

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

Merci pour la question.

1325

**LA PRÉSIDENTE :**

Bien ça fait le tour et on a bien lu votre mémoire. Alors, merci beaucoup pour votre participation.

1330

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

Merci beaucoup. Au plaisir.

1335

---

**M. ÉRIC MICHAUD  
HABITER VILLE-MARIE**

**LA PRÉSIDENTE :**

1340

Merci pour votre contribution. On va maintenant passer au prochain intervenant. Donc, nous avons maintenant avec nous Éric Michaud d'Habiter Ville-Marie.

Alors, quand vous êtes prêt, nous, on est là, face à nos écrans.

1345

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Bonjour.

1350

**LA PRÉSIDENTE :**

Bonjour.

1355

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Vous m'entendez bien, oui?

1360 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. C'est bon.

1365 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Bien, rapidement là, j'imagine que vous avez eu l'occasion de lire notre mémoire. Donc, je ne m'étendrai pas, peut-être juste présenter un peu Habiter Ville-Marie.

1370 Habiter Ville-Marie c'est une table de concertation qui regroupe une douzaine d'organismes dont la mission est : susciter, appuyer, promouvoir le développement du logement social dans l'arrondissement de Ville-Marie en priorisant la réponse aux besoins des populations locales et l'amélioration de la qualité de vie dans une perspective de développement durable.

1375 Peut-être mise en contexte général, le PPU des Faubourgs, si je ne me trompe pas, c'est le sixième PPU qui est élaboré par la Ville et l'arrondissement depuis l'adoption de la révision du Plan d'urbanisme de 2004 qui devait être renouvelé en 2014, mais dont on attend toujours la nouvelle mouture.

1380 Et on est intervenus dans les consultations sur l'ensemble de ces PPU là, de même que sur le cadre de révision des hauteurs et densité, la consultation sur le quartier Bonaventure. Donc, on commence à être habitués à commenter les PPU, on va dire.

**LA PRÉSIDENTE :**

1385 Et la Stratégie centre-ville.

1390 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui, effectivement, la Stratégie centre-ville également, oui. Donc, en matière d'habitation le PPU... je ne m'étendrai pas sur la partie qui est plus descriptive ou analytique des enjeux en habitation, qui décrivent un peu, à la fois la hausse des coûts de logement, parce que les chiffres sont assez éloquents puis je pense que si vous l'avez lu, on en retire ce qu'il y a à en retirer.

1395 Au niveau de la description du PPU, je vais peut-être m'attarder sur certaines recommandations qu'on considère plus importantes.

1400 Le PPU se divise en deux axes. Il y a un axe qui vise la création de nouveaux logements sociaux, l'autre la prévention, bien prévenir l'érosion du parc de logements abordables, comme la Table, notre mission est surtout axée sur le logement social. Je vais intervenir surtout au niveau des recommandations qui concernent le logement social.

1405 Bien, dans un premier temps on est heureux de constater que le PPU avance des estimations du nombre d'unités de logements sociaux qui pourront être développés suite à la mise en oeuvre du PPU. Ça, à ma connaissance c'est la première fois que ça se fait, on parle de 1 500 unités de logements sociaux. Ça, on trouve ça intéressant.

1410 Puis parmi nos recommandations bien, nos premières recommandations, on demande que ces estimations-là soient converties en objectifs, assorties d'un échéancier et que les besoins auxquels les unités de logements visés répondront, fassent l'objet d'une analyse aux cinq ans et que cette analyse-là prenne en compte l'avis des intervenants du milieu, dont celui de notre Table.

1415 D'ores et déjà, on propose en page 13 de notre mémoire que ces objectifs proposent des cibles en matière de clientèle soit 850 logements sociaux destinés aux familles et personnes seules, 400 aux personnes âgées en légère perte d'autonomie, et 250 aux besoins particuliers de certaines populations vulnérables. Ça, ces catégories de clientèle-à correspondent aux trois volets du programme actuel de logement social au Québec qui s'appelle AccèsLogis.

1420 On demande aussi que les sites publics appartenant à la Ville ou à d'autres paliers de gouvernements soient dédiés exclusivement au développement de logements sociaux ou à tout

1425 le moins que si on y applique de l'inclusion, qu'on le fasse de façon inversée à l'inclusion dans les grands sites privés. C'est-à-dire 80% de logements sociaux, 20% de logements privés.

1430 À cet effet-là, j'aimerais entre autres signaler, parce que ça, il y a eu une erreur dans la mise en page finale de notre document. Il y a une petite section qui a été retirée par erreur et qui était quand même importante, que je voudrais souligner en lien avec cette recommandation-là.

1435 C'est qu'il y a... Dans le PPU en page 86, il est mentionné que l'Hôpital de la Miséricorde, qui est un site public, qui appartient au gouvernement du Québec, que la Ville envisage d'acquérir le site. Ce que nous, on soutient fortement.

1440 Or, pendant la période, l'audience d'information, je ne sais plus de quelle date, il a été mentionné par une représentante de l'arrondissement que pour l'Hôpital de la Miséricorde on souhaiterait également procéder via un partenariat entre la Ville et le propriétaire qui s'avérait être le gouvernement du Québec pour faire un appel d'intérêt à un promoteur privé pour que selon un cahier de charges, na, na, na.

1445 Ça, selon nous, ces deux propositions-là sont incompatibles. Nous, on défend l'idée que la ville doit acquérir le site, qu'il faut que le site demeure de propriété publique et qu'on ne donne pas le leadership du développement d'un site comme ça au secteur privé, parce qu'ils vont encore ramasser le gros du développement, puis les sites publics sont rares, ils ont une grande valeur. On a déjà un précédent déplorable avec l'Hôpital de Montréal pour enfants dans l'ouest de l'arrondissement où le gouvernement a cédé ça pour une bouchée de pain. C'est tout bonnement scandaleux ce qui s'est passé sur ce site-là.

1450 On nous avait promis du logement social sur le site, finalement ça ne s'est jamais réalisé. Donc, selon nous, il faut trouver d'autres façons de développer le logement social qu'en passant par le privé systématiquement.

1455 Donc ça, c'est une chose. Finalement, on aimerait qu'on conserve au PPU le projet d'acquérir le site par la Ville en demandant le soutien financier du gouvernement pour éponger évidemment les coûts de réhabilitation du site liés à sa désaffectation pendant de nombreuses années.

1460 On appuie aussi fortement la volonté de l'arrondissement d'ajouter au règlement sur les PPCMOI des critères favorisant un ensemble résidentiel diversifié, notamment pour assurer l'inclusion de logements sociaux *in situ* dans ces projets-là. Parce qu'en général il y en a pour ainsi dire jamais.

1465 En matière de gouvernance, on recommande également que la SHDL, qui est propriétaire de deux sites stratégiques qui peuvent concourir à l'atteinte des objectifs de construction de logements sociaux sur le territoire des Faubourgs, travaille en concertation avec les acteurs du milieu, dont notre table de concertation, pour bien identifier les besoins et les projets susceptibles d'y répondre.

1470 Et que l'arrondissement et la Ville mettent en place finalement un mécanisme de concertation auquel puisse participer notre table afin d'établir les besoins prioritaires en matière de logements sociaux sur le territoire.

Sélectionner les projets les plus susceptibles d'y répondre.

1475 Et soutenir financièrement notre table à cette fin. Ça, je n'ai pas besoin de répéter ce que mon collègue a dit précédemment, là. C'est que dans le fond la coordination de notre table est assumée par le Comité logement Ville-Marie à même ses fonds propres, mais dans la situation actuelle, bien avec les ressources qu'on vient de perdre, les ressources financières qu'on vient de perdre, ça va être très difficile, à la fois de poursuivre ce travail-là de coordination au niveau  
1480 de la table, puis également de continuer d'offrir un service d'information et de soutien aux locataires qui lui est plus le volet de mon collègue.

1485 Donc, je pense que ça fait le tour des grandes, des principales recommandations sur lesquelles je voulais insister dans le cadre de la consultation.

**LA PRÉSIDENTE :**

1490 Merci beaucoup. Merci pour tout le travail que vous nous avez fourni et pour votre document. Donc, on a quelques questions.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1495 Excusez-moi, peut-être juste un petit ajout aussi par rapport à ce que mon collègue disait, parce que moi, je m'occupe plus du logement social, lui davantage des dossiers de défense de droits.

1500 Je vais juste mentionner que les projets, quand il a parlé, il a évoqué les cinq projets de coopérative. Ce n'est pas nous, je veux juste bien clarifier les rôles, là. Nous on contribue à la fondation des projets de coopérative en partenariat avec des groupes de ressource technique qui vont les accompagner dans le développement de leur projet au niveau technique. Tandis que nous, on va plus soutenir les individus composants les membres de la coopérative (inaudible) puis peut-être les accompagner dans la promotion de leur projet.

1505 Juste pour bien situer les rôles de chacun.

**LA PRÉSIDENTE :**

1510 Merci. Parmi les quelques questions que j'avais, j'aimerais ça vous entendre un peu plus sur... bon, vous nous en parlez dans votre document en page 18 que ça prend des logements qui sont développés par le secteur communautaire, et pas le secteur privé comme vous venez de nous le dire aussi. Et pour vraiment faire des logements abordables à perpétuité.

1515 Alors, c'est un concept qui est différent de juste demander à un promoteur privé de faire de l'inclusion. Est-ce que vous pouvez nous parler un peu plus de ce concept d'abordable à perpétuité?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1520 Bien, c'est-à-dire, ce n'est pas nécessairement... En fait, l'enjeu du logement social à perpétuité c'est que dans certains cas ce qu'on a constaté c'est que les gouvernements financent le développement de projet, et c'était notamment mentionné dans le rapport de la Vérificatrice générale du Québec.

1525

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

1530 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Et on a été confronté à un cas sur le boulevard De Maisonneuve dans le secteur des Faubourgs justement, il y a quelques années. Un OSBL qui avait été financé, une tour d'habitations qu'un OSBL avait acquise il y a peut-être une quarantaine d'années.

1535

Et ce qui se passe, c'est quand les projets arrivent, ce qu'on appelle en fin de convention, ils signent une convention sur 35 ans qui équivaut à la durée de l'hypothèque. Quand l'hypothèque est finie, le gouvernement juge que le projet peut voler de ses propres ailes, ce qui n'est pas toujours le cas, parce que les fonds de réserve sont souvent insuffisants.

1540

Et ce qui est arrivé dans ce cas-là, bien l'OSBL lui, a décidé de vendre au secteur privé et d'empocher l'argent. Et nous, on pense qu'il devrait y avoir des dispositions, c'est ce que le Vérificateur général dit, il faudrait qu'il y aille des dispositions pour faire en sorte que ces projets-là, même au terme de la convention... ils ont quand même bénéficié d'une subvention importante à la construction. Et selon nous, on doit protéger le patrimoine et faire en sorte que les projets demeurent à vocation sociale une fois la convention terminée.

1545

**LA PRÉSIDENTE :**

1550

Merci. Vous nous parlez de changer les perspectives, les possibilités en objectifs et avec échéancier pour la construction d'unités concrètes de logements sociaux. Les objectifs, dans le monde de Montréal que vous connaissez aujourd'hui en 2020, avec votre connaissance du terrain, avec la volonté des gens de faire monter des projets de coopératives ou d'OSBL pour faire du logement social. Est-ce que les objectifs, si c'était vous qui décidiez de l'objectif, est-ce que c'est possible de monter à plus que 1 500 ou au niveau des possibilités de gens qui s'organisent en coopérative ou en OSBL, déjà 1 500 c'est un gros objectif à atteindre?

1555

1560 **M. ÉRIC MICHAUD :**

1565 Bien, ça dépend sur quel horizon de temps évidemment. Mais ceci dit, si on regarde ce qui s'est passé. Nous, on a fait une analyse de ce qui s'est réalisé en 2000... j'avais fait des demandes d'information à la Ville de Montréal pour avoir le détail de ce qui s'était réalisé entre 2005 qui était la date d'adoption de la Stratégie d'inclusion de logements abordables à Montréal, et 2017, la fin de 2017, le moment où j'ai fait mes demandes d'information.

1570 Puis ce qui en était ressorti c'est que dans l'arrondissement Ville-Marie les résultats étaient assez décevants par rapport au reste de Montréal. On était à moins 4%, alors que l'objectif était de 15%.

1575 Également, ce qu'on remarquait, c'est que la distribution des logements par volet. Bien, il y avait un débalancement par rapport à ce qui se réalisait dans le reste de Montréal ou dans le reste de la province. La majorité des projets, plus de la moitié des projets étaient des projets destinés à des clientèles particulières. Ce qui n'est pas le cas ailleurs.

1580 Il y avait très peu de logements en volet 1, familles et personnes seules. Et l'unique projet, familles et personnes seules qui s'était réalisé, de mémoire, est-ce que c'est l'unique? Non, il y en avait eu un ou deux. Non, non. En tout cas, je me souviens... mais en tout cas, les rares projets qui s'étaient réalisés, il y avait quasiment aucun grand logement qui s'était réalisé. On parlait de 17 logements de trois chambres à coucher et plus sur un total de 942.

1585 Mais pour répondre à votre question, 1 500 sur un horizon, disons de 10 ans, c'est très réalisable, selon nous.

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Merci.

1590 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Et évidemment, c'est sûr que, nous, en fait la position qu'on défendait dans le cadre de la consultation sur le règlement pour une métropole mixte, c'était que le logement abordable tel que

1595 défini par la Ville de Montréal, selon vous, ne voulait pas dire grand-chose. Là, je sais que la Ville a retravaillé son règlement et sa définition de logement abordable. Je ne sais pas à quoi ça va correspondre suite à ce travail-là.

1600 Mais c'est sûr que la définition du logement abordable tel que défini par la Ville dans sa stratégie d'inclusion quant à nous, ça ne signifiait rien du tout. Il n'y avait pas d'abordabilité à long terme. Ce n'était pas basé... l'abordabilité n'était pas établie en fonction des revenus des clientèles cibles. C'était plus établi en fonction du marché. Donc, ça ne fonctionnait pas selon nous.

1605 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Bien tient, on est dans les coûts. Juste une petite précision. Vous nous parlez à la page 19, vous nous parlez de votre préoccupation, par rapport à la forme du cadre bâti, qui est proposée avec des tours avec des surfaces de plancher assez réduites. Et vous nous dites que selon vous, ça impliquerait des surcoûts dans la construction, donc pas favorable aux logements sociaux.

1610 Est-ce que vous pouvez un peu plus nous éclairer là-dessus?

1615 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Bien ça, à vrai dire on l'a mentionné, mais on s'avance peut-être. C'est-à-dire que c'est une crainte qu'on a, mais on n'a pas eu le temps de faire une analyse détaillée et de vérifier si c'est exact. Mais c'est une crainte qu'a soulevé la lecture du PPU, mais après ça, peut-être que ça ne s'avèrera pas exact, mais en tout cas c'est une possibilité. On dit d'être vigilant sur cet aspect-là. Parce que ça pourrait avoir effectivement des impacts.

1620 **LA PRÉSIDENTE :**

1625 O.K. Et finalement...

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1630 Le mieux est l'ennemi du bien.

**LA PRÉSIDENTE :**

1635 C'est vrai. Aussi, une autre de vos recommandations. Vous dites à la recommandation 18 que l'arrondissement Ville-Marie se dote d'un portrait puis d'un plan pour utiliser les locaux sous sa responsabilité pour favoriser l'occupation des organismes communautaires.

De quels locaux, à quels locaux vous faites allusion?

1640 **M. ÉRIC MICHAUD :**

1645 Bien ça, c'est une recommandation qui émane de la Table de quartier, de la CDC Centre-Sud, je pense, et qu'on appuie, mais c'est que la Ville de Montréal est propriétaire de certains bâtiments et héberge certains organismes. Et une des préoccupations des groupes à caractères locaux, on va dire, c'est qu'il y a beaucoup de groupes à vocation régionale dans ces bâtiments-là.

**LA PRÉSIDENTE :**

1650 O.K. Puis finalement juste une petite dernière précision. Vous nous parlez des espaces civiques puis du domaine public à votre recommandation 16. Et vous demander que l'arrondissement leur reconnaisse l'importance des espaces civiques et du domaine public comme lieu de cohabitation pour privilégier des aménagements inclusifs incluant les populations marginalisées.

1655 Est-ce que vous avez des petites pistes de solution pour nous, comment y parvenir?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1660 Bien, c'est-à-dire qu'il y a, c'est sûr que la Ville et l'arrondissement parlent dans le PPU de favoriser des passages. Le principe de la ruelle verte, ce qui est intéressant, mais il faut aussi

1665 être capable, selon nous, il faut quand même prendre des mesures pour être capable de sécuriser aussi certains espaces, surtout quand on parle de logements dédiés aux familles pour s'assurer que les enfants puissent jouer de façon sécuritaire, par exemple dans des lieux communs, dans des espaces communs dans la cour des bâtiments par exemple. Donc, il y a un équilibre à trouver entre ces choses-là.

1670 Puis c'est sûr que nous, notre préoccupation aussi par exemple dans le Quartier des lumières, c'est qu'il y a un projet de logement social qui va se développer normalement dans la phase 1 en même temps que la phase 1 du projet de condominiums de Devimco.

1675 Et c'est sûr que comme le chantier de ce projet-là risque de s'échelonner sur quand même un bon nombre d'années, il faut s'assurer que les gens ne vont pas habiter dans une zone... Il faut assurer des espaces qui vont permettre aux familles puis aux enfants quand même de pouvoir évoluer. De ne pas être dans une zone de chantier pendant 15 ans, là. Parce que ça ne fait pas nécessairement... même si les petits gars aiment bien voir des grues, des fois.

**LA PRÉSIDENTE :**

1680 D'accord. Merci beaucoup. Éric, est-ce que tu as quelques questions?

**LE COMMISSAIRE :**

1685 Oui, quelques petites questions. D'abord, bon vous avez parlé des besoins en logements sociaux, convertir en objectif puis de préserver aussi les logements sociaux actuels. Mais vous abordez dans votre mémoire aussi l'enjeu de l'entretien du parc de logements sociaux. Et notamment, j'ai souligné, vous dites : « Qu'un certain nombre de complexes de logements sociaux sur le territoire des Faubourgs sont actuellement barricadés. »

1690 Donc, pouvez-vous expliquer puis quels sont les problèmes, les enjeux et si vous avez des pistes de solution pour nous aussi?

1695

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1700 Bien ça, ça touche spécifiquement, à ma connaissance et entre autres... Bien, c'est que le financement au niveau du logement social fédéral, le gouvernement fédéral s'est désinvesti du financement du logement social en 94.

1705 Et suite à ça bien, il y a eu des investissements beaucoup moins soutenus de la part du gouvernement. Il y en a eu un peu, mais moins soutenu. Ce qui fait en sorte que ces logements-là, notamment financés par le gouvernement fédéral avant 94, un bon nombre arrive en fin de convention, et vont tomber sous la responsabilité soit du gouvernement du Québec ou des organismes qui portent ces logements-là.

1710 Par exemple, il y a des HLM, l'Office municipal d'habitation notamment, mais ne reçoit pas les fonds nécessaires pour être capables d'entretenir un des projets auquel on pensait en rédigeant ce passage-là. C'est un projet d'HLM famille qui est condamné depuis un certain temps, parce que les fonds ne sont pas là pour les rénover. Il n'y a pas suffisamment d'argent pour rénover.

1715 Donc, on demande entre autres à ce que le gouvernement fédéral investisse davantage, puis c'est ça.

Puis je sais que la SHDM aussi a certaines difficultés. En tout cas, c'est difficile de financer des projets de rénovation de ces bâtiments au niveau municipal.

1720 **LE COMMISSAIRE :**

1725 O.K. Puis un autre des problèmes ou en fait des manques que vous identifiez, c'est en termes de logements étudiants, de résidences étudiantes. Vous, vous proposez, avec des universités qu'il y ait des résidences étudiantes qui soient construites, aménagées sur le territoire des Faubourgs, c'est bien ça?

1730 **M. ÉRIC MICHAUD :**

1735 Bien, il y a ça. On propose ça et également il y a des organismes qui travaillent au développement de logements abordables étudiants, entre autres. Nous, on est partenaire dans au moins un projet avec un organisme qui s'appelle l'UTILE, l'Unité de travail pour l'implantation de logements étudiants.

1740 On est favorable à ce type de développement là aussi. Mais on pense que les universités... les universités dans les dernières années, l'industrie du savoir a beaucoup misé sur l'attraction d'étudiants étrangers, mais on ne prend pas assez en compte, selon nous, le fait que bien là, on attire un paquet de monde. C'est sûr que ça fait rouler les finances des universités. Mais ça a un impact aussi sur l'abordabilité du logement à Montréal.

1745 Alors, selon nous, le gouvernement du Québec puis les universités ont une responsabilité à loger ces gens-là aussi.

**LE COMMISSAIRE :**

1750 Avez-vous en tête un exemple de ce qui s'est fait ailleurs qui pourrait être dans le secteur des Faubourgs?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1755 Bien, ce qui s'est fait ailleurs. Je sais qu'auparavant, les universités construisaient des résidences étudiantes puis il ne s'en fait plus beaucoup à ma connaissance. Il s'en est peut-être fait un peu, mais il y aurait sans doute matière à en développer un peu plus.

**LE COMMISSAIRE :**

1760 D'accord. Merci, ça va pour moi. Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

Luba?

**LA COMMISSAIRE :**

1765

Moi, j'ai des questions, c'est peut-être la même question. C'est la mise en oeuvre de logements sociaux. Alors, d'un côté je prends le chiffre que vous avez qu'on est moins, avec la Stratégie d'inclusion on a 3,8% de logements sociaux qui se sont réalisés via cette Stratégie. Alors, une de mes questions serait, pourquoi?

1770

L'autre, je vais toutes les ramasser ensemble. L'autre, vous parlez que vous souhaitez travailler ou collaborer avec les SHDM. Cette collaboration ne se fait pas normalement avec les SHDM?

1775

Et finalement, encore une fois quand vous parlez des deux coopératives, la coopérative de Faubourg à M'lasse et Testan, vous parlez que vous aimeriez que ça soit, qu'ils soient accueillis positivement par la Ville. Et ça, ça revient encore une fois au processus. Comment est-ce que la Ville... accueillir positivement veut dire quoi? Comment on passe de fonder une coopérative, arriver à non seulement accueillis d'une façon positive, mais vraiment réaliser et mettre en place les fonds.

1780

Alors, c'est toutes des questions pourquoi, il y a tous ces trous-là finalement?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1785

Bien, ça fait beaucoup de questions. Je vais essayer d'y répondre du mieux que je peux, mais c'est des bonnes questions.

1790

Alors, le 3.8% pourquoi on est arrivé à un si piètre résultat? Je vous dirais sans doute que la Stratégie d'inclusion elle prévoyait notamment, et ça, on l'a rappelé de façon régulière dans toutes les consultations publiques où est intervenus, elle prévoyait que les arrondissements se dotent de cibles par arrondissement.

1795

Et on a demandé pendant 15 ans que l'arrondissement se dote de cible et il ne l'a pas fait.

1800

Dans le Plan d'urbanisme de 2004, il y avait un objectif de construction de nouveaux logements, pas de logements sociaux, mais de nouveaux logements qui étaient de... je ne me souviens plus de combien, pourtant c'est le secteur privé qui développe ces logements-là de façon majoritaire. Et pourtant, ils sont arrivés à cibler... le service d'urbanisme de la ville avait ciblé assez juste, au bout du compte, au bout des 10 ans, en 2014, ils avaient atteint leur cible, ils l'avaient peut-être même un peu dépassée.

1805

Donc, ils sont capables de le faire pour le logement produit par le secteur privé de façon générale. Alors, il me semble pour le logement social, ils devraient être en mesure de le faire aussi. C'est sûr qu'ils sont dépendants du financement des paliers de gouvernement supérieur pour les réaliser après ça. Mais il reste qu'on peut quand même se donner des objectifs.

1810

Et c'est pour ça que nous, on revient à la charge que dans le PPU il y a des objectifs en matière de logements sociaux pour qu'on puisse aussi, que le comité de suivi dont il est question dans la gouvernance puisse évaluer la réalisation au fil du temps de ces unités-là.

1815

Un petit élément, un ajout à votre réponse, à ma réponse par rapport à pourquoi. Bien, c'est sûr que c'est le secteur qui était le plus attractif où les terrains valent le plus cher, que c'est plus payant de collecter des taxes, et puis, c'est peut-être là aussi que ça coûte le plus cher pour développer du logement social, à cause du coût des terrains.

1820

Donc, ça fait beaucoup d'éléments qui ne militent pas nécessairement en faveur de leur réalisation.

1825

Pour ce qui est de la SHDM bien, c'est-à-dire qu'on est partenaire dans un projet de coopérative qui en dehors du secteur des Faubourgs. Lui, il est près du métro Frontenac. À part que c'est un projet encore là qui rencontre toutes sortes d'écueils puis qui s'étire dans sa réalisation. C'est un projet dont la SHDM n'est pas propriétaire du site, cependant c'est la STM qui est propriétaire du site, la SHDM est partenaire dans le développement du site.

1830

Donc, ça peut arriver qu'on soit partenaire. Il y a deux sites importants dans le territoire des faubourgs dont elle va être propriétaire : il y a l'îlot Voyageur section sud et il y a le site sur le terrain de la Molson. Et on aimerait être partie prenante aux discussions entourant le développement de ces sites-là, que ça ne se fasse pas en vase clos.

Bien, vous parliez aussi du processus entourant les coopératives, mais je vous dirais que de façon générale, il y a quand même une certaine opacité dans le processus.

1835 D'une part la définition des besoins auxquels on va répondre, ce n'est pas clair. Le bilan qu'on a tiré de la période 2005-2017, montre bien, en tout cas, ça n'a jamais été annoncé publiquement qu'on allait vraiment cibler des catégories en particulier. Mais au bout d'à peu près 15 ans quand on a fait le bilan, bien c'est ce qui s'en est dégagé. Mais ça, ça n'a jamais été communiqué aux acteurs. Nous, en tout cas, on n'a jamais entendu parler de ça.

1840 Donc, on aimerait quand même qu'on soit associés aux discussions entourant ces objectifs-là en termes de cible, de clientèle. Et puis aussi, bien dans l'approbation des projets aussi, c'est sûr que c'est des projets qui doivent être approuvés par la Ville. C'est la Ville qui paye.

1845 Mais on aimerait, encore là que... le processus et les critères d'évaluation des projets ne sont pas très, très clairs, je vous dirais, pour monsieur et madame tout le monde, mais je vous dirais même pour moi qui travaille quand même dans ce domaine-là depuis un certain temps. Ça mériterait d'être éclairci.

1850 Et au niveau de coopératives. Bien, plus spécifiquement les coopératives, on a mentionné ça dans notre mémoire, parce qu'on a eu des échos de la part de la Ville, qu'ils avaient certaines réticences ou en tout cas, des inquiétudes, des préoccupations par rapport au développement de coopératives de grandes tailles à Montréal.

1855 Et nous on pense que c'est un modèle, le modèle coopératif c'est sûr qu'il y a peut-être des enjeux particuliers avec des projets de plus grandes tailles, mais il y a certainement des solutions. Il faut travailler à ajuster le modèle pour le rendre, pour faire en sorte que les projets puissent se réaliser et ne pas écartier d'emblée ce modèle-là de développement.

1860 **LA COMMISSAIRE :**

Quand vous parlez de grande taille, c'est quoi, c'est quoi une coopérative de grande taille?

1865 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Bien, nous on a travaillé cette question-là puis on a produit un document en fait sur ça, qu'on a transmis à la Ville. Nous, on évaluait que c'est aux alentours de 60, 70 logements et plus.

1870 Parce qu'il faut savoir que dans le passé, les coopératives entre autres dans le secteur des Faubourgs, il y a beaucoup de vieilles coopératives, mais c'était souvent, on avait des groupes de citoyens qui achetaient quelques immeubles. Ça pouvait être deux triplex, ça pouvait être une vingtaine de logements.

1875 Il n'y a pas les mêmes défis de gestion avec des projets de cette envergure-là qu'avec des projets plus grands.

Maintenant, la Ville impose un seuil plancher de 30 actuellement. Donc, on peut difficilement aller en deçà de 30. Donc, si on décide d'exclure en haut de je ne sais pas combien, 50, 60, 70 bien là, ça ne laisse pas beaucoup d'espace pour développer des projets.

1880

**LA COMMISSAIRE :**

Merci.

1885

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. Alors, merci beaucoup pour toutes ces informations et votre participation. Ça va conclure pour cet intervenant. Monsieur Michaud, merci encore.

1890

**M. ÉRIC MICHAUD :**

C'est moi qui vous remercie.

1895 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

---