

Mme SCINDYA de BARROS :

Merci. Et j'inviterais monsieur Jean Lalande du Comité des droits sociaux du Sud-Ouest de Montréal, Welfare Rights Committee.

1705

M. JEAN LALANDE :

Bonsoir!

1710

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir, Monsieur Lalande!

M. JEAN LALANDE :

1715

Alors nous, le nom usuel, c'est le Comité des droits sociaux du Sud-Ouest de Montréal mais le nom usuel, c'est Welfare Rights Committee. C'est le nom qu'on a depuis 1985. C'est un groupe de défense des droits en particulier à l'aide sociale, qui travaille auprès de la population anglophone et qui travaille aussi conjointement avec le Comité des sans-emploi de Pointe-Saint-Charles pour faire toute une série de services et d'activités en français et en anglais à Pointe-Saint-Charles puis pour le Sud-Ouest de Montréal.

1720

Alors le logement ne tombe pas directement dans notre mission ou dans nos services, mais par contre, tout ce qui touche le logement, touche vraiment de très près nos membres, les participants, les usagers de nos services. Parce que le logement, c'est un gros vecteur soit de pauvreté ou de lutte contre la pauvreté dépendant de la situation. Et tout ce qui touche la disponibilité des logements sociaux et la gentrification aussi, c'est des choses qui concernent vraiment nos membres par rapport auxquelles ils ont beaucoup de préoccupation, en tout cas de souci puis d'espoir aussi.

1725

1730

1735 Alors je voulais commencer en disant – évidemment le projet, le 2175, bien on parle de logement social et on parle de condo. Alors dans les deux cas, c'est des choses qui concernent beaucoup nos membres. Et je voudrais commencer en parlant un peu de... Mettre en contexte évidemment toute l'augmentation, le nombre de condos et de logements plus dispendieux. Quand les gens disent « condo », ils ne veulent pas juste dire condominium, ils veulent dire tout le type de... que ce soit des logements beaucoup plus chers qui sont loués, les conversions en ... en tout cas, de logement, puis ainsi de suite. Alors on en a vu beaucoup dans les dernières années, puis ça a vraiment, vraiment beaucoup d'impact.

1740 Tout d'abord, beaucoup de personnes ont été chassées du quartier par les hausses de loyer. Nous on n'a pas le pourcentage exact. Je peux vous dire que pour ceux d'entre nous qui habitent dans le quartier depuis des dizaines d'années, on l'a vraiment vu. C'est-à-dire, sans avoir une statistique pour le pourcentage, on le voit tout simplement. Les gens qu'on connaît, les voisins, tout ça, ça a beaucoup changé. On le voit dans nos groupes, il y a beaucoup de monde
1745 qui est parti.

1750 Alors il y a des gens qui ont dû quitter leur logement et leur quartier, leur communauté, à cause des hausses de loyer. Il y a des gens aussi qui ne quittent pas, qui sont en logement privé mais qui s'appauvrissent chaque année avec les hausses de loyer. Il y a des gens aussi qui n'ont pas eu besoin de partir parce qu'ils ont eu la chance d'avoir un logement social qui leur permet de rester dans le quartier.

1755 Par contre, ils ont gardé un logement mais des fois ils ont l'impression de perdre leur quartier, par exemple, de perdre leur communauté. Ils voient, un à un, disparaître les commerces où qu'ils pouvaient se permettre, où ils pouvaient rencontrer des amis, voir d'autre monde du quartier. Alors ils les voient disparaître un à un. Pendant ce temps-là, ces commerces-là sont remplacés de plus en plus par d'autres qui sont inabordables, qui ne sont pas accessibles, qui renforcent beaucoup un sentiment d'exclusion, qui fait que les gens se sentent de plus en plus exclus de partout, sauf leur logement, avec l'exception évidemment des groupes
1760 communautaires.

Mais là, maintenant, même les groupes communautaires, il y a des groupes communautaires qui vivent une insécurité du point de vue des loyers, des hausses de loyer, des immeubles remis en question à cause de la gentrification aussi.

1765

Alors quand on regarde tout ce tableau-là, c'est sûr que quand nos membres, nos participants, nos usagers entendent parler de plus de condos, plus de condos, ce n'est pas quelque chose qui les rassure parce que ça entraîne beaucoup de conséquences négatives pour eux. En même temps, ça souligne l'importance du logement social aussi dans un contexte comme celui-là qui est souvent la seule façon pour les gens de pouvoir rester dans le quartier.

1770

Alors ça nous amène à parler du – avant de parler du 2175, je veux dire, dans ce contexte-là évidemment, les groupes du quartier dont nous, le Welfare Rights Committee, mais les autres groupes comme le R.I.L. et beaucoup d'autres groupes qui sont ici, on fait partie d'une table de concertation Action-Gardien qui a focussé sur trois points qui paraissent très importants dans ce contexte-là.

1775

Le premier, c'est que la Ville acquière et développe une réserve de terrains puis d'immeubles qui soient dédiés au logement social. C'est vraiment, vraiment important. Le deuxième, c'est le maintien puis le renforcement du programme AccèsLogis. Et aussi, on pense que l'inclusion doit viser à 40 % de logement social et communautaire sans but lucratif pour pouvoir maintenir la population dans le quartier.

1780

Évidemment, quand on dit ça, on le regarde au cas par cas. Ce n'est pas une position mur à mur. Par exemple, on a appuyé le projet sur les terrains du CN et de la même façon, pour ce qui est du 2175, on va regarder spécifiquement qu'est-ce qu'il en est.

1785

Nous, c'est ça, on en a parlé dans notre C.A., on a entendu plusieurs de nos membres qui avaient de quoi à dire là-dessus. Les points qui font débat, je pense, c'était le fait qu'on a encore des nouveaux condos et le fait que les condos sont au bord du canal. C'était peut-être, je pense, les points sur lesquels certaines personnes avaient des réserves. Alors on s'est penché là-dessus.

1790

1795 On disait d'abord en termes des condos – il faut dire nos membres sont inquiets du développement qu'on voit dans la Pointe mais ce n'est pas parce qu'ils pensent que les gens qui achètent des condos font quelque chose de mauvais ou que c'est des mauvaises personnes. Il ne s'agit pas du tout de ça. Il y a même des gens qui sont des propriétaires de ces nouveaux logements-là qui s'impliquent dans le quartier, qui sont présents dans les groupes, qui sont bienvenus. Alors le problème, ce n'est pas ça. Le problème, c'est la proportion. C'est le débalancement. C'est le fait que le logement social puis le locatif abordable ne suit pas alors que
1800 ce type de développement-là prend toute la place.

Alors c'est important tout d'abord de mettre ça en contexte. C'est pour ça que, comme je disais, ce n'est pas une opposition mur à mur à toute forme de condos, puis ainsi de suite.

1805 Alors dans le cas du 2175, on n'a pas 40 % mais à 30 % de logement social avec 3 000 mètres carrés d'espace communautaire, on pense qu'on a quelque chose vraiment d'exceptionnel et qui mérite tout à fait notre appui. Ça, à ce chapitre-là, nous autres, on considère que c'est un projet qu'on doit appuyer compte tenu des gens qui ont besoin de logement social, des groupes qui ont besoin d'espace. Alors il y a une proportion là qui est tout à fait... Qui est plus que respectable.
1810

Maintenant, la question du développement sur le bord du canal. Bien, depuis des années, je pense, le milieu communautaire aurait souhaité un autre développement pour le bord du canal. Mais aujourd'hui, on doit le regarder dans le contexte du développement qui est déjà fait, de qu'est-ce qu'il y a. Pratiquement tout le secteur, la berge sud de Atwater jusqu'à
1815 Montmorency, c'est pratiquement tout bâti de condos, sauf quelques exceptions. Et le seul terrain qu'il reste à développer vraiment, c'est celui où il y aurait le projet du 2175. Alors ça serait...

Alors tout d'abord, il faut dire que le projet se fasse ou non, ça ne renversera pas le développement qu'il y a déjà eu.
1820

1825 Ça ne changera pas le caractère qui est maintenant celui de ce secteur-là du canal. C'est important de... Je pense que tous les groupes trouvent que c'est important de protéger la vocation de qu'est-ce qui est à l'est de Montmorency, mais pour ce secteur-là, si le 2175 ne se faisait pas, ça ne renversera pas le développement qu'il y a eu jusqu'à maintenant.

1830 Par contre, ça ne serait vraiment pas chic que le seul projet qu'on ait pu empêcher dans toutes ces années-là soit le seul qui a autant de retombées positives pour la population, pour les groupes du quartier. Alors on pense que quand on met tout ça dans la balance, les avantages l'emportent mais vraiment nettement sur les inconvénients qu'il faut mettre en contexte. Il faut le mettre dans le contexte de tout le développement qui s'est déjà fait.

1835 Alors nous, quand on considère tout ça, on pense qu'il faut appuyer le projet du 2175. On encourage tous les acteurs qui sont impliqués là-dedans à faire en sorte que ça puisse aller de l'avant, en s'assurant du respect de toutes les garanties concernant la proportion de logement social, les espaces communautaires et aussi en protégeant l'accès et l'usage public du canal de Lachine. Merci.

1840 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, Monsieur Lalande. Des questions?

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

1845 Votre mémoire est intéressant pour la partie quand vous dites que les membres de votre groupe n'ont pas d'opposition, n'ont pas d'animosité par rapport aux nouveaux venus, qu'ils soient locataires dans les logements à coût plus élevé ou les propriétaires de condo. Ça m'amène à penser comment se passe la cohabitation jusqu'à date en termes de fréquentation, de proximité ou des commerces qui peuvent plaire à l'un ou à l'autre. J'aimerais juste vous entendre, voir, parce que vous avez un point très pacifique ou pour employer encore le mot
1850 « inclusif » par rapport à l'accueil des gens, de ces nouveaux venus.

M. JEAN LALANDE :

1855 Bien moi, je le rapporte comme ça a été dit dans nos groupes. Les gens n'expriment pas de... Il y a une hostilité face au type de développement mais pas face aux personnes. Parce que le type de développement, la gentrification, c'est très réel la marginalisation, puis les hausses de loyer, puis les problèmes qui en découlent. Mais personne pense que c'est mal d'acheter un logement ou d'avoir un peu plus d'argent et ainsi de suite. C'est ce que les gens nous expriment.

1860 Face aux personnes, je dirais... Là, je veux dire, on n'en a pas discuté abondamment mais je pense que, moi ce que je vois, c'est que je pense que la plupart de cette population-là n'est pas tellement mêlée au quartier mais il y a des gens qui sont impliqués dans des groupes. Alors on voit des gens qui s'impliquent dans des groupes, puis quand ils le font, ils sont bienvenus dans les groupes.

1865

Pour ce qui est du développement commercial, c'est un peu différent parce qu'évidemment, tous les nouveaux commerces qui apparaissent, je veux dire les hamburgers à 17 \$, ce n'est pas... Pendant que les restaurants où les gens avaient l'habitude d'aller disparaissent, bien c'est que l'espace public se rétrécit. Je veux dire, à part de pouvoir être chez soi, ça rétrécit les endroits où on peut être, ça augmente le sentiment d'exclusion et ça, ce n'est pas quelque chose de positif évidemment.

1870

Alors on pense que qu'est-ce qui est en jeu, c'est vraiment la proportion. S'il y avait eu un développement beaucoup, beaucoup plus important de logement social, s'il y avait eu de l'inclusion dans tous les projets, il y a eu plein d'unités qui sont en bas du nombre où l'inclusion s'applique. Alors ça a fait vraiment un déséquilibre et ça, ça se traduit aussi par quelle sorte de demande pour quelle sorte de commerce aussi. Il y a des nouveaux commerces qui apparaissent parce qu'il y a une nouvelle clientèle, mais il y en a qui disparaissent aussi parce que leur clientèle habituelle, soit leurs taxes sont trop élevées, leurs loyers sont trop élevés, mais leur clientèle habituelle traditionnelle diminue aussi.

1875

1880

1885 Alors c'est pour ça que nous, on se soucie de tout ça. On pense qu'il peut y avoir, oui, un développement qui est mixte, mais ce qu'on a en ce moment, c'est que c'est débalancé, c'est vraiment disproportionné dans le sens d'un développement vraiment, vraiment différent. C'en est un qui exclut la population traditionnelle quand il se passe de la façon qu'on l'a vu dans les dernières années.

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

1890 On avait une question aussi, vous avez parlé de la réserve foncière que vous encourageriez à créer. Est-ce que vous avez quantifié, approximativement? Non?

M. JEAN LALANDE :

1895 Non, parce qu'on ne s'atit pas. Comme je vous disais, ce n'est pas notre champ d'expertise. Nous autres, ce qu'on voit, c'est qu'on voit jusqu'à quel point les gens ont besoin de logement social et aussi de protéger le locatif privé abordable mais en particulier le logement social et sans but lucratif. Alors on sait que pour faire ça, on voit que les terrains disparaissent un à un. Celui, le site pour le 2175, c'est un des rares qui restent. Alors notre position aussi c'est dans ce contexte-là.

1900
1905 Alors étant donné que ça disparaît rapidement, bien c'est d'autant plus important que la Ville puis que les pouvoirs publics mettent la main vraiment sur les immeubles, puis les terrains qui vont permettre de faire des logements sociaux. Puis comme on disait dans notre mémoire, il y a un besoin vraiment important au niveau du logement et il y en a un maintenant qui commence à se développer depuis quelques années pour les groupes communautaires, les espaces pour les groupes, les espaces de réunions, d'activités. Alors ça aussi, c'est un problème qui se développe maintenant.

1910 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, Monsieur Lalande.

1915 **M. JEAN LALANDE :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1920 J'inviterais monsieur Jean-François Gilker de Bâtir son quartier.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

1925 Merci de nous recevoir. Je commencerai par une courte présentation de l'organisme que je représente. Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui accompagne les groupes, les citoyens, les citoyennes à faible et modeste revenu dans la prise en charge de leurs conditions de vie par le développement de projets d'habitation communautaire.

1930 Depuis 40 ans, Bâtir son quartier a complété 421 projets qui totalisent – des projets de logements à but non lucratif, coop ou OBNL – qui totalisent 11 936 logements sur le territoire montréalais, et ça, c'est sans compter les projets de centres de petite enfance, les centres communautaires et des installations pour des entreprises d'économie sociale. Dans le quartier de Pointe-Saint-Charles qui est un des quartiers historiques d'intervention de Bâtir son quartier, c'est 72 projets qu'on a accompagnés à travers le temps, qui totalisent 1 380 logements.

1935

Si on revient au projet plus précisément, Bâtir son quartier travaille depuis six ans dans l'optique d'un développement du site du 2175 Saint-Patrick qui permettrait d'accroître l'offre de logement financièrement accessible pour les ménages à faible et modeste revenu de Pointe-Saint-Charles et des alentours.

1940