

M. EMANUEL GUAY, Mme AMY DARWISH ET M. MOHAMMAD-AFAAQ MANSOOR
Comité d'action de Parc-Extension – CAPE

625

LA PRÉSIDENTE :

630

Alors, maintenant j'inviterais l'organisme le Comité d'action de Parc-Extension, le CAPE. Je crois que les présentateurs qui sont là ce soir c'est monsieur Emanuel Guay et madame Amy Darwish. Est-ce que j'ai les bons interlocuteurs ? Monsieur Guay est là ? Est-ce que madame Darwish est avec vous ? Oui, parfait. D'accord.

635

Alors, je vous rappelle les règles ; vous disposez de dix minutes. On a déjà pris connaissance de votre mémoire, des recommandations. On a déjà des questions dans notre tête, mais profitez de votre dix minutes pour aller plus loin, pour partager avec nous vos expériences du terrain, étayer vos recommandations. La parole est à vous pour dix minutes.

640

M. EMANUEL GUAY :

Peut-être une précision, en fait. On a un collègue aussi, Mohammad-Afaaq Mansoor, qui a mentionné qu'il était dans la liste d'attente, en fait, pour accéder au Zoom. Il vient tout juste de nous envoyer un message à ce propos.

645

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous avez une présentation Powerpoint ou des documents à partager avec nous ce soir ? Non ?

650

M. EMANUEL GUAY :

Non.

655

LA PRÉSIDENTE :

Parfait.

M. EMANUEL GUAY :

660

Bien écoutez, sans plus tarder. D'abord, merci beaucoup aux commissaires puis à l'OCPM d'avoir organisé cette consultation. Merci d'avance à tout le monde pour votre attention.

665

Donc, je me présente, je m'appelle Emanuel, je suis ce soir avec mes collègues Amy Darwish et Mohammad-Afaaq Mansoor. On travaille les trois au Comité d'action de Parc-Extension, qui est le comité logement donc du quartier Parc-Extension.

670

Ce qui fait de nous, en quelque sorte, des témoins privilégiés des dynamiques résidentielles dans le quartier et en particulier de la manière dont cette dynamique-là évolue pour les locataires les plus vulnérables, en fait.

675

Parc-Extension, comme l'a mentionné madame Fumagalli, dans l'intervention précédente, est un quartier avec des caractéristiques assez distinctes, en quelque sorte. C'est un quartier marqué par une précarité socio-économique assez forte, par une population majoritairement issue de l'immigration récente, de première, deuxième génération.

680

Une forte concentration de personnes aussi qui sont racisées et qui ont construit des réseaux d'entraide très fort, en fait, pour être capables de conjuguer avec différents défis qui accompagnent justement leurs conditions de vie, la pauvreté puis l'impact du racisme systémique sur les différentes composantes de leur vie, là, finalement.

685

Alors, nous on est très préoccupés par l'augmentation qu'on observe sur le terrain et qui commence à être documentée aussi avec des statistiques, par l'entremise de recherches qui sont menées dans le quartier.

690

On est très préoccupés par l'augmentation de la précarité résidentielle, finalement, qui affecte très durement les locataires à faibles revenus avec lesquels on essaie de soutenir dans le cadre de notre travail, finalement.

Et puis, on avait collaboré avec le projet de cartographie anti-évacuation de Parc-Extension l'an dernier, à la publication d'un rapport, qui s'appelait « MIL façons de se faire évincer ».

695 D'ailleurs, ce que madame Fumagalli avait mentionné le plan, finalement, un peu directeur dans lequel les résidences étudiantes sont mentionnées et reproduites dans le rapport « MIL façons de se faire évincer ».

700 C'était finalement un plan de développement du campus, d'aménagement, qui avait été présenté dans le cadre de la consultation de l'OCPM, la première. Celle en 2007, ça avait été présenté par Hardy, Provencher Roy et l'Université de Montréal, à la page 43 dans le mémoire déposé.

Et puis dans le rapport « MIL façons de se faire évincer » qui est disponible en ligne, c'est à la page 28. Donc, ça c'était un point de précision.

705 Et puis, d'ailleurs j'imagine qu'il y a des personnes qui tiennent le temps. Moi, je m'en tiens à cinq minutes. Vous pourrez me faire un rapide signe quand j'aurai fini ma moitié de la présentation.

710 Alors nous, finalement, on suit de près – le CAPE, les personnes qui travaillent au CAPE depuis... donc on existe depuis 86 et puis le CAPE a participé aux deux consultations précédentes de l'OCPM sur le Campus Mil, autrefois le Campus Outremont.

715 Et puis ce qui est assez frappant, c'est que c'est à peu près les mêmes constats qui ressortent depuis 15 ans. C'est le fait qu'il y a une inquiétude par rapport à l'impact de l'Université de Montréal, ou plus précisément de son extension au sud de Parc-Extension, sur les dynamiques résidentielles dans le quartier.

720 Puis il y a des demandes qui sont adressées pour que l'Université de Montréal en fasse plus. Et puis je pense que ces demandes-là, en fait, nous le Comité d'action Parc-Extension, on pense que ces demandes-là sont encore tout à fait raisonnables.

725 Dans un contexte où l'Université de Montréal est une institution majeure, c'est une des universités les plus prestigieuses au Canada, c'est vraiment, t'sais, qui est capable de mobiliser des ressources considérables, en fait, pour mener ses projets à bien.

Qui a été capable de solliciter du financement public des trois paliers de gouvernement, municipal, provincial et fédéral, qui totalisent plusieurs dizaines de millions de dollars pour mener à bien la première phase du Campus Mil.

730 Et on pense que dans ce contexte-là, l'UdeM dispose des outils pour être plus engagée. Et dans le rapport « MIL façons de se faire évincer », il y a une section à la toute fin sur la responsabilité sociale des universités qui met bien en lumière que dans d'autres universités comme la Simon Fraser en Colombie-Britannique ou la Northeastern University aux États-Unis, il y a des engagements qui ont été pris, très clairement, pour soutenir les communautés.

735 Dans un contexte où on reconnaît que l'université, certes est un lieu de création, de savoir, d'innovation qui joue un rôle déterminant dans nos sociétés, mais qui peut aussi accélérer les inégalités dans un contexte où que ça peut attirer une population beaucoup plus aisée à proximité de quartiers où on a une population qui est des fois plus défavorisée.

740 Donc, je pense que ce sont des éléments qui me semblent importants à souligner. Aussi, c'est déjà mentionné dans le rapport, le mémoire qu'on a soumis pour cette consultation-ci, mais on pense que les justifications ou les motifs qui sont mis de l'avant actuellement par l'UdeM pour dire que l'université en a fait assez pour atténuer son impact, sont insuffisants.

745 Notamment, la clinique l'Extension est très régulièrement mentionnée. Ça a été le cas dans le cadre de cette consultation-ci, par exemple le 2 septembre 2021. L'Extension a été mentionnée comme une des principales stratégies d'engagement communautaire et de lutte contre la gentrification de l'UdeM.

750 Ça avait été le cas aussi le 16 septembre 2021 quand on avait soumis les questions. Ça faisait partie des éléments de réponse qui nous ont été remis. Il y avait la clinique l'Extension.

755 Puis l'engagement pris par la ville de Montréal dans le cadre du PDUÉS c'était de développer 225 logements sociaux.

760 Pour nous, la clinique L'Extension c'est une excellente nouvelle. On ne cherche pas à discréditer cette initiative-là, mais au final, on pense que ça ne répond pas nécessairement à la principale demande qui a été adressée, tant par le CAPE et pas plusieurs groupes communautaires, au courant des dernières années.

C'est-à-dire, la pérennisation du logement abordable, social, en fait. Le développement du logement social et communautaire dans le quartier de Parc-Extension et aussi une stratégie de développement de résidences étudiantes abordables, qui permettrait de retenir une partie de la population étudiante sur le campus.

765

Si on se rappelle bien, finalement, les terrains qui devaient être assignés pour des résidences étudiantes, ont été vendus par l'UdeM à cause d'un problème de viabilité financière. C'est la motivation qui avait été donnée à l'époque.

770

Et puis nous, ce qu'on cherche à soulever, bon, ces terrains-là ont déjà été vendus, mais on aimerait que l'Université de Montréal réfléchisse sérieusement aux manières pour utiliser les leviers à sa disposition pour peut-être, en quelque sorte, développer des nouvelles résidences étudiantes ou à tout le moins, engager un véritable dialogue avec les groupes communautaires à l'extérieur des consultations de l'OCPM, considérant que les consultations, finalement, c'est souvent les mêmes revendications qui finissent par revenir.

775

Donc, on pense que c'est important de passer à une prochaine étape. Donc, j'imagine que ça conclut pour mes cinq minutes. Je céderais la parole à mes collègues.

780

LA PRÉSIDENTE :

Oui, Madame Darwish.

785

Mme AMY DARWISH :

Alors, merci beaucoup Emanuel. Alors, Emanuel vous a fourni un aperçu assez complet des impacts du Campus Mil au niveau de la gentrification de Parc-Extension. Je voulais également souligner juste deux points supplémentaires.

790

Premièrement, je voulais juste souligner que la construction de la nouvelle école primaire sur le terrain du Campus Mil par le Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys, met en lumière d'autres enjeux concernant le manque d'établissements scolaires. Non seulement à Parc-Extension, mais aussi dans d'autres quartiers environnant.

795 Comme vous le savez peut-être, le CSSDM va expulser des groupes communautaires du
Complexe William-Hingston afin de procéder à des rénovations, à partir de décembre 2022. Le
complexe William-Hingston, c'est un des seuls espaces communautaires à Parc-Extension, c'est
vraiment un point névralgique pour le quartier.

800 Il abrite, par exemple, des groupes en sécurité alimentaire, des centres de loisirs, le
CAPE, ainsi que d'autres groupes qui offrent un soutien direct aux résidents et résidentes du
quartier.

805 Nous ne savons pas combien de temps dureront les travaux, et si les groupes
communautaires pourront revenir par après.

810 Compte tenu le manque de places dans les écoles du quartier et la possibilité que la
CSSDM reprenne le complexe pour ses propres besoins, dans cette optique, nous espérons que
la nouvelle école primaire développée par le Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeois
pourra être accessible aux étudiants de Parc-Extension et pourrait potentiellement répondre à la
demande pour un plus grand nombre d'établissements scolaires, et éviter l'expulsion des
organismes communautaires du quartier.

815 Nous voulons également souligner que le retrait du secteur Atlantic du règlement 06-069
et son assujettissement au règlement d'urbanisme d'Outremont, ne devrait pas se faire au
détriment de l'atteinte de l'objectif de 225 logements sociaux dans le secteur PDUÉS.

820 Non seulement, est-ce que cet objectif devrait être atteint dans les plus brefs délais, mais
devrait même être bonifié étant donné l'impact du campus sur le marché locatif, ainsi que
l'ampleur des besoins des logements sociaux des locataires de Parc-Extension.

825 En résumant, nous croyons que des mesures doivent être prises pour assurer que
l'expansion du campus ne se fait pas au prix de plus d'évictions et d'une plus grande instabilité
résidentielle pour les résidents de Parc-Extension.

Considérant que le Campus Mil a bénéficié d'un important investissement de fonds
publics et continuera vraisemblablement à recevoir des fonds publics dans le futur, l'Université de
Montréal devrait être responsable envers les résidents de Parc-Extension et utiliser les ressources
à sa disposition afin de limiter son impact sur le quartier.

830

Dans cette optique, nous aimerions présenter les recommandations suivantes :

- Premièrement, nous croyons qu'il est plus que temps que l'UdeM reconnaisse pleinement son impact à Parc-Extension et entame un vrai dialogue avec les organismes du quartier afin d'atténuer cet impact ;

835

- Nous réitérons également notre recommandation que l'Université développe des résidences étudiantes sur le site du campus et travaille avec le gouvernement afin de développer une stratégie provinciale pour le logement étudiant à but non lucratif ;

840

- Nous recommandons que l'Université identifie en collaboration avec les groupes communautaires du quartier, des manières à soutenir des projets qui œuvrent déjà à atténuer les problèmes qui affectent les résidents de Parc-Extension. Notamment, les projets de logement social et communautaire ;

845

- Tel que mentionné auparavant, le CAPE recommande que des mesures soient prises pour favoriser l'accès des élèves de Parc-Extension à la nouvelle école primaire sur le terrain du Campus Mil ;

850

- Et puis finalement, l'expansion du Campus Mil et la construction, notamment, du centre d'innovation en intelligence numérique, va sûrement contribuer à la spéculation immobilière et exercer même plus de pression sur le marché locatif de Parc-Extension ;

855

- Pour cette raison, nous recommandons que l'engagement pris par la ville de Montréal dans le cadre de l'adoption du PDUÉS de construire 225 unités de logement social, doit être respecté dans les plus brefs délais ;

860

- Il doit également être majoré pour répondre aux besoins qui existent dans le quartier ;
- Nous recommandons également que le nombre de 195 logements sociaux sur le site du Campus Mil soit augmenté. Nous croyons que l'ancienne politique d'inclusion à des logements est insuffisante et ne permet pas le développement d'un nombre adéquat de logements sociaux. Merci beaucoup.

865

LA PRÉSIDENTE :

870 Merci, Madame Darwish. Est-ce que, les dix minutes sont pratiquement écoulées. Est-ce que monsieur Mansoor a quelque à ajouter aux propos des deux autres de ses collègues ?

M. MOHAMMAD-AFAAQ MANSOOR :

875 Non, mes collègues ont fait le résumé du mémoire, je suis là pour aider à répondre aux questions.

LA PRÉSIDENTE :

880 D'accord, merci. Alors, on va passer maintenant aux questions des commissaires. O.K. Vous avez mentionné, vous voulez, en fait vous recommandez que la collaboration entre l'Université avec les groupes communautaires locaux, des manières de soutenir des projets.

885 Est-ce qu'il y a eu dans le passé des tentatives, des propositions qui ont été faites de votre part ou d'autres organismes à l'Université de Montréal et quelle a été la réception de ces tentatives de partenariat de la part de l'Université de Montréal? Est-ce que vous avez des exemples à nous donner ?

M. EMANUEL GUAY :

890 Peut-être rapidement, mes collègues pourront compléter. Mais à titre d'exemple, là, dans le mémoire qui avait... en fait, dans une analyse qu'on a faite des mémoires déposés dans le cadre de la consultation de l'OCPM en 2013, on voyait le développement de logements abordables, sociaux, coopératifs, étudiants, des mesures pour s'attaquer à la pénurie de logements abordables et de qualité dans le secteur finalement, bien dans les différents secteurs du PDUÉS.

895
900 Il y avait des mémoires qui demandaient une meilleure reddition de compte, une plus grande transparence, une plus grande représentation des quartiers dans le processus de planification, finalement à la fois du campus lui-même, mais de planification et de mise en œuvre du PDUÉS, en fait.

905 Et en ce qui nous concerne la réception de l'Université de Montréal, on le mentionne déjà dans notre mémoire qu'on a déposé il y a quelques jours, mais dès, en fait, dès en 2013, il y avait des réserves qui avaient été émises par l'OCPM par rapport à l'attitude de l'Université de Montréal dans le cadre des consultations, qui avait été jugée relativement distante par rapport aux attentes des groupes communautaires et des citoyens et citoyennes qui s'étaient mobilisés dans le cadre de ces consultations-là.

910 Puis, il y avait cette idée-là aussi que l'Université de Montréal trouvait que les attentes des citoyens, des citoyennes face à l'institution étaient excessivement élevées, qui était un avis pas partagé par l'OCPM, en fait. Donc, ça c'est un exemple.

LA PRÉSIDENTE :

915 O.K. Une autre question qui rebondit sur une de vos recommandations ; que des mesures soient prises pour favoriser l'accès des élèves de Parc-Extension à la nouvelle école primaire. Quel type de mesure préconiserez-vous ? Dans votre expérience, est-ce que vous avez des idées de quelles mesures pourraient être mise en place ?

920 **M. EMANUEL GUAY :**

925 Peut-être que je peux commencer, encore une fois. Je ne tiens pas à monopoliser le micro, mais d'une part, s'assurer qu'il y ait des campagnes d'information pour aviser de la présence et de l'accessibilité de cette école-là dans le quartier de Parc-Extension.

Autant que possible en ayant une sensibilité pour la réalité de Parc-Extension, peut-être avec du matériel multilingue, au moins pour que l'information se rende finalement aux résidents puis aux résidentes.

930 Evidemment, on ne demandera pas à l'école elle-même, je veux dire, d'intégrer peut-être le punjabi ou l'ourdou, mais on peut à tout le moins s'assurer que l'information sur le fait qu'il y a une école, que c'est disponible. Ce n'est pas dans le quartier, mais c'est à proximité de, soit rendue disponible largement.

935 T'sais, je pense qu'il y a un problème souvent de communication des informations qui fait que l'impact de l'Université de Montréal ou sa présence se fait sentir plus par une montée des évictions puis des loyers, plutôt que par une offre de service bonifiée.

LA PRÉSIDENTE :

940 D'accord. Merci, c'est intéressant comme réponse. Je vais demander maintenant à Pierre-Constantin de vous transmettre ses questions.

LE COMMISSAIRE CHARLES :

945 Oui. Merci, Madame la présidente. J'ai une question un petit peu rapide, mais qui va aller au-delà de votre mémoire, pour lequel je vous en remercie beaucoup.

950 Je me demandais, vous avez beaucoup parlé des impacts de la venue du campus sur le quartier Parc-Extension. Est-ce que dans le secteur communautaire, est-ce qu'il y a eu des réflexions qui ont été faites qui pourraient nous amener à considérer la venue du campus comme étant une occasion, une opportunité de transformer, de développer le quartier Parc-Extension ou améliorer les conditions de vie de la population et ce faisant, amener à établir une collaboration différente avec, envisager des collaborations différentes avec le Campus Mil. Ces réflexions
955 existeraient-elles ?

LA PRÉSIDENTE :

960 Monsieur Guay, Madame Darwish, Monsieur Mansoor, qui veut répondre à la question ?

M. MOHAMMAD-AFAAQ MANSOOR :

965 Je pourrais faire un jet de réponse. C'est que, l'arrivée du Campus Mil en soit, la mission du campus n'est pas remise en question. Alors je ne dis pas que, l'arrivée d'une université n'est jamais une mauvaise chose (inaudible) un vecteur de mobilité par beaucoup de gens. Je crois que les résidents de Parc-Extension ne sont pas contre l'arrivée d'une université proche.

970 Je crois que beaucoup dans l'avenir vont y aller, leurs enfants y aller, tout ça. Le problème n'est pas là. Le problème, ce sont les conséquences que l'arrivée d'un tel campus a sur le parc locatif et sur le prix des loyers.

Alors, c'est ça, on ne veut pas que l'arrivée d'un nouveau campus qui a une mission très louable, pousse les résidents à sortir du quartier qui a longtemps été leur antre.

975 Il faudrait que l'Université de Montréal reconnaisse le contexte du quartier, la vulnérabilité des gens qui y habitent, son effet sur la population locale et pour assurer que ces gens-là... c'est quand même un quartier qui est habité par des communautés pendant longtemps et c'est leur communauté qui les (inaudible) plus longtemps.

980 Il y a des lieux de culte, il y a des communautés, il y a (inaudible). Et leur arrivée ne veut pas dire que dans 10, 20 ans toutes ces communautés sont enrayées par un nouveau groupe de gens.

985 C'est certain que si ça arrive dans 10, 15 ans, il y aura une nouvelle communauté dans Parc-Extension qui sera très contente d'un campus à l'image du secteur proche d'un campus universitaire.

990 Présentement, c'est les résidents actuels, des communautés actuelles qui ont bâti un quartier pour des gens beaucoup à faible revenu, qui n'ont pas beaucoup les moyens, bien eux sont plus (inaudible).

995 Alors, ce n'est pas directement la mission du Mil qui est remise en question, mais plutôt son effet sur les gens de Parc-Extension. Je pense que c'est ça que vraiment on veut que l'Université reconnaisse et aide à régler la situation, notamment avec toutes les recommandations qu'on a émises.

LA PRÉSIDENTE :

1000 Merci, Monsieur Mansoor. Je vais passer maintenant la parole à Pierre Gauthier.

LE COMMISSAIRE GAUTHIER :

1005 Merci pour vos présentations et notamment Monsieur Guay pour vos précisions quant au plan directeur d'aménagement qui est renvoyé à une question posée précédemment.

1010 J'aurais trois questions, si on a le temps, là. Mais qui renvoient, en fait, à votre expertise, surtout la dernière, là, qui est une question plus en profondeur. Mais dans le premier cas, évidemment vous avez évoqué beaucoup, puis c'est un terme récurrent déjà dans nos discussions, nos rencontres avec les participants.

1015 Les pressions sur les loyers et les pressions à la hausse sur des loyers qui seraient imputables, nous dit-on, à la présence, à la venue du campus à son développement.

1020 Alors ma question est celle-ci : est-ce que vous avez des études ou accès à des études ou à des données ou à des, dans le cadre de vos travaux, là, quotidiens, qui permettent de distinguer spécifiquement, là, un impact, et de mesurer cet impact-là ?

1025 Et quand je dis « spécifiquement », là, par rapport à d'autres types d'impacts ou à de l'évolution similaire qui pourrait disons être vécu dans d'autres milieux, en termes d'embourgeoisement, et cetera et d'impact sur le coût des loyers résidentiels. Puis éventuellement, si vous avez des commentaires sur les loyers commerciaux, du commerce de proximité, c'est une question qui m'intéresserait aussi de vous entendre aborder.

1030 **M. EMANUEL GUAY :**

 Merci. En fait, à moins qu'Amy tu voulais intervenir.

1035 **Mme AMY DARWISH :**

 Non, tu pourrais commencer Emanuel, pas de problème.

1035

M. EMANUEL GUAY :

1040 Bien c'est ça. Je pourrais peut-être répondre à votre question peut-être en ce qui concerne les études produites sur la pression à la hausse des loyers, si on peut isoler l'incidence de l'UdeM.

1045 On a, en fait, une chercheuse avec laquelle on collabore, Violaine Jolivet, qui est en géographie justement à l'Université de Montréal. Et puis, elle, elle mène une étude basée, entre autres, sur des annonces sur différentes bases de type Kijiji, évidemment des sites sur lesquels sont annoncés les appartements à louer.

1050 Et puis ce qu'elle avait établi dans ses résultats de recherche qu'elle avait partagés avec nous et qui avaient été soumis après, et d'ailleurs republiés dans le rapport « MIL façons de se faire évincer », c'est que les annonces dans Parc-Extension qui mentionnent le Campus Mil ou qui ont des formulations qui vont dire « idéal, à proximité du Campus Mil, idéal pour les étudiants et les étudiantes », sont en moyenne 100 dollars plus élevés.

1055 Le loyer est en moyenne 100 dollars plus élevé pour ces unités-là, t'sais. Donc, ce qui est quand même... c'est assez rare qu'il y a une différence aussi importante pour une question d'à peine une phrase et demie.

1060 Donc, pour nous, c'était déjà quand même révélateur. Puis une étude qu'on avait menée par nous-mêmes, montrait qu'il y avait un écart vraiment saisissant aussi entre le loyer moyen établi par la Société canadienne d'hypothèques et de logement dans son enquête annuelle.

1065 Puis ce que nous on observait, encore une fois avec des annonces sur Kijiji puis différentes plateformes similaires.

Je ne sais pas Amy s'il y avait justement autre chose pour...

Mme AMY DARWISH :

1070 J'allais effectivement citer cette étude. Merci Emanuel.

LA PRÉSIDENTE :

1075 Pierre ?

LE COMMISSAIRE GAUTHIER :

1080 Oui, une de vos recommandations dans votre mémoire, là, propose en fait de développer des résidences étudiantes sur le site du campus. Donc, vous êtes très explicites à cet égard-là. Pourquoi sur le site du campus, dans votre esprit, plutôt que de développer des résidences si c'est ça le... t'sais, ceci étant l'objectif, là, de développer des résidences, j'imagine comme mesure qui pourrait compenser les effets que vous nous décriviez, là justement.

1085 Pourquoi sur le campus, pourquoi précisez-vous sur le campus, est-ce qu'il y a une raison particulière que vous aimeriez nous partager ?

Mme AMY DARWISH :

1090 Nous avons fait cette précision-là, notamment parce que nous croyons que c'est important que l'Université de Montréal assume ses responsabilités au niveau de limiter son impact dans les quartiers environnants.

1095 La ville de Montréal s'est donné le droit de préemption sur plusieurs terrains à Parc-Extension et notamment, dans le secteur PDUÉS, notamment le secteur Atlantic, Marconi-Alexandra, ainsi que dans le sud de Parc-Extension.

1100 Parc-Extension est déjà très peu desservi par le logement social. La densité de logement social, déjà à Parc-Extension est d'environ 7 % par rapport à la moyenne montréalaise de 11 %. Nous croyons que ces terrains devraient servir à la construction de projets de logement social et communautaire pour les locataires de Parc-Extension.

1105 Déjà, les locataires de Parc-Extension, il y a énormément de compétition pour les logements décentes et abordables avec les étudiants de l'Université de Montréal, nous ne croyons pas qu'ils devraient aussi être en compétition pour les espaces de logement social aussi.

LE COMMISSAIRE GAUTHIER :

1110 Donc, que les résidences ne soient pas en compétition ou en fait que l'Université de Montréal, le cas échéant avec des groupes, qu'ils essaient de déployer du logement social et communautaire.

Mme AMY DARWISH :

1115 Oui, effectivement.

LE COMMISSAIRE GAUTHIER :

1120 Dernière question. C'est une question qui est très large, là, mais votre mémoire dit que la politique d'inclusion à l'égard des logements sociaux de la ville de Montréal, ne permet pas de développement d'un nombre adéquat de logements sociaux. Donc, c'est l'ancienne politique.

1125 Et on sait qu'il y a maintenant une nouvelle politique de, le règlement d'une métropole mixte, donc pourquoi pensez-vous que la politique précédente ne réussirait pas à livrer la marchandise, pour ainsi dire ?

1130 Et pensez-vous que la nouvelle politique est plus prometteuse à cet égard-là sur la base de votre expertise et votre expérience de terrain, est-ce que vous pensez que ce sont là des réponses, en tout cas dans le cas de la nouvelle politique, dans ce cas-ci, qui sont adéquates ou qui ont un potentiel intéressant pour la production, en fait, de logements sociaux et communautaires.

Mme AMY DARWISH :

1135 J'invite mes collègues à compléter ma réponse, mais peut-être pour commencer, l'ancienne politique d'inclusion a seulement permis le développement de 195 unités de logement social sur le terrain du Campus Mil. Nous croyons que c'est très peu, particulièrement étant donné l'impact du campus par rapport à la spéculation à, non seulement à Parc-Extension, mais aussi à
1140 d'autres quartiers environnants.

1145 Bien que nous trouvons que le règlement métropole mixte c'est un peu à l'avant, nous croyons que c'est bien que la ville se donne des leviers pour construire plus de logements sociaux. Nous croyons aussi qu'elle ne va pas assez loin.

Notamment, nous questionnons un peu des objectifs pour le logement abordable. C'est fixé par rapport aux loyers du marché et très souvent, ces logements ne sont pas abordables à la grande majorité des locataires qui vivent à faible revenu.

1150 De plus, l'objectif par rapport au logement familial, nous croyons que ça pourrait également être recadré par rapport au logement social.

Si nous voulons vraiment des logements qui pourraient accommoder des familles à faible ou à revenu modéré, nous croyons que ça passe par le logement social.

1155 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que quelqu'un veut compléter la réponse de madame Darwish ?

1160 **M. EMANUEL GUAY :**

1165 Oui, je pense que c'était très complet. Ce que j'ajouterais rapidement, c'est la politique d'inclusion était essentiellement incitative, finalement. Puis il y avait la possibilité de contribuer à un fonds plutôt que de développer du logement social à même les projets résidentiels ou dans des sites réservés.

1170 Puis il y avait une enquête qui est paru récemment dans le devoir qui montrait bien que finalement, le fait d'investir de l'argent dans un fonds qui serait dédié au développement de logement social, était la voie privilégiée par les promoteurs immobiliers privés. Ce qui aurait mené à une perte dans la période, justement entre – si je ne me trompe pas – 2005 et 2012, mais je dis ça sous toutes réserves.

1175 Depuis 2005, il y a 1 904 logements sociaux qui auraient pu être développés si ça avait été une mesure, non seulement pas incitative, mais vraiment un règlement.

1180 Donc, le règlement pour une métropole mixte, en imposant finalement la formule 20-20-20 est un pas dans la bonne direction, comme le mentionne ma collègue Amy. Ceci dit, le CAPE, on ne pense pas qu'on peut compter seulement sur le développement résidentiel immobilier privé pour répondre aux besoins en logement social et communautaire. Il faut aussi une intervention forte du public en soutien, en partenariat avec les groupes communautaires dans les quartiers concernés.

LA PRÉSIDENTE :

1185 Merci. Alors, si mes collègues n'ont pas d'autres questions, le prochain présentateur est arrivé.

1190 Alors, il nous reste à vous remercier de votre participation. Merci de votre mémoire et de vos réponses à nos questions. Bonne fin de soirée.

M. EMANUEL GUAY :

Merci beaucoup.

M. DIDIER FERRIER

Club de soccer Mont-Royal Outremont (CSMRO)

LA PRÉSIDENTE :

1200 Alors, merci. J'invite maintenant monsieur Didier Ferrier, qui représente un organisme qui s'appelle le Club de soccer Mont-Royal Outremont, le CSMRO. Bonjour, Monsieur Ferrier ?

M. DIDIER FERRIER :

1205 Bonsoir à vous tous.

1210