

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS : Mme Dominique Ollivier, présidente de l'Office
M. Bruno Bergeron, président de commission
Mme Danielle Landry, commissaire ad hoc
M. Jacques Internoscia, commissaire ad hoc
Mme Élise Naud, analyste

**FORUM CITOYEN NAMUR-HIPPODROME :
QUARTIER INNOVANT ET DURABLE**

CONFÉRENCE D'OUVERTURE : QU'EST-CE QU'UN QUARTIER DURABLE? CONCEPTS,
DÉFIS ET OPPORTUNITÉS

Séance tenue le 23 janvier 2020
Hôtel Ruby Foo's
7655, boulevard Décarie
Métro Namur

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 23 JANVIER 2020

MOT DE LA PRÉSIDENTE DE L'OFFICE, Mme Dominique Ollivier..... 1

CONFÉRENCE D'OUVERTURE :

QU'EST-CE QU'UN QUARTIER DURABLE? CONCEPTS, DÉFIS ET OPPORTUNITÉS

Mme Karine Gessner, directrice Habitat et politique de la Ville de Bordeaux..... 6

PÉRIODE DE QUESTIONS :

Mme Julie Demers 21

M. Nadim Saliba 25

Mme Barbara Maass 27

M. Martin Blanchard 29

MOT DE LA PRÉSIDENTE DE L'OFFICE

LA PRÉSIDENTE DE L'OFFICE, MADAME DOMINIQUE OLLIVIER :

5 Bonjour, good afternoon everybody. Je suis Dominique Ollivier, je suis la présidente de l'Office de consultation publique de Montréal et ça me fait plaisir de vous accueillir cet après-midi dans notre forum citoyen Quartier innovant et durable.

10 Just for me to know, is there anybody that doesn't speak French in the room, or doesn't understand French in the room? How many are there, four or five? OK, so I'll do a little recap afterwards, or you can have, also – we have, all the presentations are translated, but most of them are going to be in French.

UNE PERSONNE DANS LA SALLE :

15 It might have been easier just to have a simultaneous translation on one of the screens.

LA PRÉSIDENTE DE L'OFFICE, MADAME DOMINIQUE OLLIVIER :

20 No, sorry. I'm very sorry but no, we did the best we could for what was happening. Alors bienvenue cet après-midi à ce forum sur les quartiers innovants et durables. Ça me fait plaisir de vous présenter les membres de la Commission qui s'occupent du quartier Namur-Hippodrome. Alors la Commission est présidée, ils sont ici à l'avant, et ils vont avoir la dure tâche cet après-midi de vous écouter, d'abord et avant tout. Donc la Commission est présidée par monsieur
25 Bruno Bergeron qui est accompagné dans sa tâche par madame Danielle Landry et monsieur Jacques Internoscia qui sont là. Donc tout comme vous, ils vont s'imprégner de ce qui se dit cet après-midi et être capables ainsi de pouvoir commencer à se préparer pour leur rapport.

30 So as I said, you have the Commission that's here at my left and everybody has been there to listen and try to forge an opinion on innovative and sustainable neighbourhoods, which we are doing. As I said earlier, if people don't understand French, there is an English translation of most of the presentations that is available to you. And you can also address the Commission or the panelists in the language that you are most comfortable with.

35 Alors jusqu'à présent, la consultation a commencé avec la séance d'information le 20 novembre dernier, ce qui nous a permis de faire différentes étapes pour permettre aux gens de s'informer. Notamment, nous avons obtenu des ateliers de concertation sur les activités économiques et sur la mobilité. Et nous voilà aujourd'hui, 23 janvier, sur le grand forum citoyen.

40 Les prochaines étapes : alors nous sommes vraiment dans la phase d'information. Ce qu'on espère accomplir avec ces différentes activités, c'est vous permettre de vraiment maîtriser l'ensemble des concepts pour pouvoir vous forger une opinion et être capable de contribuer.

45 Ensuite, il nous restera les étapes d'audition d'opinions et il y a différentes façons de donner son opinion : vous pouvez le faire en utilisant les questions de la Commission directement en ligne, en faisant des courtes contributions, vous pouvez également demander à être entendu par la Commission. Les premières séances d'audition commenceront le 13 février et il y en aura à la fois au bureau de l'OCPM au centre-ville et il y en aura au moins une ici le 17 février. Et vous avez donc pour faire entendre et nous envoyer votre opinion écrite ou manifester votre désir de vous faire entendre, jusqu'au 6 février, qui est la date limite d'inscription pour présenter une opinion orale ou écrite.

55 Aujourd'hui, notre but aujourd'hui, c'est de nourrir et stimuler la réflexion collective et individuelle autour de la vision et des principes qui ont été mis au jeu par la Ville dans le cadre de cette consultation-là. On a entendu beaucoup de choses depuis le début de la consultation sur un écoquartier, un quartier carboneutre, un quartier qui réussit la mixité sociale, donc ça devient important de bien comprendre ce qu'on met derrière ces phénomènes pour pouvoir aider la population à se faire une opinion.

60 So our goal today is to be able to stimulate your reflection by getting a better
understanding of different concepts, namely we heard about the carboneutral neighbourhood,
people are talking about a neighbourhood without cars, we're talking about social diversity inside
the development. So what we want you to do today is to gain a better understanding of all those
concepts, be able to ask questions about those concepts so that a little bit later, people can try to
65 work in workshops and give us a better understanding of what is it that you want.

Donc la journée se divise en deux temps aujourd'hui. Cet après-midi, nous aurons des
conférences, des panels qui vont toucher, nous avons d'ailleurs une conférence d'ouverture par
un invité international qui va nous parler de comment ça se fait dans d'autres pays à atteindre la
70 mixité sociale. On va aussi se poser des questions sur ce qui est un écoquartier, ce qu'on entend
par la carboneutralité, les apprentissages qu'on peut tirer des diverses expériences existantes
pour pouvoir mieux envisager l'avenir, et aussi des défis des opportunités en termes d'habitation.
L'après-midi sera conclu par monsieur Gérard Beaudet qui nous fera la conférence de clôture.

75 Un peu plus tard, entre 17 h et 18 h 30, vous pourrez assister aux différents kiosques,
donc discuter avec des exposants de la Ville de Montréal, de Transdev, de Carbonleo, sur des
projets qui sont en cours ou qui pourraient être implantés ici afin, toujours, de mieux comprendre
et cerner la réalité.

80 Et finalement, ce soir, dans une deuxième partie, on veut vraiment mettre l'intelligence
collective à contribution à travers trois courtes présentations qui vont vous permettre de lancer le
débat et ensuite, des ateliers pratiques en plus petits groupes où vous pourrez à la fois parler de
vos objectifs, parler de la densification, parler du transport de marchandises dans un écoquartier,
parler aussi de la saisonnalité des quatre saisons et terminer tout ça par des ateliers créatifs.

85 Ensuite, comme je vous ai dit, il restera une seule grande étape à venir, ça va être celle
des opinions, donc qui commencera à partir du 13 février prochain et vous pourrez, jusqu'au 19
février, répondre au questionnaire en ligne.

90 Alors sur ce, je ne veux pas aller plus loin, mais je vais vous souhaiter déjà un bon
après-midi et espérer que les échanges seront fructueux.

95 So on this note, what I was saying basically is that our goal today was to help you forge a
better opinion. You have the program of the day which is going to be in two parts: one part in the
afternoon that is more about concept, and a part that's more practical tonight with workshop,
practical workshop on mobility, on densification, on transformation of the neighbourhood. So
hopefully, I think everything will be very useful for you, and I hope that you have very interesting
exchanges. And I will let mister Akos Verboczy, which will be your host for today, present the rest
of the afternoon.

100

M. AKOS VERBOCZY, animateur :

105 Merci beaucoup, thank you very much. Bonjour tout le monde, je m'appelle Akos
Verboczy, je travaille à l'Office de consultation publique puis on m'a demandé d'animer cette
journée pour vous aujourd'hui. Peut-être quelques rappels avant qu'on commence la conférence
d'ouverture. Je pense qu'il y a une dame de Bordeaux qui est prête probablement à nous parler
bientôt. C'est bien le cas, elle nous attend, parfait. Ce sera la conférence d'ouverture.

110 Donc la séance va se dérouler, les activités vont se dérouler surtout en français. Comme
on l'a dit tantôt, si vous voulez poser des questions en anglais, c'est possible.

115 If you want to ask questions in English, of course, it's possible. The presentations will be
held in French but we translated most of them, almost all of them into this document. So this
document is your best friend for today if French is not your main language. And I'm going to try to
be your second best friend, so I'm going to try to translate the speakers to make sure that you
understand globally what's being said, and we are going to try to make this going forward during
the day. We don't have all day, but we're here for a couple of hours anyway, so make sure you

120 have this document to follow all the presentations. You have two documents in English: this is for the PowerPoint and the other one is for the whole process.

125 Vous avez remarqué qu'il y a des caméras. Ça, c'est parce que c'est une activité publique. Une activité publique pour l'OCPM, ça veut dire que toutes les personnes qui ne sont pas ici aujourd'hui peuvent savoir ce qui se déroule, ce qui se dit. Il y a une transcription, il y a une dame là-bas, que vous voyez, qui fait la sténographie toute la journée, donc on va avoir des documents qui vont être disponibles sur le site Internet pour savoir ce qui s'est dit aujourd'hui, mais aussi, en direct, on a des images qui sont diffusées, je crois, sur Facebook et sur notre site Internet ou sur Facebook pour vous filmer.

130 Il y a aussi une photographe dans la salle qui est en ce moment derrière qui prend des photos pour nos différents documents. Si vous ne voulez pas être sur une photo parce que vous n'êtes pas coiffé comme il faut ou pour toute autre raison, vous nous la dites puis la photographe va essayer de vous éviter sur les photos. C'est bon?

135 Alors sans plus tarder, je vais présenter notre première conférencière, si on peut l'avoir en ligne, parce que cette dame-là est dans la ville de Bordeaux. Est-ce qu'elle m'entend?

Mme KARINE GESSNER :

140 Je vous entends, oui, effectivement, bonjour.

M. AKOS VERBOCZY :

145 Alors excusez, excusez, j'ai trop de papiers dans mes mains. Alors vous avez devant vous madame Karine Gessner qui est directrice Habitat et politique de la Ville de Bordeaux métropole. On a traduit ça un peu comme « directrice des services de l'habitation pour l'agglomération », ce serait l'équivalent ici chez nous.

150 Alors madame Gessner, après une expérience de plusieurs années en tant que chargée
de mission de la direction générale et la mise en place de politiques avec les grandes institutions
locales, l'Europe, les communes de l'intercommunalité – on n'utilise pas tout à fait les mêmes
mots ici – madame Gessner a intégré en 2011 la direction de l'habitat de la métropole de
Bordeaux. Et depuis 2015, elle va peut-être nous en parler, mais les métropoles ont eu plus de
pouvoir, davantage de pouvoir, à ce que j'ai compris, et à la faveur de cette métropolisation,
155 l'administration a choisi de se restructurer pour répondre à une volonté de mutualisation des
communes. C'est à ce moment-là que madame Gessner devient directrice d'une direction
remodelée dotée de nouvelles compétences en matière d'habitat. Et à ce jour, ce service
comprend 60 agents. Elle gère des budgets annuels de plus de 50 millions d'euros.

160 Et elle va nous parler en ce moment pour nous présenter, nous, les Montréalais, un cas
inspirant où il y a une réussite de la mixité en matière de logement à Bordeaux.

Je vous cède la parole, madame Gessner, on vous écoute.

Mme KARINE GESSNER :

165

Merci beaucoup. Vous m'entendez, il n'y a pas de problème?

M. AKOS VERBOCZY :

170

C'est très bien, on vous écoute. Juste pour vous dire, parce que peut-être que vous ne
nous voyez pas, il y a à peu près 150 personnes qui vous écoutent.

Mme KARINE GESSNER :

175

D'accord, très bien. Alors bonjour à tous, déjà, et je suis très heureuse d'avoir été invitée
à témoigner auprès de vous et puis très contente parce que j'ai moi-même de la famille à
Montréal, alors je suis contente d'être un peu avec vous ce soir, ça me rapproche un petit peu.

180 Donc je connais aussi un petit peu votre ville qui est très différente de la nôtre. Donc voilà, je vais essayer de vous expliquer un petit peu comment ça fonctionne chez nous, ce qu'on a mis en place et peut-être ça pourra vous aider. J'ai bien écouté l'introduction, peut-être ça pourra vous aider aussi à réfléchir un petit peu. Voilà.

185 Donc tout d'abord peut-être – parce que Bordeaux est très différente, en fait, comme beaucoup de villes européennes de votre modèle de développement – rappeler qu'on a une histoire qui impacte beaucoup notre développement et particulièrement sur Bordeaux, une ville un peu spécifique en France puisque Bordeaux a été un peu épargnée par les guerres mondiales, n'a pas été détruite, et donc aujourd'hui, elle n'a pas eu à se reconstruire, en tout cas dans ses fondements.

190 Donc il existe un centre historique ancien, qui est d'ailleurs un centre qui est reconnu par le patrimoine mondial de l'UNESCO, donc il est très protégé, et donc ça conduit à un développement de la ville qui est un peu particulier. Il faut préserver ce centre historique et en même temps lui apporter la mixité qu'on souhaite avoir partout sur notre territoire alors qu'il est complètement dense et constitué. Donc on ne peut pas raser et refaire, on doit faire avec l'existant. Et en même temps, justement après la Deuxième Guerre mondiale et dans les années 195 50, on a eu effectivement, partout en France bien sûr, un apport de population très, très important puisqu'effectivement, après la guerre, tout se stabilise, il faut reconstruire, on a besoin de main-d'œuvre, on a beaucoup d'emplois dans la construction. Voilà, les ouvriers, en fait. Et donc 200 à ce moment-là, un besoin en logement qui est très important.

205 Alors à cette époque, on a construit beaucoup en périphérie des villes, là où il y avait de la place, des très grands ensembles d'habitat social pour les classes moyennes, pour les classes populaires, pour les ouvriers, des gens qui travaillaient bien sûr, mais qui n'avaient pas forcément, comment dire, des revenus énormes et qui sont allés habiter dans ces endroits qui sont finalement des endroits, à l'époque, très agréable avec beaucoup d'espaces verts et plutôt bien situés, on va dire, en termes d'environnement paysager.

210 Donc ça, c'est un peu notre point de départ. Parce qu'évidemment, ça, c'était la
deuxième moitié du XX^e siècle. Et puis, au fur et à mesure, on a pris des mauvaises habitudes.
Alors ce n'est pas spécial à Bordeaux, c'est partout. On prend cette mauvaise habitude qu'on
spécialise ces quartiers et on finit par y mettre que des gens qui ont tous le même profil de classe
populaire, de classe moyenne. Ce qui est très bien, ce n'est pas du tout déshonorant, au
contraire, mais par contre, au fil des crises économiques en France, notamment en Europe, c'est
215 des populations qui se sont fragilisées, qui ont eu, je dirais, moins de ressources, qui ont eu des
périodes de chômage.

 Alors c'est des choses que vous connaissez un peu moins que nous dans votre société,
mais effectivement, en France, il y a eu des périodes de chômage, et qui sont encore toujours un
220 peu latentes. Et donc, on se retrouve avec des grands ensembles d'habitat, des milliers et des
milliers de personnes qui ont tous un profil fragile économiquement et aussi dans lesquels on a
instauré peu à peu l'arrivée d'ethnies particulières.

 Donc vous savez qu'il a eu des vagues d'immigration en Europe dans la deuxième moitié
225 du XX^e siècle et on a eu ce travers, cette erreur, je pense, d'installer toujours au même endroit
les gens qui venaient de tel pays, de telle région. Et donc d'en faire finalement, de faire de ces
grands collectifs d'habitat social des endroits de concentration.

 À partir des années 2000, donc on a effectivement commencé à avoir des gros
230 dysfonctionnements, parce que mettre ensemble des gens qui sont tous en fragilité, en général,
ça n'est pas une manière très évidente de les aider. Et effectivement, des dysfonctionnements
dans les quartiers qui ont amené les mairies, notamment, et les communes à venir davantage
avec des services à la population, à devoir installer des équipements publics pour animer le
quartier, pour éviter qu'il se replie sur lui-même.

235 Donc ça, c'est un peu notre histoire et c'est de là qu'on part pour aujourd'hui repenser, je
dirais, notre développement urbain et effectivement corriger ces erreurs qu'on a pu faire pendant

240 quelques années, quelques dizaines d'années même, et essayer de ne pas les reproduire et d'avoir quelque chose de plus durable, de plus de vivable, et finalement pour employer un mot anglais, *sustainable*.

245 Donc on a retravaillé un petit peu toute notre manière de voir les projets. Et cette manière de voir les projets, elle s'applique aujourd'hui sur deux axes, en fait, pour nous. Puisque je vous l'ai bien dit, on a quand même un centre constitué notamment dans la ville de Bordeaux, je vais vous parler plus précisément de la ville de Bordeaux, même si moi je travaille pour la métropole.

250 Et donc on a cet axe qui est apporter de la mixité dans les quartiers qui sont déjà constitués, donc en travaillant sur l'existant, et puis travailler la mixité aussi sur les projets qui sont tout neufs, puisqu'on a aussi quand même, dans nos villes avec des passés industriels, des quartiers qui sont des quartiers de friche urbaine, de friche industrielle, donc des très, très grandes étendues qui ont des gros défauts, notamment souvent des dépollutions à faire puisque quand on a eu des activités lourdes d'industries, bien, il faut évidemment arriver à passer au-delà de ça pour reconstruire ces quartiers-là avec des enjeux très importants.

255 Puisque l'enjeu, effectivement, dans un nouveau quartier qui n'existe pas, c'est de créer une vie de quartier, c'est de créer quelque chose qui donne envie de l'attractivité et c'est là-dessus qu'on travaille, bien sûr.

260 Et donc, un de nos grands principes dans ma présentation aujourd'hui, enfin dans la conception, pardon, aujourd'hui de ces quartiers, c'est d'introduire dès le départ. Et on sait que ça marche beaucoup mieux évidemment, une mixité qui est pensée, réfléchie en fonction du contexte.

265 Donc c'est un petit peu comme ça aujourd'hui qu'on voit nos projets. Bien sûr, je vous rassure, c'est exactement dans le thème d'aujourd'hui, tous ces travaux que l'on fait de conception, du renouvellement de la ville ou de création de quartiers, ce sont des travaux que l'on fait en concertation avec le public, bien sûr, avec les habitants quand on est sur des quartiers

déjà constitués avec les habitants qui sont bien sûr en place. Parce qu'ils s'inquiètent toujours :
qu'est-ce que je vais devenir si mon quartier est renouvelé? Est-ce que moi, je reste ici?
270 Qu'est-ce qui va m'arriver?

Donc on travaille beaucoup avec eux, bien sûr, on leur présente, on fait évoluer les
projets en fonction aussi de leur retour. Parce que comme chez vous, bien sûr, j'imagine, vous
275 avez cette entrée-là, l'idée c'est bien sûr de profiter de la connaissance des habitants de leur
quartier, des usages, de qu'est-ce qui se passe dans leur quartier en journée, en soirée, dans la
nuit, et cetera. Et bien sûr, on a besoin de ces retours-là pour pouvoir, nous, avoir une réflexion
technique et politique qui soit imprégnée de la réalité.

Donc ça, c'est un des points évidemment qui est très important chez nous et qui nourrit
280 bien sûr nos projets, c'est la concertation, la participation des habitants. Donc je vous rassure
là-dessus, on est bien en ligne avec ce que vous êtes en train de faire, bien sûr.

Donc voilà un petit peu pour le contexte aujourd'hui. Donc dans ces projets, que ce soit
des nouveaux projets ou des projets en renouvellement, on a des grands principes. Donc en
285 termes de mixité, puisque c'est un petit peu, je dirais, le thème de la journée, on souhaite que
tous nos quartiers aujourd'hui soient des quartiers mixtes, que ce soit en termes de fonctionnalité,
c'est-à-dire qu'on va chercher évidemment à ne pas avoir que de l'habitat mais évidemment du
développement économique, de l'emploi, de l'activité artisanale aussi.

On va voir aussi de l'activité associative et puis laisser la place aussi à l'initiative locale.
290 Donc on va chercher à avoir cette fonction économique, en fait, en grande thématique. On va
également chercher à avoir, au-delà de l'habitat, des équipements, des services et des pôles
d'attractivité. Donc ça peut être des pôles d'attractivité sportive, culturelle, éducative.

On va essayer donc que les quartiers puissent avoir, je dirais, tout ce dont ils ont besoin
295 en termes de fonctionnement, tout en essayant également de ne pas les fermer sur eux-mêmes.

C'est-à-dire que l'objectif est évidemment que le quartier ne soit pas autosuffisant au point qu'il se replie sur lui-même et qu'il n'ait plus de connexion avec la ville.

300 Donc le concept d'insertion dans la ville est fondamental pour nous. Ça passe aussi par évidemment des transports, des transports qui sont efficaces et qui permettent bien sûr de relier un nouveau quartier ou un quartier ancien qui était un peu relégué à tous les grands services de la ville, bien sûr.

305 Donc ça, c'est la mixité plutôt fonctionnelle. En termes de mixité sociale, donc notre programmation, elle est établie dans un document de planification, ce qu'on appelle donc le plan local d'urbanisme, qui en plus un plan qui a un volet habitat et un volet transport. Donc on appelle ça le trois en un, voilà, qui fait que toutes nos règles d'urbanisation sont pensées aussi en fonction de la politique d'habitat et de la politique de transport. Ou à l'inverse, que la politique de
310 transport et la politique d'habitat répondent à nos projets d'aménagement et les prennent en compte, bien sûr.

 Donc la programmation que l'on souhaite faire dans ces cas-là, c'est d'avoir sur la ville de
315 Bordeaux, qui est une ville qui, historiquement, manquait un petit peu de logement social pour les plus modestes qui sont souvent logés dans un parc privé qui appartient à des propriétaires privés et qui n'est pas du tout contrôlé ni par la ville, ni l'état, ni personne, donc avec des problématiques de loyer, voilà.

 Donc nous, le principe qu'on a voulu mettre en place, c'est donc une programmation avec
320 du logement social à hauteur de 35% à peu près sur toute la ville. Que l'on soit dans des opérations d'aménagement un peu sur le thème ou sur le principe de ce que vous êtes en train de travailler aujourd'hui ou que l'on soit même sur du diffus. Ce qu'on appelle le diffus, donc c'est une petite parcelle de foncier libre quelque part dans la ville et sur laquelle on appliquera ce ratio de 35% de logement social.

325

330 Donc on a 35% de logement social. On a un complément également en termes d'accession sociale, c'est-à-dire qu'on propose donc une offre – et c'est entendu avec les promoteurs, c'est de travailler avec eux – on propose une offre de vente aux particuliers qui soit une vente sous les prix de marché, et donc au moins à 20% en dessous des prix de marché, voilà.

335 Donc ça, c'est l'engagement qu'on a pris avec les promoteurs, que cette offre-là, elle existerait à hauteur de 15%, 20%. Et puis après, effectivement, le reste de l'offre, c'est de l'offre libre, donc que les promoteurs peuvent vendre au prix qu'ils souhaitent, même si nous, évidemment, on a un regard quand même sur les prix de cette offre. Mais on les laisse beaucoup plus libres là-dessus.

340 Donc comme je vous disais, ça, c'est la programmation idéale qu'on a. Donc cette une programmation qui est imposée par notre règlement d'urbanisme et qui est contrôlée, donc, dans le cadre de l'instruction des permis de construire. Donc effectivement, au moment où un promoteur va déposer son permis de construire, il va devoir démontrer que dans sa construction, il intégrera 35% de logement social.

345 Alors un rapide exemple, on va faire très simple : une opération de 100 logements devra comporter 35 logements sociaux qui seront loués à des gens sous plafond de ressources. Et donc, le promoteur devra démontrer dans son permis de construire qu'il a un accord avec un – alors on appelle ça chez nous des bailleurs sociaux, je crois que ce n'est pas le même terme chez vous – mais donc, il devra démontrer qu'il a un accord pour avoir avec les bailleurs sociaux, ces 35 logements qui seront du logement social.

350 Il devra aussi nous démontrer que son opération comporte de l'accession sociale, ou accession abordable, je crois que vous avez le même terme, d'ailleurs. Et donc, cette accession abordable, on va aussi la contrôler dans nos services.

355 Donc voilà, c'est quelque chose d'un peu spécifique, c'est très contraignant bien sûr, mais
en même temps, ça oblige à réfléchir et à penser autrement les montages opérationnels.

360 Donc notamment, je pense à un point qui a été très novateur, en fait, dans cette
obligation, ça date à peu près des années 2009, c'est-à-dire que le gouvernement a permis donc
aux promoteurs de vendre des logements à des bailleurs sociaux, ce qui n'était pas possible
auparavant. Et ça, c'est quelque chose de très spécifique, ça veut dire que sur une opération,
une grosse opération de 100 logements, bien, vous aurez dans la même opération des gens qui
sont locataires de bailleurs sociaux, des gens qui sont propriétaires et qui habitent sur place, et
d'autres personnes qui sont propriétaires et qu'ils louent leur bien en privé.

365 Et donc tout ça, dans la même opération, sans qu'on sache finalement reconnaître qui
est qui. C'est-à-dire qu'ils habitent tous la même opération et les mêmes types de logements.
Évidemment, les logements, ce sont les mêmes, la même qualité que l'on soit sur du logement
social ou sur du logement privé.

370 Donc ça, c'est une spécificité qui n'est pas très ancienne puisque comme je vous dis, ça
date d'une dizaine d'années, et depuis une dizaine d'années, on a cette possibilité. Alors on peut
aussi avoir des opérations, bien, dans une opération ou un quartier neuf par exemple, on ne va
pas forcément raisonner à la résidence et à l'immeuble, on peut raisonner plus large et avoir
effectivement des opérations entièrement sociales : je ne sais pas, 30, 40, 50 logements sociaux,
60, voilà, dans un seul immeuble et puis à côté, une opération de logements libres ou une
opération d'hôtellerie ou une opération de bureaux.

380 Voilà, il peut y avoir un raisonnement qu'on appelle à l'îlot, donc beaucoup plus large que
simplement au permis de construire. Mais ça, c'est à nouveau que dans les quartiers neufs où on
a un regard vraiment global sur tout le quartier.

 Donc ça, c'était un petit peu la spécificité dont je voulais parler. Parce qu'effectivement,
on a cette obligation qui est faite, qui existe à partir de – alors c'est en mètres carrés, excusez-

385 moi pour la conversion – nous avons donc au-delà de 2 000 mètres carrés de production de
logements. Donc ça représente à peu près 30 logements, on va dire.

Donc pour toutes les opérations qui comportent plus de 30 logements, les 35% de
logement social sont obligatoires. Voilà. Les opérations qui sont en dessous de 2 000 mètres
390 carrés de superficie, on va non pas imposer le logement social, mais on peut le négocier. Donc
effectivement, nos élus, au niveau des services, on va demander au promoteur s'il ne peut pas
produire un petit peu et vendre un petit peu de logements sociaux dans son opération. Ça ne
marche pas toujours, mais parfois, avec nos habitudes de travail, avec nos partenariats, on arrive
quand même à créer aussi un peu plus de logement social comme cela.

395 Il faut que vous ayez en tête aussi qu'en France, on a une loi qui s'appelle la Loi SRU qui
est une loi des années 2000 qui, effectivement, oblige toutes les communes de plus de 50 000
habitants – donc à Bordeaux, on est à 250 000, donc on est largement au-dessus – qui oblige
toutes les communes de 250 000 habitants... pardon, de plus de 50 000 habitants d'avoir 25% de
400 logement social. Et si elles ne les atteignent pas, ce qui est le cas de Bordeaux aujourd'hui, elles
peuvent avoir des pénalités.

Donc évidemment, c'est très motivant pour produire du logement social. Donc l'intérêt de
notre travail, ce n'est pas seulement d'en produire, mais c'est vraiment cette mixité que l'on
405 cherche et qui doit être, en fait, très diffuse. C'est-à-dire que la volonté, c'est que les personnes
qui sont dans du logement social, elles ne soient pas stigmatisées ou reconnues par l'endroit où
elles habitent, mais qu'elles soient bien un peu finalement partout dans la ville comme tout un
chacun et qu'elles ne soient pas à part ou concentrées toutes ensemble au même endroit.

410 Donc c'est vraiment ça qu'on recherche aujourd'hui et c'est quelque chose qui traverse et
qui est transversal à toutes nos réflexions et tous nos projets. Et on en a beaucoup
puisque aujourd'hui, sur la ville de Bordeaux, nous avons cinq quartiers neufs. Alors certains sont
déjà bien entamés, d'autres ne sont du tout commencés, mais en tout cas, on a cinq quartiers de
Bordeaux qui sont en phase de création. Et effectivement, sur tous ces quartiers, ça représente

415 quand même plusieurs dizaines de milliers de logements. Donc c'est quand même une masse très importante.

Donc ça, c'est effectivement pour tous les quartiers de Bordeaux et les quartiers neufs.

420 Après, je vous ai parlé des quartiers déjà constitués, les grands ensembles d'habitat social ou là, bien, on est déjà à 100% de logement social. Donc ici, on va avoir plutôt une recherche, on appelle ça déspecialiser. Donc on va avoir une recherche d'enlever du logement social. Alors ça peut se faire par le biais de démolition. C'est un petit peu rude, mais quand on est sur des logements très anciens et, je dirais, obsolètes, parfois c'est la solution qu'on applique, 425 donc on a le cas. Et effectivement les remplacer par une autre programmation qui sera plus du logement uni, voilà, dans ce cas-là.

Et donc, on essaie de faire descendre ce taux de 100% de logement social pour atteindre, bien, on essaie de s'approcher de 50%. Mais effectivement, c'est long, ça prend quand même au moins une dizaine d'années. Mais en tout cas, c'est le travail que l'on mène aujourd'hui. 430 Donc soit en démolissant, effectivement, comme je le disais, soit aussi avec de la vente HML.

Donc le bailleur social est autorisé à vendre son bien, donc soit à la personne qui est locataire aujourd'hui, soit si celle-ci ne veut pas, lorsqu'elle part, il peut la vendre à quelqu'un 435 d'autre. Donc à vous et moi, par exemple, il a la possibilité de vendre ce logement qui était un logement social. Et donc, on aura à terme un changement de population, finalement, dans ces quartiers-là. Donc ça, c'est sur les quartiers d'habitat social historique des années 60, 50, 60, 70.

Et enfin, un dernier point dans notre tissu urbain. Donc le centre historique dont je parlais 440 tout à l'heure, où là, effectivement, on ne va que très rarement démolir parce qu'on doit conserver les façades entières, on doit conserver le patrimoine historique, où là, on va plutôt être sur de la rénovation du patrimoine et où notre règlement d'urbanisme impose également à ce moment-là pour tout immeuble de plus de trois logements – parce qu'à Bordeaux, les immeubles sont assez bas et comportent finalement peu de logements dans le centre historique. Mais à partir du

445 moment où vous rénovez plus de trois logements, vous allez également être obligé d'en mettre
un à disposition d'une famille à revenus sous plafond de ressource, et donc, une famille à
revenus modestes.

450 Donc c'est une manière encore d'introduire de la mixité dans la ville même là où il n'existe
pas et où on ne peut pas toucher, je dirais, au bâti.

455 Donc ça, c'était pour vous donner un petit exemple de comment on apporte la mixité
sociale dans notre ville, quelles que soient, je dirais, finalement, les caractéristiques du quartier.
Que ce soit un quartier très ancien, que ce soit un quartier des années 70, 80, 60 à 80, ou que ce
soit un quartier complètement neuf, on essaie d'avoir ce un tiers de logement social qui se diffuse
un petit peu partout. Voilà.

460 Alors je vous ai dit qu'il y avait une loi qui nous imposait d'arriver à ce 25% de logement
social, donc le 35 que l'on vise permet de rattraper le retard. Mais également pour faciliter les
choses, on a bien sûr des aides financières. Parce qu'évidemment, on va aider les bailleurs
sociaux à financer la construction de logement social mais pour, je dirais, *booster* un petit peu
leur production.

465 Donc à ce titre-là, je vous donne l'exemple, pour la métropole par exemple, toutes
communes confondues, on est sur 28 communes, on a un budget de 22, 24 millions d'euros
suivant les années pour produire du logement social. Ça, ça nous permet de produire à peu près
3 000 logements sociaux par an.

470 Et si je me concentre sur la seule ville de Bordeaux, donc j'ai évidemment ces aides de la
métropole, mais la ville elle-même a un budget de 3 millions par an que je gère aussi dans ma
direction. Donc un budget de 3 millions d'euros par an qu'elle va attribuer à des logements
sociaux de la ville de Bordeaux pour faciliter leur construction ou, quand ce n'est pas de la
construction, la rénovation d'un bien qui deviendra un logement social à terme.

475 **M. AKOS VERBOCZY :**

Madame Gessner, on vous écoute attentivement. Il y a aussi une période de questions qui est prévue d'une quinzaine de minutes avec la salle.

480 **Mme KARINE GESSNER :**

J'avais pratiquement fini, en fait.

485 **M. AKOS VERBOCZY :**

Et c'est ça que j'allais vous dire. Alors si vous concluez maintenant, on va pouvoir poser des questions plus tard. Alors on vous écoute, on vous écoute.

490 **Mme KARINE GESSNER :**

490

Tout à fait. Bien, du coup, vous avez maintenant compris comment on faisait pour instaurer une production qui facilite la mixité. Après, pour compléter ça, depuis quelques années, une fois qu'on a réussi à mettre toutes ces règles en place – parce que ce n'est pas facile, ces règles ont pris du temps à être mise en place, à être conçues – une fois qu'on a fait tout ça, notre travail aujourd'hui, il est plutôt centré sur comment on va... on appelle ça le peuplement, donc comment on va attribuer les logements sociaux, sachant que chez nous, en France, on a trois catégories de logement social : pour les personnes les plus modestes, moyennement modestes et, on va dire, avec des revenus intermédiaires. Donc ces trois catégories-là.

495

500

Et donc, on va essayer, là aussi, encore plus finement que dans la production, de mixer ces trois catégories-là. Et dans les attributions sur lesquelles on a un petit peu la main – puisqu'on a ce qu'on appelle des réservations, c'est-à-dire qu'on a des logements qui sont remis à la Ville, en fait, et à la métropole – on va essayer, nous, de mixer encore plus et donc de mettre

505 des ménages à revenus très modestes un petit peu partout. Et pareil que tout à l'heure, pour ne pas concentrer la population dans les logements sociaux.

Donc ça, c'est un autre travail qu'on a engagé depuis deux, trois ans et qui n'est pas encore totalement opérant, mais voilà, qui va nous permettre d'aller plus loin dans la mixité.

510 Voilà, encore une fois, pour conclure, l'objectif étant qu'il n'y ait pas d'endroits dans la ville où il y a une stigmatisation des gens parce qu'ils sont pauvres ou parce qu'ils sont dans des difficultés, dans la précarité et que, justement, ces gens puissent accéder à tous les quartiers de la ville et voilà, c'est ce qu'on appelle la ville inclusive, donc c'est vraiment une revendication politique.

515 Et voilà, c'est vraiment notre... comment dire, axe d'intervention numéro 1 : essayer d'avoir cette diffusion de la population et un équilibre, en fait, qui nous permette d'assurer cette mixité.

520 Voilà, je conclus là-dessus, je sais que le temps est compté. Et puis il est fort tard ici, d'ailleurs, en France aussi, donc effectivement, je pense qu'on ne va pas durer encore très longtemps là-dessus. J'espère vous avoir apporté déjà quelques éléments de réflexion et, en tout cas, de témoignage.

525 J'avais transmis quelques photos également pour vous montrer un petit peu comment est du logement social dans les quartiers neufs ou dans des quartiers rénovés et comment aujourd'hui, on ne fait plus la différence, finalement, entre le logement social et le logement libre.

530 Je m'arrête là et je suis effectivement à votre écoute pour les questions.

M. AKOS VERBOCZY :

535 Merci beaucoup, beaucoup d'intérêt ici dans la salle pour tout ce que vous racontez. Il y a des choses vraiment qui font écho à des discussions qui ont lieu à Montréal depuis longtemps, mais particulièrement dans la dernière année où, ici aussi, la Ville de Montréal a entrepris, on a une autre consultation sur la mixité du logement à Montréal.

540 Just because this is the only presentation that we didn't get in advance and we didn't have the chance to give you a translation in paper, if you wish I can maybe in just one minute or two, try to make a summary of what we just heard.

545 So Bordeaux is a city of very mixed population, it's been doing social housing for decades after the War, and which made problems of mixity, which means that the low-income populations were concentrated in the same neighbourhoods.

550 And so there was this big project that Mrs. Gessner talked about that she is managing to make sure that there is a bigger mixity in the different neighbourhoods of the city. Which means developing unused or underused neighbourhoods, create completely new neighbourhoods and to make sure that there is a mixity from the start in this new neighbourhood to not concentrate population at the same place, in the same places, and also to make sure that there's services, schools and parks, et cetera, in all of those neighbourhoods.

555 But to make sure that they are not completely auto sufficient, that they are not self-sufficient, and for that, transit, transport is key.

 They also have, on all this operation, there is an objective goal of 35% of social housing which is regulated by the City from the start with the developers, with the housing end. And there is also a way to sell the housing under the market price which is financed by the City, if I am right.

560 And it's also possible that in the same house... the goal is that in the same housing project, there are people in different...

Madame Gessner?

565 **Mme KARINE GESSNER :**

Oui, j'entends une petite sirène.

M. AKOS VERBOCZY :

570

On a un souci. We're good? OK, c'est bon. Please listen to me one more minute, okay? I'm trying to do this as it goes.

575

So in the same housing project, in the same building, you can have people with different incomes in the same housing project, and in housing projects of over 30 apartments, this 35% is mandatory. And the existing housing projects where 100% of the housing is already social housing from the past decades, they are trying to make sure that the 100% goes to 50%. Sometimes by demolition, but mostly by conversion. People can rebuy the apartments or they can even sell it themselves.

580

In the historic center where demolition and construction is not possible, they are making renovation, and even there, if there are more than three apartments in a project, if I'm not confused, one is for low-income families, is reserved for low-income families.

585

And in the conclusion, we heard a lot of numbers, I presume that the City of Bordeaux and the agglomeration of Bordeaux puts a lot of money to finance his renovation and transformations in the creation of these neighbourhoods. Am I good?

590 Et maintenant, c'est à vous. Si vous avez des questions, on vous demande de venir au
micro. Alors placez-vous derrière les micros pour ceux qui ont des questions. Puis on essaie de
faire ça en 15 minutes, donc peut-être aller au bout. Et madame Gessner vous écoute. Allez-y,
madame.

595 **LA PRÉSIDENTE :**

Je m'excuse, j'ai oublié tout à l'heure de vous dire qu'on participe à un projet de prise de
parole égalitaire des hommes et des femmes, donc on va promouvoir l'alternance au micro, un
homme une femme, un homme une femme, pour pouvoir permettre à tout le monde de
s'exprimer. Je vous remercie d'avance de vous y conformer. Merci.

600

M. AKOS VERBOCZY :

Alors ça tombe bien, on vous occupe, madame.

605

Mme JULIE DEMERS :

Bonjour, madame, merci pour cette présentation très inspirante. Alors moi ma question
est, je suis directrice générale...

610

M. AKOS VERBOCZY :

Attendez, attendez, votre micro. Allez-y.

615

Mme JULIE DEMERS :

Alors merci de votre ...

M. AKOS VERBOCZY :

620 Est-ce que vous entendez, madame?

Mme KARINE GESSNER :

625 Oui, j'entends, c'est bon, merci.

Mme JULIE DEMERS :

630 D'accord. Merci de cette présentation inspirante. Donc moi, je suis directrice générale d'un écoquartier dans un endroit assez défavorisé où est-ce qu'effectivement, il y a de la ghettoïsation. Puis je vous écoutais parler des trois piliers du développement durable, donc économique, social et environnemental.

635 Ensuite, moi ma question pour vous, c'est du côté mobilisation, mobilisation des citoyens, vous avez parlé d'organismes communautaires, je crois, si j'ai bien compris. Sinon, comment était le processus de mobilisation afin de, si vous voulez, de faire participer les gens? Est-ce qu'il s'est passé quelque chose du côté citoyen?

M. AKOS VERBOCZY :

640 Alors comment vous avez impliqué, engagé des citoyens dans les processus?

Mme JULIE DEMERS :

645 Oui.

Mme KARINE GESSNER :

On répond à chaque fois?

650 **M. AKOS VERBOCZY :**

Oui, allez-y.

Mme KARINE GESSNER :

655

D'accord, OK. Mais oui, merci de cette question. Effectivement, la mobilisation des citoyens est un des axes, je dirais, prioritaire de notre travail, bien sûr. Donc on a, en fait, dans le cadre des opérations d'aménagement, on a de toute façon des obligations maintenant légales d'ouvrir de la concertation. Donc en début d'opération, on définit la manière dont on va faire cette concertation. Alors par contre, on la fait comme on le souhaite, donc elle est différente en fonction

660 des projets. Et après, à la fin, quand on a conçu le projet et qu'on le vote, on doit d'abord effectivement rendre compte sur la manière dont on a mobilisé les citoyens.

665

Alors après, pour répondre plus précisément sur comment on fait, ça prend différentes manières, effectivement, suivant qu'on est dans un quartier neuf ou dans un quartier habité. Évidemment, parce que dans un quartier habité, on a des gens qui sont concernés directement par le projet et qui, effectivement, ont besoin de savoir ce que va devenir leur logement, ce que va devenir leur commerce, enfin le commerce qui est en bas de chez eux, le transport qu'ils vont pouvoir utiliser, et cetera.

670

Alors que dans les quartiers neufs, là où il y a des friches industrielles, par exemple, on n'a pas peu d'habitants, donc les gens qui vont s'intéresser ne sont pas les mêmes et ne sont pas les usagers du moment. Donc on va le faire différemment.

675 On va souvent utiliser donc pour nous accompagner, des bureaux d'études spécialisées dans la concertation qui vont définir avec nous la stratégie de concertation. Et effectivement, on va... donc quand on est sur un quartier déjà existant, on va faire des balades par exemple avec les habitants, on va leur montrer les choses qu'on imagine faire et puis en discuter avec eux, en les regardant même, pas sur plan, mais vraiment sur place. On va échanger avec eux, on va faire des ateliers avec les écoles, on va faire des ateliers en soirée comme vous le faites aujourd'hui avec les habitants. Voilà, on a toutes ces modalités-là de travail.

680 On travaille également, évidemment, bien sûr, avec Internet puisqu'on leur met toutes possibilités, évidemment, de contribuer sur Internet, sur nos sites. On a eu des sites aussi sur certains quartiers, des sites de participation ou de concertation très spécialisés qui sont développés par des éditeurs de logiciels. Donc c'est très intéressant.

685 Aussi, on a un site comme ça qui s'appelle Carticpe et donc qui travaille sur la base de cartes où les gens viennent mettre, en fait, des commentaires sur chaque objet qu'on a dans notre projet et pouvoir le faire évoluer ainsi.

690 Donc ça, c'est une manière de travailler qu'on utilise. Et puis, sur les quartiers neufs, évidemment, pour la concertation, comme on est avant construction, on n'a pas forcément beaucoup de choses à visiter, donc on va plutôt travailler sur du plan, en fait, et faire venir les gens par le biais des associations, voilà. Après, chacun est libre, je dirais, même s'il n'habite pas dans le quartier, de venir, bien sûr.

695 Donc voilà, on a différentes modalités de concertation. On a des réunions publiques aussi, bien sûr, que les maires choisissent de faire, donc en s'adressant directement à la population, voilà. On a tout un tas de modalités, en fait, mais c'est quelque chose de très important pour nous et on y met les moyens.

700

M. AKOS VERBOCZY :

705 Merci.

Mme KARINE GESSNER :

710 J'espère avoir répondu.

M. AKOS VERBOCZY :

Oui, vous avez bien répondu. Monsieur, on vous écoute.

715 **M. NADIM SALIBA :**

720 Bonjour, je me présente, Nadim Saliba. Je suis chargé de projet au ROMEL, c'est un groupe de ressources techniques. Je tiens d'abord à vous remercier pour votre présentation. Ma question, c'est plus par rapport à la pérennité du logement, des prix, en fait, abordables de vos logements sociaux et communautaires. Parce qu'une des principales préoccupations au Service de l'habitation qui finance les projets ici, à Montréal, et au Québec, bien, à Montréal, c'est l'autonomie, disons, de l'organisme qui va fournir les logements sociaux et communautaires.

725 Donc lorsque vous faites un mélange avec du logement privé et que les coûts d'exploitation sont partagés, je me demandais comment vous faites pour vous assurer à long terme c'est quoi, est-ce qu'il y a un loyer, une façon de pérenniser le logement? Et c'est quoi vos recommandations, disons, pour favoriser la mixité tout en permettant une viabilité financière des projets de logements sociaux? Merci.

730 **Mme KARINE GESSNER :**

Alors sur ce point-là, effectivement, on est aidés par la législation française puisque les prix du logement social, ils sont encadrés. Donc on a effectivement un niveau de ressources et ça donne un loyer maximum au mètre carré. Ce loyer-là, il est rentré dans une... pas rentré, il est contractualisé dans une convention et cette convention, elle vaut pour 50 ans. Donc 735 effectivement, pour la dénoncer c'est quand même très complexe. Donc en fait, le bailleur social qui est devenu propriétaire de ce bien, de ces logements, lui, il est engagé pour 50 ans à avoir un prix qui est un petit peu indexé, bien sûr, sur le coût de la vie mais qui est très, très encadré.

740 Donc à partir de là, il ne pourra pas le dépasser. Donc ça, on s'assure que la population qui sera là sera toujours la population qui est concernée par ce loyer-là et ces ressources-là.

Après, la vie de la résidence fera qu'autour, les prix du libre, de la partie libre pourront évoluer comme ils veulent. Mais justement, probablement avec le temps, et c'est ce qui se passe 745 aujourd'hui avec les premiers retours qu'on a sur cette mixité – qui est assez nouvelle, comme je vous le disais, ça fait une dizaine d'années – avec le temps, le différentiel entre le logement social qui va rester, lui, finalement très encadré au niveau des prix et le logement libre qui va pouvoir remonter finalement, même s'il y a des dispositifs d'encadrement des loyers libres en France, et bien, cet écart-là, il va peut-être être encore plus grand et le logement social être finalement 750 vraiment très, très préservé.

Après, à l'issue des 50 ans, c'est peut-être votre question du coup, ce qui nous assure, en fait, nous, c'est que les bailleurs sociaux sont propriétaires de ces biens et ils ne sont propriétaires que de ce type de bien là. Donc pour nous, aujourd'hui, on n'a pas d'alerte sur ces 755 problèmes-là puisqu'on a des logements sociaux qui datent de plus de 50 ans maintenant, ces logements qui ont été construits dans les années 50, par exemple, aujourd'hui ont dépassé la convention et continuent à être loués au même niveau de prix, parce qu'ils sont la propriété de

760 bailleurs sociaux qui ont donc comme, je dirais, unique objet de faire du logement à tarif modéré, voilà.

765 Et après, si on parle de la vente abordable, donc de l'accession abordable, alors là, pour garantir effectivement que celui qui achète à un prix moins 20% du marché, par exemple, ne va pas revendre dans trois, quatre, cinq ans à un prix beaucoup plus élevé, on a des clauses juridiques dans les contrats qui font qu'effectivement, on ne permet pas de le faire avant un certain temps ou à certaines conditions. Voilà.

M. AKOS VERBOCZY :

770 50 ans, vous avez dit?

Mme KARINE GESSNER :

775 50 ans pour le logement social, oui, tout à fait.

M. AKOS VERBOCZY :

780 Nous avons une autre question. Nous avons trois autres questions et nous avons cinq minutes. Donc tout le monde va faire un petit effort. Madame, nommez-vous.

Mme BARBARA MAASS :

785 Oui. Merci beaucoup pour la présentation très intéressante. Mon nom c'est Barbara Maass. Justement, ce qui m'intéresse, c'est ces logements vendus en dessous du prix du marché et ma question était justement pour la pérennité. Mais vous avez dit que dans la programmation idéale, il y a 35% de logement social, est-ce qu'il y a un pourcentage qui est visé pour la vente moins 20% du marché?

790 Et justement, ce que vous venez de dire qui est très intéressant, pour les clauses, est-ce que c'est cas par cas ou est-ce que c'est le nombre d'années? Ou est-ce que vous pouvez parler un petit peu plus sur la question de la pérennité pour ces logements qui sont vendus mais qui sont abordables? Merci.

Mme KARINE GESSNER :

795 Tout à fait. Alors oui, sur le pourcentage, on essaie d'aller à 20%. C'est l'objectif. Ce n'est pas facile, mais en tout cas, on y arrive de mieux en mieux. Et on a mis récemment, en fait, ce n'est pas encore à l'oeuvre mais c'est en cours de concertation justement, on souhaite mettre en place ces 20% partout sur la métropole en plus de – je fais très court – mais en plus, donc, accession abordable.

800 Et donc, avec un travail avec les promoteurs – parce que c'est eux qui produisent ces logements-là – donc pour qu'ils vendent ces logements moins chers. Et on travaille avec les notaires aussi pour qu'on puisse avoir ces clauses.

805 Donc en fait, nous, on apporte une aide aussi à l'habitant. On lui apporte une aide pour pouvoir acheter puisque c'est évidemment accession abordable destinée à un public à ressources plutôt, pas modeste, mais en tout cas moyennes. Donc on leur apporte une petite aide. Alors déjà, cette aide, elle est remboursée si le bien est revendu, obligatoirement, avant un délai de 10 ans.

810 Et puis effectivement, on est en train de travailler vraiment très sérieusement avec les notaires pour sécuriser ces clauses qui ne sont pas faciles à mettre en oeuvre non plus, mais du coup, on n'est pas complètement aboutis sur cette thématique-là puisque c'est assez récent, mais voilà, on est vraiment dessus.

815 Et hormis les cas, je dirais, les plus graves, bien sûr les décès, et cetera, il y a maintenant peu de possibilités de faire de la spéculation sur des logements abordables.

Mme BARBARA MAASS :

820

Merci beaucoup.

M. AKOS VERBOCZY :

825

Et là, finalement, nous avons une dernière question, parce que je pense que vous avez répondu en cours de route à la question d'une personne. Alors monsieur, votre nom et votre question?

M. MARTIN BLANCHARD :

830

Martin Blanchard, je travaille dans un comité de défense des droits des locataires dans le quartier de La Petite-Patrie à Montréal. Ma question, c'est sur comment... je vois difficilement comment transposer votre expérience de Bordeaux à Montréal. Il n'y a pas eu de guerre mondiale en Amérique du Nord, ici, au Québec. Il n'y a pas eu besoin de reconstruire entièrement des secteurs. Il n'y a pas eu non plus de grands ensembles qui sont 100% de logement social, il y a ce qu'on appelle les Habitations Jeanne-Mance, c'est le seul endroit à Montréal où c'est un grand ensemble, et ce qu'on a, c'est des coopératives, des OSBL où la moitié des logements sont subventionnés, l'autre moitié n'est pas subventionnée, donc des locataires de la classe moyenne.

835

840

Bref, je ne vois réellement le même contexte historique, sociologique, démographique. Il n'y a pas la division très forte qu'il y a en France entre les personnes, disons, en tout cas, les personnes de souche française pour les appeler de même, et les personnes de l'immigration. On n'a pas ce même contexte. Et pour moi, c'est un peu difficile de comprendre les leçons qui sont possibles de transposer et est-ce que vous, vous voyez peut-être un peu cette limite-là dans votre présentation?

845

Mme KARINE GESSNER :

850

Alors je dirais peut-être qu'en tout cas, la question aujourd'hui, pour nous, elle se résume, c'est peut-être un peu rapide, mais elle se résume à une question finalement de capacité financière. C'est-à-dire qu'aujourd'hui, on regarde évidemment les histoires du contexte historique, la guerre, tout ça est heureusement derrière nous, bien sûr. Et donc, je crois qu'on

855

pourrait comparer le travail qu'on fait, nous, sur les quartiers neufs un petit peu plus facilement à votre situation à Montréal.

860

Et donc, du coup, avoir une entrée de la mixité qui se fait, comme je le disais, d'un côté fonctionnel, bien sûr, mais après, sur la capacité, finalement, des gens. On regarde beaucoup ça, en fait, quelle est la capacité des ménages à acquérir ou à se loger aujourd'hui dans notre marché. Et nous on sait, comme aujourd'hui, le marché ne répond pas à la capacité des gens. C'est-à-dire que les prix sont beaucoup trop chers. Bien, en fait, avec notre politique entière de logement pour les plus modestes, et cetera, en fait, on fait une politique de loyer aussi quelque part, et peut-être que c'est dans ce sens-là que ça peut vous apporter quelque chose, je dirais.

865

Effectivement, la déspecialisation, ça, c'était pour vous illustrer la manière dont on travaille, ce n'est sûrement pas transposable chez nous, à part effectivement quelques sites que j'ai pu voir, moi, qui sont un peu importants, mais il y en a très peu.

870

Après, le travail sur la ville existante peut aussi peut-être être un petit peu transposé. C'est-à-dire comment, à un moment donné – parce que votre ville, elle s'est construite, bien sûr, plus tard et pas avec les mêmes contextes et les mêmes drames, je dirais, qui l'ont façonnée, mais par contre, elle s'est construite pas forcément dans une optique de mixité. Donc aujourd'hui, elle est occupée pas forcément dans une optique de mixité.

875

Donc c'est peut-être plus là-dessus que vous pouvez agir avec ce que j'ai pu témoigner là. C'est-à-dire qu'en fait, nous, aujourd'hui, ça, on y arrive parce qu'on a mis des règles en place, quoi. Et effectivement, ça ne se fait pas tout seul, quoi.

880 Donc si vous, vous trouvez un intérêt à la mixité – et ce que j'ai compris en tout cas du thème que vous développez aujourd'hui – je pense que c'est peut-être sur cette thématique-là et ces modèles-là que vous pouvez peut-être un petit peu prendre quelque chose de ce qu'on fait, nous, quoi.

885 **M. AKOS VERBOCZY :**

 Merci.

Mme KARINE GESSNER :

890 Est-ce que j'ai répondu à la question?

M. AKOS VERBOCZY :

895 Mais effectivement, le modèle que vous avez décrit aujourd'hui répond à ce qu'on a demandé aujourd'hui, à notre travail d'aujourd'hui, c'est-à-dire de voir un modèle inspirant qui peut ou pas, ou en partie, être appliqué à ce qui va se développer à Montréal et plus spécifiquement dans le quartier en face, ici, qui est un quartier à bâtir de zéro actuellement.

900 Alors l'idée de la participation de Madame Gessner, c'était de nous parler d'un projet et d'une façon de voir le développement des logements dans un autre pays, un autre continent, une autre ville, en se disant que peut-être il y a des éléments là-dedans qui peuvent alimenter notre réflexion ici pour un projet très loin de vous, madame Gessner, mais aussi dans les objectifs puis les visées, en même temps, très près de ce que plusieurs ici dans la salle aimeraient voir dans ce quartier. Ce que la Ville de Montréal a mis de l'avant dans le projet de développement, dans la

905

vision de développement du nouveau quartier de l'Hippodrome à Montréal. Il n'y aura pas de chevaux, mais il va y avoir autre chose, notamment un développement domiciliaire important.

910 Alors merci beaucoup, madame Gessner, d'avoir été des nôtres. Si on vous applaudit, on espère que vous allez nous entendre, alors on va le faire maintenant.

Mme KARINE GESSNER :

915 Merci beaucoup à vous et puis très bonne continuation dans vos travaux.

M. AKOS VERBOCZY :

Alors merci beaucoup. Au revoir... bonsoir, je pense.

920 Et ça, les images que vous voyez là, c'est les quartiers, quelques exemples de photos de quartiers à Bordeaux sur lesquels travaille le développement de la métropole de Bordeaux. Alors peut-être ça nous donne aussi envie de déménager puis de voir si la température est plus clémente. Ah, mais il y a de la construction aussi.

925 * * *

930 Je, soussignée, Marie-Eve Dugas, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen du sténomasque.

