
Mme CLARE SHULEY, Mme ALIA HAZINEH
ACTION DIGNITÉ DE SAINT-LÉONARD

Mme CLARE SHULEY :

Merci. Oui, donc, comme Aliya l'a mentionné, on est en co-coordination à Action Dignité de Saint-Léonard, le comité de logement. Moi, je suis Claire. Puis on a déposé une opinion, mémoire, quoi que ce soit, plutôt aujourd'hui, mais c'était vraiment juste avant de venir. Donc, vous allez pouvoir le lire après, puis on demeure disponibles pour toute question, clarification. Mais oui.

LE PRÉSIDENT :

Vous avez déposé un mémoire aujourd'hui même?

Mme CLARE SHULEY :

Oui, exact.

LE PRÉSIDENT :

OK.

Mme ALIA HAZINEH :

Oui, juste pour vous mettre en contexte, on travaille au comité logement, ça veut dire qu'on travaille avec les locataires du quartier. On fait moitié les défenses des droits des locataires, puis moitié… on plaide pour les logements sociaux.

Puis aussi, nous avons fait une activité avec nos membres, avec les locataires, concernant ce terrain, cette consultation publique. Alors, ce que nous avons préparé, c'est comme inspiré des locataires et leurs avis aussi.

Alors, en général, on constate déjà qu'il y a une augmentation des reprises de logements, puis aussi les augmentations de loyers. On sait que déjà, la valeur des terrains, la valeur immobilière autour de cette station a déjà augmenté. Puis on sait aussi qu'à ce moment, il y a un moratorium sur les évictions, mais je pense que le moratorium se termine en six mois. Ça veut dire que ça sera plus facile d’évincer les locataires bientôt.

Puis pour nous, notre priorité, c'est vraiment qu'il y a les logements sociaux dans ce projet. On a participé déjà dans plusieurs parties de cette consultation, puis je pense qu'il y a quand même plusieurs projets immobiliers prévus. Puis vu qu'à Saint-Léonard, il y a déjà un manque de logements sociaux qui répondent aux besoins des locataires, je pense que nous sommes 17e sur 19e des quartiers à Montréal, puis je pense qu'il y a un pourcentage de 1,97 de logements sociaux sur le parc locatif.

Oui, pour nous, on pense que si on veut vraiment répondre aux besoins des locataires dans le quartier, ça prend des logements sociaux, puis les logements aussi *familials*. Il y a beaucoup de familles dans le quartier qui ne sont pas capables de payer leur loyer, qui habitent dans les logements qui ne sont pas assez grands pour répondre à leurs besoins.

Puis ce qu'on propose, c'est un pourcentage de logements sociaux qui est comme obligatoire, un pourcentage de 30 % qui est comme exigé par la Ville pour que les promoteurs immobiliers doivent construire les logements sociaux.

Puis pour nous, c'est aussi important qu'on priorise les familles qui sont déjà dans le quartier, qui habitent, comme j'ai mentionné, dans les logements, qui ne peuvent pas vraiment répondre à leurs besoins.

Oui, et pour nous, la seule façon, c'est vraiment d'exiger un pourcentage de logements sociaux dans tous les projets immobiliers. Pas juste un ou deux, mais tous les immeubles qui sont construits.

Mme CLARE SHULEY :

Oui, puis peut-être juste pour préciser un peu, notre définition de logement social, c'est des logements où les loyers sont établis en fonction des revenus des locataires. Donc, idéalement, c'est 25 % du revenu des locataires. C'est ça qui sera le loyer, puis que ces logements ont un système de gouvernance démocratique, puis avec de la représentation des locataires qui habitent dans ces logements.

Donc, on n'est pas intéressés dans la définition abordable de la ville, qui n’est parfois vraiment pas abordable pour les gens du quartier.

Mme ALIA HAZINEH :

Aussi, je n'ai pas mentionné spécifiquement la gentrification, mais on entend souvent ce mot, puis ça veut juste dire qu'on crée un environnement qui est vraiment fait pour les gens qui n'habitent pas déjà dans le quartier.

Puis pour nous, c'est comme la seule façon de comme vraiment freiner la gentrification, c'est de comme prioriser les logements sociaux pour les gens qui habitent déjà. Sinon, il n'y a comme aucun mécanisme qui va garantir que les gens peuvent vraiment rester et comme bénéficier de ce projet qui va vraiment amener, comme, beaucoup de changements vraiment intéressants pour les locataires, pour la population qui habite déjà dans le quartier. Puis on veut juste que les gens *peuvent* vraiment rester, qu'ils ne sont pas déplacés.

Mme CLARE SHULEY :

Oui, exactement. Puis on a aussi une vision, puis ça, c'est certainement plusieurs choses qui se sont ressorties lors de nos discussions avec les locataires du quartier, mais qu’on imagine les logements sociaux, puis on imagine ce secteur qui va vivre des changements, puis on sait qu'on est quand même, je sais qu'on vient avec, genre, un point de vue léonardois, mais le secteur, ça va juste, c'est certain que ça va avoir un impact sur Saint-Michel et Saint-Léonard.

Mais on aimerait des logements *socials* pour que les gens qui bénéficient de cet espace sont des gens du quartier, comme Alia l'a expliqué, mais aussi la vision des locataires pour avoir, genre, un vrai, des vrais changements du secteur qui les rendraient, genre, fiers de leur quartier, contents d'y habiter.

Ça serait des espaces pour des organismes communautaires, ça serait des équipements gratuits et des équipements collectifs.

Ça serait faciliter un transport actif, surtout ça a été beaucoup mentionné qu'être piéton ou cycliste dans le quartier, honnêtement, ça fait peur. Donc, il faudra changer ça. Je sais que ce n'est pas techniquement dans le secteur, mais présentement, genre, traverser la 40 en tant que piéton ou cycliste, c'est quasiment impossible. Puis ça, ça pourrait ne pas travailler sur ça avec l'arrivée du projet, pourrait amener un effet d'enclave du secteur.

Puis on aimerait aussi voir, genre, une manière d'encourager les petits commerçants dans le secteur, parce que présentement, on voit beaucoup de grands commerçants, puis au niveau des craintes des locataires, en voulant des commerçants qui sont enracinés dans le quartier et aussi culturellement diversifiés, ça serait important d'avoir des moyens d'encourager les commerçants indépendants.

Ça a aussi été mentionné que pour avoir, genre, cette fierté du secteur, avec l'arrivée du secteur puis le métro, il faudra avoir un aspect artistique, culturel, pour avoir une ambiance du

quartier, puis que ça amène quelque chose réellement au quartier. Puis idéalement, ce côté artistique, c'est quelque chose que les gens du quartier peuvent se voir dans ce qui est représenté.

Oui, puis aussi, il y a plein de choses qui rentrent dans équipements collectifs et tout ça, mais surtout, genre, toilettes publiques. Puis on sait aussi que, je crois que présentement, le secteur est 90 % béton, donc de verdir un peu le secteur.

LE PRÉSIDENT :

Il vous reste un deux minutes.

Mme CLARE SHULEY :

Je pense qu'on a quasiment fini.

LE PRÉSIDENT :

Vous avez fait le tour?

Mme CLARE SHULEY :

Oui.

LE PRÉSIDENT :

OK. On va poser des questions, c'est à notre tour. Mais globalement, vous avez vu la présentation qui a été faite par la Ville et l'arrondissement sur le projet. Globalement, est-ce que vous pensez que ce qui a été présenté là, ça va dans le sens de vos attentes? Parce qu'il y a un

projet qui parle quand même de beaucoup de logements, de réaménagement, d'équipements publics, de parcs, tout ça. Quelle est votre opinion sur le projet qui a été présenté?

Mme CLARE SHULEY :

Bien, je dirais, en général, bien, on avait une conversation avec les autres organismes communautaires du quartier, puis on se parlait en quittant la salle, puis on s'est dit : « Ça pourrait être une vision de quelque chose, genre, incroyablement bien. Ça pourrait amener tellement de bien au quartier. »

Mais comme vous le mentionnez lors de chaque séance d'information, les détails ne sont pas encore établis.

LE PRÉSIDENT :

Oui.

Mme CLARE SHULEY :

Donc, pour moi, dans le projet, ce n'est pas clair si ça va renforcer la culture du char, puis amener des condos de luxe, puis amener des étudiants de n'importe où, ou si on va, genre, permettre des familles du quartier qui ont vraiment peu de revenus, mais beaucoup à amener au quartier, de s'impliquer.

Donc, vu que les détails sont tellement flous, avant que je sais s'il y a du logement social, je ne pourrais pas dire si ça va faire du bien.

LE PRÉSIDENT :

Mais c'est le but de la consultation, la parole est à vous.

Mme CLARE SHULEY :

Oui.

LE PRÉSIDENT :

Et on entend, on écrit, on note ce que vous dites.

Mme ALIA HAZINEH :

Oui.

Mme CLARE SHULEY :

Oui.

LE PRÉSIDENT :

Et nous, dans notre rapport, on va faire rapport des attentes des citoyens. Alors, oui, la parole est à vous, c'est pour ça qu'on fait ça actuellement.

Mme CLARE SHULEY :

Oui. Mais il y a du potentiel.

Mme ALIA HAZINEH :

Oui, juste une autre petite chose. Je pense, comme, sur les documents, j'ai vu les logements abordables, puis pour nous, Clare a exprimé une définition plus *précis* pour les

logements sociaux. Alors, pour nous, comme, le manque du terme « logement social » est une inquiétude pour nous.

LE PRÉSIDENT :

OK.

LE COMMISSAIRE :

Bien, merci beaucoup. Vous avez mentionné au début, vous avez fait une activité avec les membres par rapport au site. Si jamais vous avez un rapport de cette activité-là, vous pouvez aussi nous la transmettre en plus du mémoire que vous avez déposé, ça va nous faire plaisir.

Mme CLARE SHULEY :

Oui. Vous allez au moins voir une photo de groupe qu'on a *pris* à la fin. Il n'y a pas tout le monde, il y avait plus de gens qu'il y a dans la photo, mais il y a, genre, une dizaine de personnes dans la photo à la fin de notre petit mémoire. Mais je pense qu'on a quand même, ça, c'était un peu notre rapport. On a mentionné les grandes lignes de ce qui est ressorti.

LE COMMISSAIRE :

Super. Donc, ça, on va le retrouver dans votre mémoire, super.

Mme CLARE SHULEY :

Oui.

LE COMMISSAIRE :

Vous dites qu'il y a présentement, sur tout le stock résidentiel dans Saint-Léonard, il y a 1,97 % de ce stock-là qui est du logement social.

Mme CLARE SHULEY :

Hum, hum.

LE COMMISSAIRE :

OK. Puis vous dites, là, votre organisation fait de la défense des droits des locataires, fait du plaidoyer; est-ce que vous faites, est-ce que votre organisation a déjà fait du développement, travaillé avec des GRT pour démarrer des projets de logements sociaux?

Mme ALIA HAZINEH :

Mais nous sommes assez nouvelles. Mais il y a une autre personne qui travaille à temps partiel pour l'organisme, qui est sur le CA pour une OBNL, qui est en train d'être élaborée, une OBSL qui est en train d'être élaborée. C'est comme une OBL de 40 unités.

LE COMMISSAIRE :

OK.

Mme ALIA HAZINEH :

Oui, oui.

LE COMMISSAIRE :

Donc, un petit peu.

Mme ALIA HAZINEH :

Historiquement, oui.

LE COMMISSAIRE :

Est-ce que vous avez des listes? Parce que moi, en fait, la question que je me pose, c'est que, bon, présentement, c'est 2 %. Vous dites que votre proposition, votre recommandation, en fait, c'est qu'il y ait un 30 % de tous les logements sur le site du futur projet Pie-IX–Vertières qui soit du logement social selon votre définition. Comment vous arrivez à cette cible de 30 % là?

Mme CLARE SHULEY :

Bien, je pense que, Alia, tu me corrigeras si jamais tu as quelque chose à ajouter, mais je pense que, genre, on est membres du FRAPRU, du Front en réaménagement...

Mme ALIA HAZINEH :

Je ne sais pas.

LE COMMISSAIRE :

Réaménagement…

Mme CLARE SHULEY :

Logement social.

LE PRÉSIDENT :

Front d'action populaire, réaménagement urbain. Oui.

Mme CLARE SHULEY :

Merci beaucoup. Oui. Puis ils avaient une cible qui était plutôt 20 %, mais vu que dans le quartier, on a pris tellement de retard avec notre pourcentage de logement social, puis quelque chose qu'on discute, genre, assez souvent, c'est que ce retard, c'est parce que Saint-Léonard a un historique d'être une banlieue de Montréal, mais ce n'est plus une banlieue, il y a un métro. Donc, il faut accepter ça, puis faire les démarches pour reprendre ce retard.

Mme ALIA HAZINEH :

Absolument.

LE COMMISSAIRE :

Donc, on parle d'une cible générique, puis on ajoute un petit peu des pourcentages pour combler le retard, puis prendre considération du contexte changeant qui est à venir. OK.

LA COMMISSAIRE :

Vous avez mentionné que vous avez fait un exercice de vision avec les participants à votre atelier. Il est ressorti deux éléments distincts du logement. Vous avez parlé d'un

encouragement aux commerçants indépendants à maintenir dans les lieux ou à bonifier l'offre, et vous pourrez m'en dire peut-être plus là-dessus.

Qu'est-ce qu’était le souci? Qu'est-ce qu’était la vision? Quand les gens ont parlé d'encouragement au commerce indépendant, est-ce qu'il y avait des idées spécifiques? Est-ce qu'il y avait une vision plus détaillée ou c'est juste un souhait qui avait été exprimé?

Mme CLARE SHULEY :

Mais on n'a pas fait de plan de commerce pendant notre réunion avec les locataires, mais je pense que l'idée, c'est que c'est bien quand les gens du quartier peuvent quand même avoir la possibilité d'être, genre, commerçants dans leur propre quartier.

Puis aussi, juste au niveau de l'alimentation, c'est tellement un aspect important culturel que les gens puissent faire leur épicerie chez une épicerie italienne ou maghrébine, au lieu de juste toujours, genre, Maxi.

LA COMMISSAIRE :

J'avais une autre question, merci pour celle-là, pour cette réponse. Mon autre question, vous avez aussi soulevé d'introduire un aspect culturel ou artistique. Est-ce que vous imaginez cet aspect-là plus à l'extérieur, dans les bâtiments, dans la station de métro? Est-ce qu'il y a eu des éléments plus précis de soulevés à cet égard?

Mme CLARE SHULEY :

Bien, on a eu des idées mentionnées comme murales, juste, ou même… je ne connais pas le plan de conception pour les stations de métro elles-mêmes, mais c'est vrai que dans d'autres quartiers, les stations de métro ont vraiment une personnalité qui fait partie intégrale de l'image du quartier. Donc, peut-être ça.

On avait aussi, mais je pense que des fois, il y a juste, le quartier a un peu un manque de… il n'y a pas, genre, énormément de choses culturelles. On riait parce qu'il y a une locataire qui a mentionné discothèque.

Je ne pense pas que ça fait partie de vos recommandations officielles, mais il y a comme une volonté d'avoir, comme, plus un côté culturel du quartier, puis je pense que le projet pourrait quand même intégrer des aspects intéressants.

LE PRÉSIDENT :

Comme de l'art public.

LA COMMISSAIRE :

Merci.

Mme CLARE SHULEY :

Oui, oui.

LE PRÉSIDENT :

Normalement, les édifices, les stations de métro ont toujours un pourcentage qui doit être dédié à l'art public.

Mme CLARE SHULEY :

Je ne savais pas.

LE COMMISSAIRE :

Bien, rapidement juste parce que, bon, on a une cible de 30 % de logement social, on comprend que vous êtes favorables à une transformation. Votre priorité, c'est qu'il y ait de la place pour les résidentes et résidents actuels du quartier.

Dans le projet qui est proposé par la Ville de Montréal, il y a quand même des réflexions sur les hauteurs. On n'est pas très, très précis sur quelle hauteur ça pourrait prendre.

Moi, je serais curieux de vous entendre en quelques minutes parce qu'on termine, là, c'est quoi votre réaction par rapport à l'arrivée possible de bâtiments un petit peu plus hauts dans le secteur Pie-IX–Vertières?

Mme ALIA HAZINEH :

Bien, moi, je n’ai rien contre la densification si les logements, s'il y a les logements pour les gens qui habitent déjà là. C'est vrai qu'il faut qu'il y ait les autres ressources nécessaires pour accueillir une population qui agrandit, mais oui, je n'ai comme pas, je n'ai pas grand-chose à dire par rapport au… hauteur.

LE COMMISSAIRE :

Puis vous dites, vous, vous n'êtes pas contre, mais est-ce que vous avez entendu chez votre population?

Mme ALIA HAZINEH :

Oui.

Mme CLARE SHULEY :

Je pense qu'on a quand même, genre, parce que vous avez la carte qui montre un peu la gradation des hauteurs des bâtiments, puis tout le monde avec qui on a discuté regarde cette carte, puis il fait : « Ah, oui, c'est logique. »

Puis je pense que c'est vrai que des fois, c'est dur quand c'est un quartier où c'est comme vraiment deux étages partout, puis on rajoute des bâtiments plus grands. Mais c'est aussi vrai qu'il y a une crise de logement, puis on a besoin de mettre des logements quelque part, puis c'est mieux d'avoir les gens en haut que dans la rue, donc...

LE PRÉSIDENT :

C'est tout pour nous. Bien, je vous remercie beaucoup d'être venues aujourd'hui nous rencontrer. Merci beaucoup.

Mme CLARE SHULEY :

Merci à vous.

Mme ALIA HAZINEH :

Oui, merci.

LE PRÉSIDENT :

J'appellerais au micro maintenant madame Karine Brunet-Laniel, s'il vous plaît.