

60 de l'envoi des fichiers vidéo et audio des présentations pour nous fournir des rectifications par écrit. Il s'agira, bien entendu, de rectifier un fait et non d'émettre un commentaire ou un avis.

65 D'ailleurs, cet après-midi, nous avons une représentante du Bureau de Projet Partagé qui est avec nous, madame Ghislaine Raymond, et madame Raymond n'interviendra pas durant cette séance.

70 Les personnes qui souhaitent déposer une opinion auront jusqu'au 17 mai pour le faire, soit en ligne, soit par la poste ou même message téléphonique. Vous trouverez tous les renseignements nécessaires sur la page Web de la consultation. Après, les commissaires entreprendront l'analyse de l'ensemble des informations et des opinions reçues.

75 Nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport à la fin du mois de juin. C'est la présidente de l'Office qui remettra le rapport aux élus municipaux. Il sera rendu public dans les 15 jours suivant son dépôt. Les décisions à prendre par la suite appartiennent aux élus de la Ville de Montréal.

80 **Mme KARINA MONTAMBEAULT ET M. YVON DINEL,**
Comité Logement Ahuntsic-Cartierville

LA PRÉSIDENTE :

85 Alors, je vous remercie de votre attention et j'inviterais les deux premiers intervenants, madame Karina Montambeault et monsieur Yvon Dinel du Comité Logement Ahuntsic-Cartierville, à prendre la parole.

90 **Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

Alors, bonjour, Madame, Monsieur, les commissaires. Je vais, dans un premier temps, juste faire le plan de notre présentation qui se divise en deux parties.

95 Notre première partie va parler de notre position par rapport au nombre de logements sociaux qui sont prévus sur le terrain, les déséquilibres actuels dans les offres de logement et les capacités de payer des locataires, le pourcentage de logements sociaux qu'on veut avoir sur le terrain, l'enjeu de la mixité et les formes de tenure d'habitation qu'on doit privilégier et notre volonté de mettre ce terrain-là à l'abri de la spéculation immobilière.

100

La deuxième partie porte sur...

LA PRÉSIDENTE :

105

Là, attention, parce que vous n'avez que 10 minutes.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

110

O.K. Donc, je termine. La deuxième partie va être plus sur l'importance de reconnaître les projets portés par des citoyens à la base.

Alors, je cède la parole à mon collègue.

M. YVON DINEL :

115

Oui, alors, bonjour aux gens de l'Office de consultation. D'abord, je pense que c'est important de mentionner que le site Louvain, c'est un terrain public, donc qui n'est pas du domaine privé et c'est un des derniers terrains disponibles pour développer du logement social

120 en quantité suffisante pour répondre aux besoins de la majorité de la population qui a de la difficulté à payer un logement qui correspond à leur budget.

125 Donc, autrement dit, le site Louvain, c'est une opportunité pour reprendre ou regagner, pour utiliser un jeu de mots, regagner le terrain perdu du développement du logement d'Ahuntsic-Cartierville.

130 Je m'explique : selon des données qu'on a pu obtenir, pour la période de 2009 à 2018, donc presque dix ans, il s'est réalisé 340 unités de logement social dans Ahuntsic-Cartierville, alors que les intervenants sociaux du quartier Ahuntsic avaient évalué les besoins à 1 000 logements sociaux pour cette période-là, donc c'est beaucoup moins que les besoins.

135 Et toujours dans la même période, entre 2009 et 2018, il s'est réalisé trois fois plus d'unités de condominium, soit 1 054 unités puis très peu de logements locatifs, 131 unités.

140 Donc, il faut vraiment regagner le terrain perdu du développement du logement social parce qu'il y a vraiment des besoins criants de la population qui est à faible et à modeste revenu, qui voit la part de ses revenus au loyer augmenter et qui, pour plusieurs, ont de la difficulté à trouver un loyer qui correspond à leur budget, sans parler des grands logements qui sont de moins en moins disponibles, le taux d'inoccupation est très bas.

145 Selon des données de Statistique Canada de 2016, le tiers des ménages locataires dans Ahuntsic-Cartierville consacrerait 30% ou plus de 30% de leurs revenus pour se loger. Alors que quand que l'on consacre plus de 30% de ses revenus pour se loger, ça veut dire que c'est les autres besoins essentiels qui écopent.

Ça, c'est en 2016. Alors, quelle est la situation maintenant? Dans un contexte où, entre autres, on apprend que, selon une étude du Regroupement des comités logement et associations de locataires, un logement de trois chambres à coucher à louer est affiché, en

2020, à 1 500 dollars par mois. Alors, on peut s'imaginer que, pour les familles, ça serait comme très difficile de se trouver un logement qui correspond à leurs revenus.

150

Donc, il ne faut pas s'étonner qu'on assiste à une espèce d'appauvrissement des ménages locataires et ne pas être étonné non plus que les ménages ont de plus en plus recours à des banques alimentaires.

155

Peut-être qu'il faut se poser la question : où vont-ils aller loger, les locataires à modeste et faible revenu? Quand on pense, entre autres, que le revenu médian des ménages locataires d'Ahuntsic-Cartierville, en 2016, était de 35 000 \$ par année, donc 35 000 \$ par année pour un loyer qui coûte 1 500 \$, ça veut dire que le ménage paie 50% de ses revenus pour le loyer.

160

Et que penser des gens qui ont des revenus en bas du 35 000 par année? On pense particulièrement aux ménages à faible revenu. Entre autres, il y a 1 700 ménages, sur la liste de l'Office municipal de l'habitation, en attente d'un HLM dans Ahuntsic-Cartierville.

165

Donc, les gens se cherchent de plus en plus une alternative au marché privé pour être à l'abri des intempéries du marché locatif privé. Donc, dans ce contexte-là, je pense que c'est très clair que le développement du terrain Louvain, il doit y avoir plus que 50% de logements sociaux pour répondre aux besoins de la population.

LA PRÉSIDENTE :

170

Juste vous rappelez qu'il y a déjà cinq minutes de passées.

M. YVON DINEL :

175

Oui, d'accord.

180 Bon, pour terminer, en fait, ce que je peux ajouter, c'est qu'il faut bien comprendre que le logement social, contrairement à ce qui est véhiculé à certains endroits, ce n'est pas un ghetto de pauvres parce que le logement social, quand on pense au programme AccèsLogis notamment, c'est des logements qui permettent à des familles à faible revenu, oui, de pouvoir se loger, mais aussi à des gens à modeste revenu.

Alors, je vais céder la parole à ma collègue Karina.

185 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

190 **Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

Donc, moi, je vais vous parler un peu de la démarche en cours par rapport à l'aménagement du terrain Louvain.

195 Nous, on salue la volonté qu'il y ait un Bureau Partagé avec la Table de quartier, puis il y a beaucoup de travail qui se fait. Par contre, on a beaucoup de questions par rapport à la gouvernance, des questionnements qui se font parce qu'on porte, nous, un projet de coopérative d'habitation – il y a probablement des gens qui vous en ont parlé – et qui est porté par les citoyens à la base.

200 On se demande si ces projets-là de coopératives ont réellement leur place parce que, lors de rencontres, de consultations, entre autres, il y a des gens qui sont des représentants du comité de pilotage de la Table de quartier qui expriment des préférences en faveur des OSBL ou qui expriment des opinions par rapport au projet.

205 Donc, nous, on s'interroge beaucoup sur « de quelle manière on va faire le choix des projets de logements sociaux sur ce terrain-là », et est-ce que tout le processus va être réellement transparent.

210 Quand que nos membres, nos militants, vont poser des questions aux élus au conseil d'arrondissement, on nous réfère à la Table de quartier puis au comité de pilotage. Or, les membres du comité de pilotage signent des ententes de confidentialité avec la ville, donc ne peuvent pas répondre à toutes nos questions.

215 Donc, on est d'accord avec les principes qui sont mis de l'avant, la fiducie d'utilité sociale, mais on veut avoir plus de transparence, on veut savoir qui vont faire le choix des projets de logements sociaux, on veut que l'ancienneté des projets portés par des citoyens, comme celle de la coop, soit reconnue.

220 D'ailleurs, dans Ahuntsic, ça fait plus de huit ans qu'il n'y a aucune coopérative d'habitation qui s'est faite. La formule qui est tout le temps privilégiée, c'est celle des OSBL. On n'a absolument rien contre les OSBL, on pense qu'il faut qu'ils en fassent, mais on veut que ces démarches-là citoyennes soient reconnues puis on exprime certaines craintes par rapport à ça, par rapport au fait qu'on n'est pas sûrs que tous les choix de projets de logements soient vraiment faits transparents.

225 Donc, l'autre chose, c'est que, nous, on adhère au principe d'écoquartier. On est d'accord avec la densité, mais à échelle humaine. Quand on consulte les membres de la coopérative d'habitation, nous, c'est une coopérative qu'on veut faire pour des familles qui ont plusieurs enfants, c'est un besoin qui est présent dans le quartier. Ils nous disent : « Nous, on ne veut pas vivre dans une tour de 13 étages. » Ils se conçoivent difficilement habiter dans quelque chose d'aussi dense.

230

235 Donc, oui à la densité, mais on veut que les citoyens qui sont porteurs de projets soient consultés puis que ça se fasse à visage humain. D'autant plus qu'avec la pandémie, on se rend compte que les gens ont quand même besoin d'espace dans leur logement.

LA PRÉSIDENTE :

240 Il vous reste moins d'une minute.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

Oui, c'est ça.

245 Donc, plus de transparence, oui à la démarche citoyenne, oui à l'écoquartier. On pense que c'est important d'avoir une vision d'avenir.

250 Ce qui est amené comme proposition de logements abordables en étant défini peut-être par rapport au prix du marché actuel, on se dit que ça n'a pas vraiment de sens parce que c'est déjà beaucoup trop cher.

255 Et en terminant, je dirais que, compte tenu du fait que c'est un terrain public, on se questionne beaucoup à savoir si c'est vraiment pertinent de favoriser l'accession à la propriété privée puisqu'il se construit déjà beaucoup de condominiums dans le quartier et que le marché répond bien à ce besoin-là. Voilà.

LA PRÉSIDENTE :

260 Merci beaucoup. J'inviterais madame Cristini, monsieur Boucher à entreprendre un dialogue avec les deux représentants du Comité Logement.

LA COMMISSAIRE :

265 Oui, bonjour, je vais commencer, bonjour à vous deux. Merci, j'avais deux questions, mais je vais commencer par la première.

270 Donc, vous dites, effectivement, que vous appuyez les principes de l'écoquartier, mais vous expliquez aussi que les exigences de l'écoquartier pourraient retarder ou compromettre justement la réalisation des logements sociaux. Est-ce que vous pourriez peut-être un peu plus détailler quels seraient ces exigences au niveau de l'écoquartier, qui pourraient retarder la construction?

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

275 Bien, c'est qu'on veut construire des logements verts puis ça, on est d'accord avec ça, sauf que le programme AccèsLogis, c'est un programme qui est très normé. Donc, si on veut avoir des niveaux d'isolation plus élevés ou faire des toits verts ou ce genre de choses là, ce n'est pas nécessairement des dépenses qui sont permises grâce aux programmes gouvernementaux actuels.

280
285 Donc, il faudrait que ces exigences-là soient bien dosées, de manière à ne pas éviter la construction de logements sociaux. Si les critères sont plus élevés, bien, il faudrait trouver des façons d'aller chercher les fonds pour compléter les logements. Sinon, bien il faut s'en tenir aux normes actuelles puis construire les unités d'habitation.

290 Oui au principe, mais il faut l'adapter à la réalité puis la réalité, c'est que les coûts de construction, en ce moment, augmentent puis que le financement n'augmente pas au même rythme. Donc, c'est ça. Est-ce que c'est clair?

LA COMMISSAIRE :

295 Oui, merci.

LA PRÉSIDENTE :

300 Oui, merci. Monsieur Boucher?

LE COMMISSAIRE :

305 Oui, bon après-midi, merci d'être là. D'abord, je voulais juste clarifier quelque chose qui me semble être une contradiction, mais c'est peut-être juste dans les mots utilisés, pour que je m'y retrouve bien dans votre mémoire.

À la page 7, dans la partie 6, vous nous dites qu'une diversité de projets pourrait être développée comme une coopérative de condominiums ou encore du logement locatif privé.

310 Puis un petit peu plus loin, puis comme vous venez nous le dire ici, maintenant, j'ai cru comprendre que vous ne croyez pas qu'il y ait de la place. À la page 8, c'est ça, vous écrivez que ce serait socialement inacceptable pour la CLAC : « *C'est de la privatisation partielle.* »

315 Alors, pouvez-vous me démêler?

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

320 Oui, oui, oui. L'idée d'une fiducie d'utilité sociale, on est d'accord avec ça. Mais au sein même de cette fiducie-là, il y a des projets qui sont amenés de coopératives de condos où, exemple, des propriétaires privés qui construiraient, mais on voudrait normer les hausses de loyers qu'ils pourraient donner ou leur imposer des échelles de loyers.

325 Nous, on ne croit pas à ça. Premièrement, l'accession à la propriété privée, même si on essaie de limiter les gains en capitaux que les gens vont faire, ça va bénéficier à un nombre restreint de ménages. Donc, pour nous, c'est une forme de privatisation du terrain même s'il y a un certain contrôle.

330 Par rapport à du logement privé, bien si c'est des OSBL d'habitation qui sont hors du programme d'AccèsLogis, ça, ça nous dérange moins parce qu'il y a une vocation à but non lucratif. Mais si c'est une compagnie privée, privée qui construit du logement locatif, pour nous, là, ce serait une forme de privatisation qui ne serait pas acceptable sur le terrain.

LE COMMISSAIRE :

335 O.K. Et...

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

340 ... nous, on pense vraiment que l'accession à la propriété, c'est un peu érigé en mythes puis que les coopératives d'habitation, c'est une forme de propriété collective.

345 D'ailleurs, pour nous, la vision du logement social qu'on a, c'est que ce n'est pas juste pour les personnes pauvres, le logement social, ça s'adresse aux familles de classe moyenne. Puis dans AccèsLogis, il y a moyen d'avoir des règles de mixité. On paie entre 75 et 95% du loyer médian. Ça fait que ce n'est pas vrai que ce sont les personnes les plus pauvres qui, nécessairement, vont se retrouver dans ces projets-là.

350 Donc, nous, on n'a pas cette vision-là, on a cette divergence-là avec le Bureau de Projet Partagé. Par contre, on est d'accord pour la fiducie d'utilité sociale, on est d'accord pour les idées d'écoquartier, on est d'accord.

Mais comme je vous l'ai dit, notre questionnaire, c'est par rapport au choix des projets qui vont se faire sur le terrain. Comment ça va se faire? Qui vont être réellement les décideurs?

355

Puis on ne doute pas de la bonne foi des citoyens qui sont sur le comité de pilotage parce que ce sont des personnes qui sont socialement engagées puis qui ont à cœur le développement social du quartier.

360

Mais s'agissant d'un terrain public, il faut quand même certaines formes de transparence ou de critères dans le choix des projets qui vont se faire sur ce terrain-là, que ce soit pour les citoyens qui se battent pour avoir une coopérative sur le terrain ou n'importe quel citoyen dans le quartier.

365

LE COMMISSAIRE :

Si de tels critères étaient insérés dans la charte de la fiducie d'utilité publique, est-ce que c'est une forme qui pourrait vous rassurer? On va dire ça comme ça.

370

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

Bien, oui, je pense que oui, mais je pense qu'au bout du compte, ce sont des choix politiques et il faut que ce soient les élus qui soient imputables parce que... puis il faut s'assurer qu'il n'y ait pas de conflits d'intérêts là-dedans aussi.

375

Donc, c'est un terrain public. Sur n'importe quel terrain public, quand qu'on vend, il y a des appels d'offres, il y a tout un processus où il y a une certaine forme de transparence.

380

Ça a beau être vertueux l'idée qu'on fasse une fiducie d'utilité sociale, mais ce sont les mêmes principes qui doivent être... même si c'est à but non lucratif, même si c'est pour

développer un quartier, ça doit être présent puis ça doit être là. Ça fait qu'il faut que ce soit dans la charte de la fiducie d'utilité sociale, c'est clair.

385 À date, on n'a pas ces informations-là puis on se questionne à savoir « est-ce que les gens qui vont prendre les décisions sont neutres » ? Parce qu'il y en a là-dedans qui ont des visions par rapport au développement puis c'est correct qu'ils en aient, mais il faut une certaine forme d'imputabilité.

LE COMMISSAIRE :

390

Très bien. Je vous remercie.

LA PRÉSIDENTE :

395

D'autres questions, Madame Cristini?

LA COMMISSAIRE :

400

Oui, une autre. En fait, j'ai l'impression d'avoir compris que, d'un côté, vous voulez vraiment densifier le logement social et communautaire, donc augmenter ce niveau de minimum de 50%, mais qu'en même temps, vous avez toute l'approche échelle humaine ou visage humain que vous utilisez.

405

Donc, en même temps, c'est diminuer le nombre de logements au total. Donc finalement, si on diminue le nombre de logements au total, c'est-à-dire qu'on ne monte pas à plus d'étages parce que, si j'ai bien compris, échelle humaine, pour vous, c'est le nombre d'étages, n'est-ce pas? Mais vous allez me dire.

410

Donc, comment on arrime ces deux problématiques-là d'essayer d'augmenter le nombre de logements sociaux et communautaires, mais en même temps de diminuer le nombre d'étages?

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

Bien, je pense que ça dépend des projets de logements sociaux qu'on développe. S'il y a des projets qui s'adressent aux aînés, je pense que c'est plus facile d'avoir plus d'étages.

415

Nous, la vision qu'on a tout le temps eue par rapport au terrain Louvain, c'est de dire : « Il manque de grands logements pour les familles ». Donc, si on est capable d'avoir à même ce terrain public là, de ne pas avoir à acheter le terrain, déjà ça va réduire les coûts de construction des logements puis on va pouvoir développer du logement de qualité.

420

Donc, faire des tours de dix étages avec des familles, avec des enfants, peut-être que c'est faisable, mais si ça se fait, il faut qu'ils soient vraiment bien insonorisés, les logements, puis ça prendrait une salle communautaire, puis le programme AccèsLogis ne permet pas, pour les coopératives d'habitation, d'avoir des salles communautaires.

425

On comprend qu'on veut partager les salles, mais il n'en demeure pas moins que ça prend quand même des espaces pour ces familles-là, donc il y a un enjeu de oui, à la densification, mais pour les projets pour familles, il faut tenir compte un peu aussi de ces facettes-là.

430

C'est la grandeur des logements qu'on va construire aussi parce que, pour nous, la qualité du logement qui va être construit... il faut favoriser la quantité, mais pas trop au détriment de la qualité. Donc, s'il y a des choix à faire sur le nombre d'unités de logements à construire, bien, enlevons les condos puis faisons moins de logements sociaux, mais à une densité qui est humaine.

435

Je veux dire, faire que des tours de 13 étages, ce n'est pas réaliste, quoi que, moi, je pense que ce qui est proposé dans le projet...

440

LA PRÉSIDENTE :

Je vous demanderais de synthétiser.

445 **Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

Oui, j'achève.

LA PRÉSIDENTE :

450

Parce que notre temps est écoulé.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

455

D'accord. Ce que je veux dire, c'est que je pense que les membres du comité de pilotage, c'est des gens sensés, donc je pense qu'il faut quand même leur faire confiance puis qu'ils vont tenir compte des spécificités des différents projets. Ceux qu'ils peuvent densifier, ils vont les densifier, puis ceux qui se prêtent à moins de densification... t'sais, je veux dire, il y a de la place pour la parole citoyenne là-dedans.

460

LA COMMISSAIRE :

Merci beaucoup, c'est très clair, merci.

465

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup, Madame Montambeault et monsieur Diné pour votre présentation et cette courte période d'échange. Malheureusement, le temps est écoulé. Donc, on avait d'autres questions, mais on essaiera par d'autres intervenants d'avoir des réponses aussi. Je vous remercie beaucoup d'avoir participé.

470

M. YVON DINEL :

Merci de nous avoir entendus.

475 **Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

C'est nous qui vous remercions pour le temps.

480

Mme DIEM DOAN,
Crèmerie Virevent

485 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. J'inviterais maintenant Madame Diem Doan de la crèmerie Virevent.

Mme DIEM DOAN :

490 Bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

495 Alors, je rappelle la consigne, vous avez dix minutes pour présenter votre opinion et on pourra échanger avec vous après, pour un total de 20 minutes. D'accord? Merci.

500