

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors, merci beaucoup, Monsieur Chatel.

2660

**M. GILLES CHATEL :**

Merci.

2665

**LA PRÉSIDENTE :**

J'inviterais maintenant monsieur El Asri, s'il vous plaît.

2670

**M. HASSAN EL ASRI :**

Bonjour.

**LA PRÉSIDENTE :**

2675

Bonjour, Monsieur. Est-ce que vous pourriez nous présenter votre collègue s'il vous plaît.

**M. HASSAN EL ASRI :**

Bien sûr.

2680

**LA PRÉSIDENTE :**

Pour fin, à la fois pour la commission puis aux fins de...

2685

**M. HASSAN EL ASRI :**

2690 Oui. Bien sûr, bien sûr. Moi c'est Hassan El Asri et je représente le Regroupement  
Information Logement de Pointe-Saint-Charles et à côté de moi monsieur Stéphane Lampron,  
citoyen du quartier et le président de notre organisme.

2695 En fait, juste un petit aperçu sur notre organisme, le Regroupement Information  
Logement c'est le comité logement de Pointe-Saint-Charles. C'est un organisme qui ouvre  
depuis une quarantaine d'années pour le développement des logements sociaux dans le  
quartier. C'est un groupe, je dirais qui se base complètement sur le leadership citoyen local.  
Nous sommes un groupe bien ancré dans son milieu, membre de la CDC de Pointe-Saint-  
Charles Action Gardien, membre du FRAPRU, le front d'action populaire en réaménagement  
urbain, membre du regroupement du comité logement des associations des locataires aussi du  
2700 Québec. Nous siégeons sur le CA du GRT bâtir son quartier ainsi que sur le CA de six OBNL  
d'habitations. Nous sommes vraiment un groupe bien ancré dans son milieu.

2705 Dans notre mission, nous prévoyons comme quatre axes d'intervention, un axe qui se  
focalise sur la défense des droits des locataires ; un axe sur l'éducation populaire, comme il est  
bien expliqué dans le mémoire, et un troisième axe sur la mobilisation sociale, et un quatrième  
axe sur le projet Saint-Charles qui regroupe tous les requérants du logement social au niveau du  
quartier de Pointe-Saint-Charles.

2710 Premièrement, je vais mentionner que mon intervention se focalise principalement sur le  
dossier de l'habitation et principalement sur le bassin Peel. En fait, le Regroupement Information  
Logement, comme je l'ai mentionné, est membre d'Action Gardien et nous avons lancé  
dernièrement une opération populaire d'aménagement et le plan d'ensemble il vous sera  
présenté dans le quartier de Pointe-Saint-Charles le 7 octobre par la CDC d'Action Gardien.

2715 Premièrement, nous saluons la Ville, je dirais pour avoir lancé ce processus de  
consultation. C'est une demande de longue durée du quartier, des organismes de Pointe-Saint-

2720 Charles. Nous saluons aussi l'OCPM pour l'organisation de cet exercice. Cependant, nous allons ré exprimer encore une fois notre préoccupation par rapport à cet exercice qui s'est déroulé dans l'absence d'information capitale, des informations que de notre côté nous avons considérées, comment dire, des informations qui constituent une certaine limite à la participation citoyenne. Je fais référence ici à la station, par exemple du REM. Tout un projet qui risque de dicter la vocation de ce secteur ou voire même de tout le secteur. Cependant, cette information on vient juste de l'avoir, ça ne fait même pas 24 heures.

2725 Ceci dit, je vais focaliser sur le quartier de Pointe-Saint-Charles. Comme vous le savez, le quartier de Pointe-Saint-Charles c'est un quartier qui subit de plein fouet l'expansion, les conséquences d'expansion d'un marché immobilier axé sur le développement des condominiums, un marché animé par l'accès à la propriété. Juste pour mentionner, juste entre 2011 et 2016 les ménages propriétaires du quartier il a augmenté de 29,4% contre 5,2% pour la 2730 Ville de Montréal.

Actuellement, Pointe-Saint-Charles, un quart des logements de Pointe-Saint-Charles sont sous forme de condominiums. Entre 2011 et 2016, Pointe-Saint-Charles enregistre 70,5% de l'augmentation du nombre des condominiums dans Pointe-Saint-Charles.

2735 On s'entend bien que le développement des condominiums, le développement de ce type d'habitat favorise en quelque sorte la spéculation foncière et entraîne une hausse significative de la valeur foncière dans tout le secteur, dans tous les secteurs avoisinants et cette hausse significative de la valeur foncière elle se traduit par l'augmentation des taxes foncières. 2740 Le tout se traduit par des augmentations souvent abusives pour les loyers, surtout pour les ménages à faible revenu.

2745 Autre chose, un fait marquant de Pointe-Saint-Charles. Il faut mentionner que les ménages du quartier ayant un revenu de 60 000 et plus, leur nombre il a augmenté de 267% au cours des dernières années. Et on enregistre actuellement une dichotomie qui se trace entre les deux ménages du quartier, entre les ménages locataires et les ménages propriétaires. Le revenu

moyen des ménages propriétaires c'est plus de 26 000 \$, tandis que le revenu moyen des ménages locataires c'est 35 000 \$. On enregistre, ça veut dire c'est un écart de revenu de plus de 51 000 qui se trace entre ces deux catégories du quartier de Pointe-Saint-Charles.

2750

Autre fait marquant par rapport à Pointe-Saint-Charles, c'est le loyer moyen qui a augmenté de 23,2% entre 2011 et 2016. Et nous croyons que l'établissement d'un projet de stade, le projet de stade porté par le groupe Bronfman et actuellement avec la collaboration avec le groupe Devimco, nous considérons que l'établissement d'un projet, d'un tel projet d'envergure remodelera l'offre et la demande dans le quartier sur tous les niveaux, au niveau de l'habitation, commerce, transport, espace et service public. Et si ce genre de projet il reçoit le feu vert, ça sera le point culminant de la gentrification du quartier Pointe-Saint-Charles, sachant que c'est un projet pour l'instant, quand on le présente, c'est un projet déconnecté vraiment de la réalité locale.

2755

2760

C'est pour ça que nous nous opposons catégoriquement à ce projet et nous affirmons que tout projet implanté sur des terrains publics devra servir les intérêts de la collectivité locale notamment les intérêts les plus urgents et ils doivent être structurants pour son milieu.

2765

Il faut mentionner que le logement social il a toujours constitué, il constitue toujours dans un contexte de gentrification, il constitue ce rempart contre ce phénomène urbain. Je mentionne que 1 520 ménages locataires de Pointe-Saint-Charles paient plus de 30% de leur revenu pour se loger dans le quartier et ça, au-delà de ce que le Canada considère comme un temps d'effort limite au-delà duquel on éprouve des besoins impérieux de logements. Pire que ça, plus de 660 ménages paient plus de 50% de leur revenu pour continuer à demeurer dans un quartier qui leur est de plus en plus étrange.

2770

2775

Dernièrement, le dernier rapport de la SCHL, la Société canadienne d'hypothèque et de logement elle a sonné une sonnette d'alarme par rapport au marché locatif. Le marché locatif, son taux d'équilibre établi à 3%, il a drastiquement chuté dans le Sud-Ouest. En effet, en

seulement une année, le taux d'inoccupation des logements locatifs dans le quartier il a chuté de 4,8% à 1,1% actuellement.

2780 Le logement social, comme je l'ai bien mentionné tantôt, il constitue un véritable rempart  
contre la gentrification parce que c'est outil en fait pour le maintien de la population locale et  
surtout la population à faible et modeste revenus dans les quartiers en proie à ce phénomène  
urbain. Cependant, le quartier de Pointe-Saint-Charles, la part des logements sociaux dans le  
quartier Pointe-Saint-Charles il est vraiment en chute libre. En 1996, cette part qui constitue  
2785 37,2% il a chuté à 33,2% en 2016 et il risque encore de chuter à 29,5% dans les prochaines  
années.

Nous considérons que le développement du secteur Bridge-Bonaventure offre une réelle  
opportunité pour le rétablissement de la part du logement social dans le quartier et pour le  
développement d'un milieu de vie axé sur les besoins les plus urgents.

2790 Il faut mentionner que dans la stratégie nationale sur le logement, adoptée dernièrement  
par le gouvernement fédéral, le gouvernement prévoit une initiative qui consiste à l'utilisation des  
terrains et des bâtiments excédentaires pour fin de logement social et abordable. Et le bassin  
Peel, comme vous le savez, il recèle un immense terrain fédéral sous la responsabilité de la  
2795 Société immobilière du Canada. C'est pour ça que nous appelons tous les partis  
gouvernementaux de travailler conjointement pour se prévaloir de cette initiative afin de  
permettre la création d'un milieu de vie axé sur les besoins des ménages locataires.

2800 Nous considérons que dans un contexte où plus de 86 000 ménages locataires, donc  
Montréal paye plus de 50% de leur revenu pour se loger, parmi ces ménages, 41 950 ménages  
paient plus de 80% dans Montréal pour subvenir aux besoins de logement. Dans ce contexte,  
nous considérons que la privatisation des terrains publics n'est pas vraiment une option. Et les  
terrains fédéraux du bassin Peel sont parmi les derniers, j'ai dit les derniers terrains, les derniers  
2805 grands sites publics qui offrent un fort potentiel de développement intégré pour la Ville de  
Montréal.

2810

C'est pour ça que nous recommandons à la Ville de Montréal de refuser l'implantation du stade de baseball au bassin Peel et d'introduire une fonction résidentielle dans la planification du secteur, notamment au bassin Peel, étant donné que les terrains appartenant à la SIC dans le bassin Peel sont dans le fond des terrains publics, nous demandons qu'ils soient réservés pour le développement des projets 100% logements communautaires. Cependant, nous appelons la Ville à garder une prudence lors des changements réglementaires afin de conserver un levier d'action en faveur du logement communautaire.

2815

Nous appelons aussi la Ville de Montréal de se prévaloir de cette stratégie nationale sur le logement et de jouer le rôle de premier plan pour que les terrains fédéraux, sous la responsabilité de la SIC, soient mobilisés pour le développement d'un milieu de vie complet et axé sur les besoins en logement communautaire. D'utiliser tous ses pouvoirs et ses leviers disponibles pour soutenir la communauté locale dans le développement d'un projet axé sur 100% du logement communautaire dans le bassin Peel et de miser dans le développement du bassin Peel sur la formule du logement communautaire. Premièrement, parce que c'est une formule qui se place en dehors de la logique du marché, et permet ainsi de tempérer le marché immobilier, de restreindre les pressions inflationnistes et de jouer le rôle d'un régulateur important. Il permet aussi de construire un patrimoine collectif, non seulement pour les ménages en besoin actuellement, mais aussi pour les générations futures.

2820

2825

Il faut aussi mentionner que le logement social, il dynamise l'économie locale. Non seulement parce qu'il participe à la création d'emploi, mais aussi parce que les économies de loyer réalisées par les ménages qui y vivent sont injectées dans l'économie locale.

2830

En effet, selon une étude de la Société d'habitation du Québec pour chaque dollar versé à titre de subvention par la SHQ, 2,30 \$ sont injectés dans l'économie québécoise. Ainsi, il y aura une autre façon de faire le développement social, le développement communautaire au-delà du développement, au-delà de cette façon vraiment axée uniquement sur le développement immobilier.

2835

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

2840 Alors, merci, Monsieur El Asri. Des questions?

**M. DAVID HANNA, commissaire :**

2845 Souhaiteriez-vous soumettre la politique de stratégie nationale sur le logement qui permet de faire évoluer les terrains fédéraux aux logements communautaires et social. Auriez-vous le document en main?

**M. HASSAN EL ASRI :**

2850 Oui.

**M. DAVID HANNA, commissaire :**

2855 Que vous voudriez annexer à votre rapport?

**M. HASSAN EL ASRI :**

2860 Oui. Bien, en fait le document il est public, il est directement sur le site du ministère. Mais on peut bien l'annexer à notre demande.

**M. DAVID HANNA, commissaire :**

2865 Parfait, merci.

**Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :**

2870 Une toute petite question. À la page 11 de votre document, le dernier point de cette page. Vous dites que bon, on parle de logements communautaires, et vous dites qu'il permet de dynamiser l'économie locale, non seulement parce qu'il participe à la création d'emploi, mais aussi parce que les économies de loyer réalisées par les ménages qui y vivent sont injectées dans l'économie locale. Mais ce n'est quand même pas énormément d'argent, là. En quel sens ça participe vraiment à la création d'emploi et à l'économie locale?

2875 **M. HASSAN EL ASRI :**

2880 Bien, en fait, dans les notes j'ai mis en bas de la page 12 l'étude qui a été faite par la SHQ, par la Société d'habitation du Québec, qui prouve que pour chaque dollar versé par la SHQ à titre de subvention il y a 2,30 \$ qui sont injectés dans l'économie. Mais en fait, pour le développement du logement communautaire, c'est des contrats aussi, c'est des contrats, c'est de la main-d'oeuvre qui travaille et quelque chose, je dirais, qui est bien connu de tous les économistes, les familles à faible et moyen revenu, une fois par exemple qu'ils dégagent une petite somme, ils ont une très grande tendance vraiment à dépenser de l'argent. Parce qu'ils sont toujours dans le besoin.

2885 Imagine, par exemple quelqu'un qui paye par exemple 50% de son revenu, il gagne par exemple, je ne sais pas, 1 000 \$ par mois, mais il paye 500 \$ juste pour se loger. Cette personne, s'il reçoit un logement social il paye juste 25% de son revenu. Cet argent il s'en va pratiquement, parce que ce genre de population est vraiment des consommateurs vraiment locaux. Donc, cet argent sera automatiquement injecté dans les commerces de proximité dans le quartier concerné.

2890 **Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :**

2895 À cause de leur profil, en fait?

**M. HASSAN EL ASRI :**

Oui. Bien, en fait, à cause de leur profil.

2900 **Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :**

O.K. Une autre petite question, toute petite. Elles sont toujours petites mes questions. À la page 10, dans les recommandations ici, vous nous expliquez que favoriser la transition des zones d'emploi proches des zones résidentielles vers des filières prometteuses et qui présentent moins d'enjeux de cohabitation. Vous pensez à quoi lorsque vous pensez à des filières prometteuses?

2905 **M. HASSAN EL ASRI :**

Bien, quand on parle des filières prometteuses, on ne va pas les définir pour l'instant, là, pour nous, mais c'est le genre des emplois qui peuvent s'arrimer parfaitement avec l'habitation. Des filières prometteuses ça peut être par exemple les grappes de développement par exemple des entreprises, des entreprises, par exemple d'économie sociale. L'économie sociale ici au Québec c'est une filière vraiment très prometteuse et qui s'arrime parfaitement avec l'habitation. Alors, pourquoi on ne s'oriente pas par exemple dans ce sens-là. On développe une extension de quartier, un quartier complet avec l'habitation et avec une grappe par exemple d'économie sociale.

2915 **Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :**

D'accord. C'est ce que vous entendez par filière prometteuse?

2920 **M. HASSAN EL ASRI :**

2925 Oui, oui, oui.

**Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :**

Merci.

2930 **M. HASSAN EL ASRI :**

Merci à vous également.

**LA PRÉSIDENTE :**

2935

Juste au-dessus, vous parlez de zone tampon pour assurer une meilleure qualité de vie, c'est-à-dire c'est des zones pour des parcs?

**M. HASSAN EL ASRI :**

2940

Bien, en fait, je ne veux pas anticiper les choses, parce que tout ça il vous sera présenté le 7 octobre au quartier de Pointe-Saint-Charles dans la présentation du plan d'ensemble qui résulte de l'opération populaire aménagement. Il y a cette mention de zone tampon parce qu'on prévoit de l'habitation au bassin Peel. Cependant, il y a le REM qui passe de l'autre côté. Je dirais, il y a un certain enclavement de ce secteur et surtout avec le chemin de fer. Dans ce bout-là on prévoit des zones tampons, je dirais pour garder la qualité des villes. Vous sera présenté largement, sur le quartier de Pointe-Saint-Charles.

2945

**LA PRÉSIDENTE :**

2950

Alors, on va attendre jusqu'à lundi. Merci beaucoup, Monsieur.

**M. HASSAN EL ASRI :**

2955

Merci à vous.