

rectifier un fait ou une donnée objective et non pas d'émettre un commentaire ou un avis. Et avant de commencer, bien sûr, je vous invite à éteindre vos téléphones cellulaires ou du moins à les mettre en mode silencieux.

65

J'invite maintenant nos premiers participants inscrits donc les représentants d'InfoLogis de l'est de l'île de Montréal et le comité BAIL Hochelaga-Maisonneuve. Je vous invite à venir prendre place. Bienvenue parmi nous. Je vous demanderais de vous identifier pour les fins de la sténographie et après nous vous écoutons.

70

**Mme ÉMILIE LECAVALIER :**

Émilie Lecavalier du comité BAIL d'Hochelaga-Maisonneuve.

75

**M. ANICET NDAYISHIMIYE :**

Anicet Ndayishimiye, Info-Logis de l'est de l'île de Montréal.

80

**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Alors on vous écoute.

85

**M. ANICET NDAYISHIMIYE :**

Bonsoir! Mon nom est Anicet Ndayishimiye, je suis de l'Info-Logis de l'est de l'île de Montréal. En quelques mots, Info-Logis, c'est un comité logement, c'est un organisme en défense des droits, c'est un organisme qui existe depuis bientôt 40 ans et nous couvrons l'Est de Montréal et une bonne partie de l'arrondissement Hochelaga-Maisonneuve, c'est-à-dire Mercier-Est et Mercier-Ouest en plus des autres secteurs comme Rivière-des-Prairies, Pointe-aux-Trembles et Montréal-Est. Donc je vais laisser ma collègue se présenter.

90

**Mme ÉMILIE LECAVALIER :**

95           Donc le comité BAIL, on a un comité logement dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve. Nous aussi, on est un groupe de défense de droit qui fait la promotion du logement social. Nous sommes dans le quartier depuis 1993.

100           Alors nous sommes des comités logement qui travaillent dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve depuis plusieurs années. Nous sommes donc en contact quotidiennement avec des personnes qui ont des problématiques de logement. On peut voir, par exemple, hausse de loyer abusive, reprise de logement, insalubrité, attente interminable pour un logement social, désert alimentaire et plusieurs autres.

105           La situation est de plus en plus difficile pour les locataires à faible revenu. Depuis des années, nous pointons du doigt le phénomène d'embourgeoisement du Hochelaga-Maisonneuve qui a un impact sur l'ensemble de l'arrondissement. L'été dernier, une recherche est sortie selon laquelle 3 247 condos ont été construits dans Hochelaga-Maisonneuve et 835 logements ont été soustraits du marché locatif entre 2003 et 2014. Donc une étude de l'INRS.

110           Pendant ce temps-là, ça a pris dix ans pour la dernière coopérative qui s'est développée dans notre quartier pour ouvrir ses portes. Nous ne pensons pas que la situation va s'améliorer à court terme, surtout si on laisse aller le marché immobilier. Pour réellement freiner la gentrification et offrir une alternative, on pense que c'est par le logement social que ça doit passer.

115

**M. ANICET NDAYISHIMIYE :**

120           Je parlerais, en fait, de la situation des locataires dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Sans toutefois rentrer dans les détails et dans les chiffres que vous avez dans le mémoire, déjà on parle ici d'à peu près, dans le secteur comme Hochelaga, ça jusqu'à 83 % de l'ensemble des ménages qui sont dans le besoin.

125 Quand on regarde les données, selon l'enquête nationale sur les ménages qui a eu lieu en 2011, en termes des besoins des locataires, quand on regarde combien de ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu pour se loger, on est quand même dans une situation où c'est un quartier, en plus de l'embourgeoisement en plus qui s'ajoute à ça, où il y a des besoins et pour des familles et pour des personnes seules.

130 On parle beaucoup des familles parce que de ce qu'on nous a dit notamment lors de la soirée d'information ici, on nous a dit que même la Ville n'avait pas de moyen pour obliger un promoteur de faire du logement famille. Et nous croyons que la seule façon de faire du logement famille aujourd'hui, c'est par le logement social.

135 Vous voyez dans le quartier tout ce qui se développe en matière de logement locatif. C'est soit des résidences pour personnes âgées ou, s'il y a du locatif, c'est seulement du logement social. Et on parle de mesures pour des familles mais aussi il y a des besoins pour des personnes seules. Les personnes seules, c'est un cas particulier parce qu'elles sont des personnes qui sont précarisées, qui, pour une raison ou une autre, malheureusement actuellement n'ont pas accès à certains – comment dire – à certains programmes. On n'a qu'à  
140 penser, par exemple, au Programme Allocation-logement qui ne permet pas à une personne seule d'avoir son petit bout, à moins qu'il ait 50 ans. Donc les besoins sont énormes. J'arrête juste là pour que ma collègue puisse continuer.

145 **Mme ÉMILIE LECAVALIER :**

On aborde aussi dans le document qu'on vous a envoyé les réserves de terrain. Donc, ça fait plusieurs années que les groupes communautaires, on réclame des réserves de terrain pour du logement social. On le sait, les derniers terrains vacants dans Montréal, dans notre arrondissement évidemment, sont très rares. Ce projet, selon nous, c'est une occasion pour  
150 l'arrondissement et la Ville de commencer à mettre en place une telle réserve. La Ville, selon nous, doit réserver les terrains qui lui appartiennent à des fins de logement social et communautaire. Elle doit aussi acheter des terrains afin de freiner la spéculation et ainsi permettre le développement des logements sociaux.

**M. ANICET NDAYISHIMIYE :**

155

Finalement, on essaie de parler ici d'un milieu de vie qui est accessible et abordable. On nous a annoncé que dans le développement du pôle de l'Assomption, on va faire un TOD. Mais de tout ce qu'on voit de ce développement, ce n'est que la densification. On fait un projet où il n'y a aucune, aucune vision en matière d'infrastructures communautaires. On a même à peu près...  
160 On parle de 4 400 personnes là-bas, mais on ne parle pas... On nous a indiqué que la maison de la culture la plus proche, c'est à 2.2 kilomètres du pôle. Donc de ce qu'on voit là-bas, donc normalement quand on fait un TOD, on pense à un village en ville. C'est-à-dire que tout devrait être accessible à pied. Or, de ce qu'on nous présente ici, il n'y a rien qui est prévu comme infrastructure.

165

Je pense qu'on ne fera pas les mêmes erreurs qu'on a faites quand on a fait le développement, par exemple, dans l'est du Faubourg Contrecoeur où on a amené à peu près 1 800 ménages, 1 800 familles, et on n'a même pas pensé à un CPE. Aujourd'hui, au Faubourg Contrecoeur, une famille, pour juste aller acheter du lait, ça lui prend une auto ou prendre le  
170 transport en commun.

170

Finalement, autre élément ici, il y a la question de l'accessibilité universelle. Oui, il y a un prix à payer, mais je pense quand même quand on développe un tel secteur, il faut penser aussi à l'accessibilité universelle, notamment pour le métro Assomption.

175

Autre élément et non négligeable, c'est en termes des commerces qui vont être installés là-bas. Je pense quand même qu'il faut penser notamment à un commerce à grande surface pour ne pas créer seulement des dépanneurs au bas des immeubles.

180

Finalement, il y a un projet dont on parle en bas, qui est la Cité de la logistique et qui va se faire au sud d'Hochelaga, et dans le PPU qu'on nous a présenté, on ne voit aucun arrimage entre les deux projets. Pourtant, ce projet va avoir un impact pour les résidents qui vont habiter le quartier mais aussi les gens qui vont habiter le secteur de l'Assomption.

185 **Mme ÉMILIE LECAVALIER :**

Pour terminer, voici nos recommandations. Que le secteur résidentiel soit réservé à 100 % à du logement social et communautaire; que la Ville achète les terrains et les réserve à cette fin; que des infrastructures publiques et communautaires soient planifiées dès maintenant; 190 que les commerces répondent aux besoins des résidents et résidentes; qu'il y ait un bon arrimage avec le projet de la Cité de la logistique.

Donc finalement, ce qu'on demande, c'est qu'il y ait un développement de logements sociaux en lien avec les besoins réels des locataires de l'arrondissement Mercier-Hochelaga- 195 Maisonneuve. Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup, Madame Lecavalier, Monsieur Ndayishimiye. Je reviens à une 200 affirmation que vous avez faite au tout début de votre intervention plus tôt en référant à une donnée qui n'est pas écrite dans votre document, je pense, à l'effet qu'il y a eu plusieurs centaines de logements locatifs qui sont disparus. Est-ce que c'est une tendance? Et est-ce que ça n'a pas été compensé par la création de logements sociaux accessibles en location?

205 **Mme ÉMILIE LECAVALIER :**

C'est une étude qui est sortie cet été en 2016. C'est sûr que nous, c'est de quoi qu'on voyait. Comme je disais, on est en contact avec les locataires qui nous ont témoigné, par exemple, de reprise de logement et tout ça. Cette étude-là, ça confirmait qu'il a bel et bien eu ce 210 phénomène-là qui se poursuit encore. On parle d'un phénomène qui s'est passé, selon l'étude, c'est de 2003 à 2014. Donc, c'est de quoi en tant que tel qui selon nous continue. Après ça, est-ce que ça a été... Votre question par rapport...

**LE PRÉSIDENT :**

215

Compensé.

**Mme ÉMILIE LECAVALIER :**

220

Compensé pour le logement social? Ce qu'on peut voir selon les besoins, évidemment, nous, on pense que ça n'a pas été suffisant. Comme je disais, la coopérative, je trouvais que c'est un bon exemple parce qu'il y a une coopérative, une des dernières qui a ouvert les portes, ça a pris dix ans avant que finalement elle puisse justement recevoir les locataires. C'est extrêmement long développer du logement social. On se butte à plusieurs murs avant que le

225

projet s'installe dans le quartier, puis que les locataires puissent bénéficier de ces projets-là.

**LE PRÉSIDENT :**

230

En passant, si l'étude à laquelle vous référez est accessible, est publique, ça serait peut-être intéressant d'en donner la référence à Élise Naud avant de quitter pour qu'on puisse peut-être y jeter un coup d'œil nous-mêmes, d'accord. Madame Leahey?

**Mme MARIE LEAHEY, commissaire :**

235

Merci, parce que j'avais la même question sur l'étude. Écoutez, moi j'ai plusieurs questions, alors je vais toutes vous les nommer parce que je ne veux pas enlever le droit aux autres commissaires, puis vous répondrez le plus facilement possible, j'espère.

240

C'est intéressant de voir que vous demandez que 100 % du secteur résidentiel à développer soit réservé au logement social et communautaire. Je voulais voir comment vous conciliez ça avec la mixité sociale, les dangers des ghettos et tout ça. Je trouvais ça intéressant que vous reparliez de l'achat des terrains et des réserves à cette fin. Si vous avez un complément d'information à donner, j'aimerais ça mieux saisir.

245 Je trouvais ça intéressant que vous reparliez du désert alimentaire puis de besoin d'une épicerie à grande surface. Vous avez parlé d'infrastructures communautaires. Si vous avez des exemples d'infrastructures communautaires qui devraient apparaître, j'aimerais ça avoir des exemples.

250 Encore, j'ai besoin d'exemples sur c'est quoi un bon arrimage avec le projet de la Cité de la logistique. Avez-vous déjà, vous, pensé à des éléments d'arrimage? O.K. Merci.

**Mme ÉMILIE LECAVALIER :**

255 Je vais commencer par rapport à votre question sur la mixité sociale. Premièrement, selon nous, comité BAIL, une des formes de mixité sociale, ça peut passer par les coopératives d'habitation qui est dans les logements sociaux. Selon nous, c'est une forme de mixité sociale. Malheureusement, quand on parle de mixité sociale, c'est souvent de comparer soit les condos avec les logements sociaux ou bien différentes formes de logement locatif plus de luxe, disons.

260 Nous, on pense que justement les coopératives permettent une mixité sociale de différentes personnes à différents revenus mais tout en laissant quand même la possibilité d'avoir un logement qui est abordable ou, encore mieux, subventionné pour certaines personnes qui en ont besoin.

265 Encore là, aussi, la mixité sociale selon nous, si on voulait vraiment qu'il y ait une véritable mixité sociale, c'est qu'il faudrait pousser en ce moment le logement social parce que dans les années précédentes, et encore là qu'est-ce qui se fait le plus malheureusement, c'est les unités de condos qui se créent de plus en plus. Donc, là, on est rendu à faire plus de logement social, selon nous.

270

**M. ANICET NDAYISHIMIYE :**

275 Effectivement, donc si je reviens encore à la mixité sociale, déjà le logement social actuellement offre la mixité sociale, parce que dans les projets actuels de logements sociaux,

c'est la moitié des logements qui sont subventionnés, l'autre moitié n'est pas subventionnée. C'est un bon exemple d'une bonne mixité sociale.

280 Bon. La question au niveau des exemples au niveau des infrastructures. Ici, on parle de 3 000 logements. Bon, à moins que la Ville a déjà ciblé c'est quoi la clientèle qui va habiter ce secteur, mais on parle c'est 3 000 logements, quand même, c'est un nouveau quartier. Mais on n'a pas d'école. Les enfants de ce quartier vont aller à quelle école? Donc là, on parle d'école  
285 primaire. L'école primaire la plus proche, elle est à quelle distance? Est-ce que c'est un endroit où les enfants pourraient aller à pied? Ou on veut développer effectivement ce qu'on dénonce depuis où les résidents n'enverront pas les enfants à l'école dans le quartier?

Alors quand on parle question d'arrimage avec la Cité de la logistique, quand même c'est...la Cité de la logistique qui a été annoncée, ça va être une zone industrielle avec beaucoup de circulation. Donc je parle d'arrimage en termes, par exemple, de circulation. Comment ça va  
290 se faire? Est-ce qu'on a pensé en termes de circulation qui se passe sur le boulevard Assomption, comment ça se passera ici ?

**Mme MARIE LEAHEY, commissaire :**

295 Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que ça couvre les points que vous aviez?

300

**Mme MARIE LEAHEY, commissaire :**

Oui, merci.



305 **LE PRÉSIDENT :**

Allez-y, Monsieur Séguin.

310 **M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

315 En fait, je vous poserais la question un peu comme ma collègue, mais je la poserais peut-être un peu différemment. Pour les résidents qui sont actuellement sur le territoire du PPU, quelles seraient, selon vous, les priorités, les installations, les infrastructures publiques et communautaires à mettre de l'avant dès demain? Quels seraient les commerces? Vous avez parlé d'une épicerie. Est-ce que c'est vrai ça, selon vous, qui est la priorité des priorités? Donc si vous aviez à exprimer ça en termes de qu'est-ce qu'on a à aménager d'ici demain, qu'est-ce que vous nous répondriez par rapport à ça?

320 Et peut-être aussi la priorité pour l'arrimage avec la Cité de la logistique. Exprimez-le peut-être de cette façon-là, en fonction de ce que les résidents actuels vous disent. Parce qu'on veut bien comprendre et saisir ce que vous nous transmettez.

**M. ANICET NDAYISHIMIYE :**

325 Si on regarde d'abord les résultats du PPU actuel, à part les résidences pour les personnes âgées qui sont sur Sherbrooke et quelques ménages qui sont sur la rue, je pense, Dickson, il n'y a pas beaucoup de résidents dans ce PPU. Alors là, on parle d'amener 3 000 résidents. Ça, c'est autre chose. ÇA ne sera pas la même chose parce qu'il va y avoir une masse de population qui va habiter le secteur et on pense que quand on amène une telle masse de population, ça vient avec des besoins, ça vient avec un peu...

335 Si on parle de TOD, donc c'est un bon exemple, le TOD. Ça veut dire que tout doit être à mon avis à pied. Donc c'est là où on pense quand même qu'il faut penser qu'il y aurait des familles et, s'il y a des familles, ça suppose qu'il y a quelque part une école, ça c'est le minimum, à moins que – je répète encore – à moins que les familles qu'on pense, ça veut dire des familles

340 qui n'envoient pas les enfants dans le quartier, et ça, ce que ça veut dire, ce que ça dit, c'est quel genre de familles on veut. Mais au niveau de l'arrimage avec la Cité, écoutez, moi, j'essaie de m'imaginer un développement industriel avec une grande circulation, on parle de la Cité de la logistique, on parle de camions qui circulent toute la journée. Et plus on fait un développement, un nouveau quartier au nord, je pense quand même qu'il y a un minimum de penser comment ça va se faire la circulation, comment ça va se faire les camions. Par exemple, on parle de l'axe l'Assomption, est-ce qu'il y a un lien dans la façon dont, par exemple, les camions qui sortent du pole ne puissent pas rentrer dans le quartier? Je ne sais pas, mais je pense quand même qu'il doit y avoir quand même un lien entre le développement des deux projets.

345 **Mme ÉMILIE LECAVALIER :**

350 Peut-être pour compléter, je ne veux pas répéter mais juste rappeler qu'en tant que comité logement, nous on a des centaines et des centaines de personnes dans nos bases de données qui sont en attente d'un logement social subventionné. Donc on pense que clairement une des propriétés, c'est de pouvoir loger ces personnes-là de façon convenable, dans un logement qui est réellement abordable. Puis par « abordable », nous on pense que la seule façon, c'est par le logement social maintenant vu le marché privé, et un logement salubre aussi, ce que le logement social peut amener.

355 **Mme MARIE LEAHEY, commissaire :**

360 Je reviens sur l'arrimage avec la Cité de la logistique et votre demande de création de logements au sud de la station du métro l'Assomption alors que ce n'était pas ça vraiment qui était prévu. Vous, vous débordez encore plus vers la Cité de la logistique. Comment vous voyez l'arrimage de ces logements-là qui vont être vraiment très près?

**M. ANICET NDAYISHIMIYE :**

365 En fait, on ne débord pas au-delà. C'est-à-dire que la Cité de la logistique, c'est tout au sud d'Hochelaga. Ce qu'on nous a présenté comme concentration de logements, c'est vraiment

entre la rue de Marseille et la rue Sherbrooke. Et nous, nous pensons quand même qu'il faut élargir la zone de logements parce que le PPU part d'Hochelaga jusqu'à la rue Sherbrooke. Nous pensons quand même pour le bien-être des gens. Au lieu de faire concentrer la zone résidentielle dans cette partie entre de Marseille, il y a peut-être d'aller plus bas que de Marseille, disons peut-être aller sur l'avenue Pierre-De Coubertin, par exemple. Donc ce n'est pas vraiment dans la zone du PPU, pas de la Cité de la logistique.

**Mme MARIE LEAHEY, commissaire :**

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, Madame Lecavalier, Monsieur Ndayishimiye, merci beaucoup de votre présentation.

**M. ANICET NDAYISHIMIYE :**

Merci.

**Mme ÉMILIE LECAVALIER :**

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

J'appelle maintenant au nom de Projet Montréal, madame Laurence Lavigne-Lalonde et monsieur Éric Allan Caldwell. Madame, Monsieur, bonsoir!

Avant de vous donner la parole, je dois quand même vous dire qu'à titre d'élus, évidemment vous êtes des citoyens dont on reçoit les interventions au même titre que tous les