce qu'il y aurait des particularités à l'échelle de Parc-Extension ou ce seraient les mêmes mesures en fait?

320

Mme AMY DARWISH :

Je dirais en particulier à Parc-Extension nous voyons de plus en plus de locataires qui se font expulser pour des raisons de soi-disant agrandissement de l'immeuble, le propriétaire dit qu'il veut le prolonger en arrière, de fusionner deux logements ensemble.

325

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

330

Mme AMY DARWISH :

Nous avons vu, rencontré au moins une trentaine de ménages/locataires qui étaient à risque d'éviction pour ce type d'éviction.

335

LA PRÉSIDENTE :

Et j'ai pour vous une deuxième petite question rapide. Vous précisez que la réduction d'espace de stationnement, elle est perçue comme une mesure d'écogentrification. Alors si vous voulez m'expliquer un petit peu ce que vous voulez dire?

340

345 **Mme AMY DARWISH :**

Oui, absolument. La controverse autour de l'implantation des pistes cyclables est bien connue à Parc-Extension. C'était une perception du quartier que la création de la piste cyclable n'était pas quelque chose qui visait à la sécurité des résidents existants de Parc-Extension, que c'était quelque chose qui a été mis en place pour accommoder des nouveaux résidents du quartier qui sont souvent plus nantis. C'était une des raisons pourquoi c'était perçu comme étant une mesure d'écogentrification.

355 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord, merci beaucoup. Marie-Claude?

LA COMMISSAIRE :

360 Bien je vais prendre la balle au bond. À ce moment-là, si c'est perçu comme une mesure d'écogentrification, quels seraient les processus qu'on pourrait mettre en place pour baliser certaines implantations de pistes cyclables dans ce sens-là?

365 **Mme AMY DARWISH :**

Alors ce que... Je dirais de notre côté, nous ne disons pas que des mesures de verdissement ou des mesures d'adaptation aux changements climatiques, c'est forcément quelque chose qui devrait être évité. Ce que nous avons, notre perception de la situation c'est qu'il faut que les mesures soient adaptées aux réalités des résidents du quartier, qu'il y ait une consultation qui prend en compte les réalités du quartier.

Par exemple, peut-être enlever 250 places de stationnement, ce n'était pas forcément la chose à faire. Il y aurait eu peut-être d'autres options au niveau d'où implanter la piste cyclable qui aurait pu répondre aux inquiétudes.

375

Je pense aussi si les résidents du quartier ont été impliqués dans le processus dès le début s'il y avait eu un processus d'éducation populaire, s'il y avait eu des séances d'information où la traduction a été présente, si les groupes communautaires et les résidents ont été consultés et avaient l'impression que leurs réflexions ont été prises en considération, je ne pense pas que cela aurait suscité la controverse qu'elle a eu finalement.

380

Et nous croyons que c'est vrai pour tous les différents types de projet, de verdissement, de transport en commun, que ce ne sont pas des mauvaises choses, mais il faut qu'ils répondent aux besoins du quartier.

385

On parle souvent de l'équité territoriale, mais je ne pense pas que l'équité territoriale c'est d'implanter ce qui existe au Plateau Mont-Royal dans un quartier comme Parc-Extension. Il faut tenir compte des réalités du quartier. C'est un quartier où vivent beaucoup de personnes immigrantes et des familles multigénérationnelles. Il faut prendre en considération ces réalités en faisant la planification.

390

LA COMMISSAIRE :

Est-ce que c'est dans ce sens-là que vous parlez aussi de planification concertée, seulement pas de grands projets, mais de projets plus spécifiques aux quartiers comme tels?

395

400

Mme AMY DARWISH :

Exactement.

405 **LA COMMISSAIRE :**

Est-ce que c'est ça?

410 **Mme AMY DARWISH :**

C'est ça.

LA COMMISSAIRE :

415 D'accord. Je vous remercie.

LE COMMISSAIRE :

420 Merci. Est-ce que vous pouvez être plus explicite sur la recommandation 1, vous parlez d'acquisition de terrains et d'immeubles par la Ville?

Mme AMY DARWISH :

Oui.

425

LE COMMISSAIRE :

Pouvez-vous détailler un petit peu?

430 **Mme AMY DARWISH :**

Alors c'est certain qu'il y a eu plusieurs acquisitions au niveau du logement social à Parc-Extension et dans les secteurs avoisinant au cours des dernières années. C'est certainement, ces acquisitions ont fait effet soit par le droit de préemption, soit par une acquisition gré à gré.

Ce sont des très bonnes nouvelles, mais il faut que la Ville aille plus loin, particulièrement si elle souhaite intensifier, densifier plus le secteur et mettre en place des projets d'envergure comme les tramways, comme les pistes cyclables.

Alors ce que nous, nous entendons par ça, c'est d'identifier et assujettir plus de terrains et de sites aux droits de préemption, de faire valoir du droit de préemption lorsque les sites sont mis en vente et afin de les retirer du marché spéculatif et de les réserver pour la construction de logement social et communautaire.

Nous croyons également que cela devrait être élargi d'être pour, non seulement pour les terrains et bâtiments commerciaux, mais également, et pour la nouvelle construction des logements sociaux, mais également pour les logements existants.

Par exemple, il y en a plusieurs immeubles du quartier, souvent des conciergeries où des logements sont souvent... ont été occupés pendant longtemps, sont souvent à un niveau de loyer plus abordable, souvent ils sont mis en vente et achetés par des spéculateurs immobiliers qui procèdent souvent à des évictions de masse afin de faire des rénovations et de relouer plus cher.

Nous aimerions également que ces immeubles soient retirés du marché et qu'ils soient pris en charge en partenariat par exemple avec des OBNL ou avec le SHTM afin de

protéger le maintien des locataires et éventuellement d'améliorer des conditions de logement aussi.

460

LE COMMISSAIRE :

O.K. Merci. Est-ce qu'à l'extérieur du marché vous avez réfléchi à d'autres modèles pour financer l'acquisition d'immeubles et de terrains? OBNL vous venez de le mentionner, pouvez-vous nous expliquer davantage?

465

Mme AMY DARWISH :

Oui, certainement, c'est, une des options par exemple que nous explorons à Parc-Extension c'est d'établir des partenariats avec des organismes, des OBNL, par exemple on pense notamment à SOLIDE, à... Je bloque un petit peu sur les noms, mais il y a des OBNL, sociétés d'habitations de Montréal qui commencent de plus en plus d'acquérir des immeubles existants et en collaboration avec la Ville et d'autres bailleurs de fonds, d'acquérir ces immeubles pour qu'ils deviennent des projets de logement social.

475

LE COMMISSAIRE :

Merci.

480

LA PRÉSIDENTE :

C'est bon?

LE COMMISSAIRE :

485

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

C'est bon? Alors merci beaucoup d'avoir pris...

490

Mme AMY DARWISH :

Merci beaucoup.

495

LA PRÉSIDENTE :

... le temps de venir nous rencontrer pour partager avec nous vos idées. Alors bonne fin de journée et merci encore.

500

Mme AMY DARWISH :

Merci beaucoup. Bonne journée.

505

LA PRÉSIDENTE :

Au revoir.

Mme AMY DARWISH :

510

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Nous revenons dans un petit instant.

515