

1985

PAUSE

1990

Mme JOSÉE GAUDREULT
Bâtir son quartier

LA PRÉSIDENTE :

1995

Alors on poursuit avec madame Gaudreault et je le répète, c'est dix minutes de présentation et dix minutes d'échanges et de questions. D'accord?

Mme JOSÉE GAUDREULT :

2000

C'est parfait.

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

2005

Mme JOSÉE GAUDREULT :

Bâtir son quartier est habitué. Moi, ça va être une première.

2010

LA PRÉSIDENTE :

C'est votre première?

Mme JOSÉE GAUDREAU :

2015

Bien oui, alors j'y vais. Bâtir son quartier, donc on est une entreprise d'économie sociale, on coordonne la réalisation de projets immobiliers communautaires partout dans la grande région métropolitaine.

2020

On a à notre actif un peu plus que 14 600 logements communautaires principalement, un petit peu de logements publics aussi, une quarantaine de projets non résidentiels. Donc, CPE, Centres communautaires, Centres de la Petite Enfance, pôles d'emplois.

2025

On est aussi un acteur qui est très impliqué dans les exercices de concertation et de consultation publique, autant à l'échelle des secteurs au niveau des PDUES, au niveau de la Ville, à l'échelle de la CMM, mais aussi à l'échelle du Québec et même au niveau fédéral.

2030

Donc évidemment, merci de l'opportunité de prendre part à l'exercice actuel. C'est un dossier, à notre sens, qui va être porteur pour l'avenir de Montréal.

D'entrée de jeu, on tenait à dire que le projet de ville c'est un bon document, voire un document qui est exemplaire. Il propose une approche pertinente sur l'ensemble des facteurs qu'on pourrait vouloir retrouver dans le PUM. Ça rejoint aussi notre vision d'une Ville qui est plus inclusive, plus solidaire, plusieurs de nos préoccupations aussi.

2035

On voit, entre autres, dans le mot d'ouverture de madame Plante : « *que la résilience des villes se fonde à la fois sur notre détermination à poser des gestes concrets pour assurer la transition écologique et notre engagement à ne laisser personne pour compte* ». Donc nous, le « laisser personne pour compte » c'est très important pour nous.

2040

La préparation du mémoire en 2004, donc Bâtir son quartier avait déposé un mémoire dans le cadre de l'exercice de consultation à l'époque...

LA PRÉSIDENTE :

2045 Ce qui prouve que vous êtes un organisme résilient.

Mme JOSÉE GAUDREULT :

2050 Oui. En effet, on fête nos 45 ans cette année. Donc, quand on regardait les recommandations à l'époque, on voyait le chemin qui a été parcouru. D'une part au niveau de la culture de consultation publique qui est bien implantée maintenant à Montréal.

Au niveau des outils comme les réserves de terrains par la municipalité pour la réalisation de projets d'habitation communautaire ou sociale.

2055 Au niveau du *leadership* croissant aussi de la Ville de Montréal en matière d'habitation. Et évidemment par rapport à l'inclusion de logements dans les projets immobiliers, soit par la stratégie d'inclusion ou le règlement pour une métropole mixte.

2060 Il y avait d'autres de nos recommandations de l'époque qui restaient pertinentes, donc c'est là-dessus qu'on va se concentrer aujourd'hui.

2065 Deux éléments qu'on retrouve dans le projet de ville, c'est toute l'importance d'avoir un parc abordable, notamment en lien avec la crise du logement et aussi d'un autre côté, les impératifs de transition socioécologique.

2070 Donc, pour nous, l'habitation communautaire c'est vraiment une formule qui est toute désignée pour répondre aux enjeux de logement. C'est des projets qui vont autant s'adresser à des familles, des aînés avec leurs besoins qui sont évolutifs, aussi des personnes seules même très marginalisées. La clé, c'est la pérennité de l'abordabilité.

Ensuite du côté de la transition socioécologique, des projets verts, des projets écoresponsables en habitation communautaire, on en a fait et on peut en faire encore. Des projets certifiés, certifiables avec toutes sortes de mesures intéressantes.

2075 Mais on pense surtout que l'habitation communautaire apporte dans son ADN les conditions pour renforcer la résilience des collectivités. Donc : gestion démocratique, prise en charge individuelle et collective, responsabilisation. Hein, ça repose sur une approche d'appropriation par les premiers usagers, les premiers intéressés, pardon, les usagers dans les projets.

2080 Aussi, la création d'un réseau de solidarité, d'un tissu solidaire, pardon. Et ça, ça peut faire toute la différence pendant des périodes de crise, que ce soit une crise sanitaire comme on a vécu ou des crises économiques.

2085 Donc, si je vais de l'avant avec nos avis, on a structuré notre mémoire en cinq grandes sections. Si je commence par souligner quelque chose, on lit dans le projet de ville qu'un souhait que les Montréalaises et les Montréalais habitent là où ils désirent et puissent y rester grâce aux différents types de logements disponibles.

2090 Que le parc de logements permette aux plus vulnérables de se loger dans la dignité. Ce qui manque, ce qu'on ne retrouve pas, nous, c'est la pertinence des formules collectives pour répondre aux enjeux qui sont nommés.

2095 Pourtant c'est les formules immobilières à finalité non lucrative qui sont, selon nous, la meilleure façon de répondre aux besoins et que l'investissement public est nécessaire pour les réaliser, et s'accompagnent d'une garantie de la pérennité, pérennité de l'abordabilité parce que les logements ne vont pas retourner sur le marché et au fur et à mesure que les années avancent, les logements vont être de plus en plus abordables par rapport au marché

2100 parce que les loyers vont augmenter en fonction des coûts réels d'exploitation et dans une finalité non lucrative.

2105 D'ailleurs vous voyez à la page 7 de notre mémoire, on a proposé un schéma qui tente de résumer l'univers du logement abordable. Puisque le PUM va être un outil réglementaire, pour nous l'exercice de définition n'y apparaît pas anodin.

2110 Pourtant, le projet de ville y propose une définition qui est excessivement restrictive du terme « logement social » et le limite aux unités qui sont réalisées dans le cadre des programmes Accès Logis. Et la définition du « logement abordable » nous semble aussi problématique parce qu'elle exclut d'emblée le logement communautaire et pourtant ça fait 45 ans qu'on fait du logement communautaire.

2115 Vous comprendrez que j'en ai pas fait moi-même pendant 45 ans, on va dire une quinzaine d'années, donc le logement communautaire il est porté par des Coopératives d'habitation, des OBNL d'habitation et repose sur une approche d'accession à la propriété collective et il répond à la fois aux objectifs du logement social et du logement abordable. Entre autres, comme c'est défini dans le chantier Montréal abordable.

2120 Et d'ailleurs dans le projet de ville, dans la section sur les logements de qualité et abordables, l'exemple qui est illustré c'est un projet d'habitation communautaire Les Habitations Sainte-Germaine-Cousin à Pointe-aux-Trembles, un projet dont on a réalisé la coordination aussi.

2125 Donc on est d'avis que les politiques et les outils réglementaires montréalais doivent souvenir et stimuler la réalisation de projets immobiliers communautaires et sociaux, résidentiels ou qui offrent une mixité d'usage.

Donc, dans nos premières recommandations, on a des recommandations environ de A à V, je crois...

2130 **LA PRÉSIDENTE :**

Il vous reste juste deux minutes, O.K.

2135 **Mme JOSÉE GAUDREULT :**

Ah, oui. C'est bon. Alors peut-être axer sur le fait qu'on veut que le PUM positionne le logement communautaire et le logement public comme du logement abordable et que la définition ne soit pas limitée pour le logement social à des logements réalisés dans Accès Logis.

2140

Par rapport à l'éventail des besoins, je n'y passerai pas. Par rapport à la transition socioécologique. Notre préoccupation principale c'est que la Ville s'assure de mettre en place les conditions nécessaires pour que l'habitation sociale et communautaire puisse contribuer à sa pleine mesure aux efforts de transition.

2145

Ça veut dire, entre autres, des montants à aller chercher auprès des paliers supérieurs, des montants pour couvrir les surcoûts qu'il peut y avoir et aussi pour la décontamination des sites, prioriser les demandes issues de l'habitation communautaire et sociale.

2150

Ce qu'on demande par rapport à la Ville, là, concrètement, c'est qu'elle fasse les efforts pour qu'il y ait un grand chantier d'investissement pour la création de logements sociaux et communautaires.

2155 La situation était déjà fragile, la pandémie l'a exacerbée, on pense qu'un grand chantier d'investissement dans la création de logements communautaires contribuerait à prévenir les crises ultérieures.

2160 Le financement pluriannuel qu'on demande, c'est parce que c'est important d'avoir de la prévisibilité en immobilier, ça nous permettrait de faire des interventions cohérentes qui vont permettre l'occupation optimale du territoire.

2165 On est capable de répondre aux besoins actuels avec de bons investissements, mais il faut se donner une vision à plus long terme pour les réaliser au-delà des cycles électoraux.

Et on est conscient que les moyens à la disposition des municipalités sont limités, mais il faut aller le plus loin qu'on peut, retourner toutes les pierres pour trouver des solutions. Puis selon nous, le PUM qui se dessine sur la base du projet de ville, c'est un pas dans la bonne direction. Voilà.

2170

LA PRÉSIDENTE :

Je vous ai coupé ça court, hein? Merci beaucoup. Des premières questions? J'y vais.

2175

LE COMMISSAIRE CHARLES :

Allez-y, oui, j'irai après.

2180

LA PRÉSIDENTE :

Non, je pensais qu'il n'y en avait pas. Allez-y.

LE COMMISSAIRE CHARLES :

2185

O.K., merci. Par rapport au logement abordable, il y en a d'autres intervenants qui nous ont fait part que les logements abordables on les retrouve dans des concentrations géographiques et destinées à des clientèles, si je peux dire, à des citoyens de profil spécifique. Comment pensez-vous que dans le cadre du PUM on pourrait faire évoluer cette formule?

2190

Mme JOSÉE GAUDREULT :

2195

J'aurais tendance à dire que c'est un préjugé. De l'habitation communautaire, il y en a dans tous quartiers à Montréal. Souvent visuellement on ne peut pas voir lequel est un projet. Si on parle mettons de ce qui a été développé dans les 10, 12, 15 dernières années, visuellement au niveau de la qualité architecturale, c'est similaire à du condo abordable, donc on ne le sait pas nécessairement.

2200

Nous, ce qu'on pense, c'est qu'il faut que la mixité se vive vraiment à l'échelle de chaque site et de chaque quartier pour éviter d'excentrer les personnes plus vulnérables.

2205

Donc, on l'a fait par le passé avec des outils comme le Règlement pour une métropole mixte, on est encore en mesure de le faire. Ce qu'il faut maintenant, c'est des financements qui nous permettent de concrétiser la construction des projets.

LE COMMISSAIRE CHARLES :

2210

O.K.

LA PRÉSIDENTE :

2215 Je vais aller sur... parce que j'avais ce genre de question là...

LE COMMISSAIRE CHARLES :

2220 Excusez-moi.

LA PRÉSIDENTE :

2225 ... puis peut-être que je n'ai pas bien lu la recommandation de la page 12, qui est un E), là : « Que le PUM favorise l'aménagement de quartiers et de secteurs susceptibles d'accueillir des ménages aînés et à mobilité réduite ». On ne parle pas de créer des secteurs pour les personnes aînées, là?

Mme JOSÉE GAUDREULT :

2230 Non. Non, non.

LA PRÉSIDENTE :

2235 Parce que c'est ça, ce n'est pas...

Mme JOSÉE GAUDREULT :

2240 Ah pardon, j'avais mal compris.

LA PRÉSIDENTE :

2245 C'est ça, c'est parce que ça portait un petit peu à confusion, la façon dont c'était écrit...

Mme JOSÉE GAUDREULT :

2250 O.K. Non, en fait, c'est... Ce qu'on souhaite, c'est que les quartiers soient marchables, qu'il y ait le plus possible des infrastructures qui sont universellement accessibles pour être prêts à accueillir la population qui est vieillissante puis de manière générale, toutes les personnes qui vivent des enjeux de mobilité. Il est souvent question de la ville du 15 minutes; nous on dit même un petit peu moins, la ville du 10 minutes, qu'on puisse marcher.

2255 Mais les projets pour aînés, ils sont répartis un peu partout puis ça peut aussi donner lieu à de belles opportunités intergénérationnelles. En habitation communautaire, entre autres, on a des projets pour aînés qui sont à côté de logements communautaires de forme coopérative, avec des gens de la coopérative qui travaillent dans la résidence, des liens aussi
2260 qui se créent entre les jeunes et les aînés. Donc vraiment reprendre la vivacité des quartiers centraux.

LE COMMISSAIRE CHARLES :

2265 Si vous permettez?

LA PRÉSIDENTE :

2270 Oui, oui.

LE COMMISSAIRE CHARLES :

Mais ça reste quand même dans des édifices séparés?

2275 **Mme JOSÉE GAUDREULT :**

La très grande majorité du temps, ce sont dans des édifices séparés. Par contre, on a fait aussi sur la rue Molson dans Rosemont, un bâtiment qui est de sept ou huit étages, c'est du locatif privé. Et sur un étage, il y a une coopérative d'habitation. Donc, c'est possible aussi...

2280

LA PRÉSIDENTE :

Ça c'est le bâtiment blanc et noir?

2285

Mme JOSÉE GAUDREULT :

Oui, exactement. Donc, c'est possible aussi en mode copropriété.

2290 **LE COMMISSAIRE CHARLES :**

O.K.

2295 **Mme JOSÉE GAUDREULT :**

Et si possible, avec des usages commerciaux aussi au rez-de-chaussée, maintenir des organismes communautaires qui sont un facteur de résilience important pour Montréal.

2300 **LE COMMISSAIRE CHARLES :**

Parfait. Merci.

2305 **LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :**

Oui, j'ai une question.

LA PRÉSIDENTE :

2310 Oui.

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

2315 Que pensez-vous de la capitalisation partagée pour produire du logement abordable et du cohabitat?

Mme JOSÉE GAUDREAU :

2320 En fait, je vous dirais que ce qui est important pour réussir à faire du logement qui est abordable, dans le sens qu'il est financièrement accessible pour les ménages à faible et modeste revenu, il faut être capable de subventionner. Donc, de mettre en équité à peu près 70 % du coût de réalisation.

2325 Donc, de la capitalisation partagée, dans les faits, dans nos projets, il y a toujours une portion de subvention et l'organisme qui contracte une hypothèque qu'il rembourse à même avec les loyers.

Donc on a déjà de la capitalisation partagée. Avant on avait un programme qui était autoportant qui s'appelait Accès Logis.

2330

Maintenant les programmes qui sont mis de l'avant par le gouvernement du Québec, là on pense entre autres au FAQ ou aux outils avec le Fonds immobilier de Solidarité FTQ ou le Mouvement Desjardins, ils ne sont pas autoportants. Il faut aller chercher des financements du Fédéral, et cetera, incluant parfois du capital-patient.

2335

Nous, en habitation communautaire, on travaille aussi avec des investisseurs privés qui font du capital-patient. Ils prêtent pour 15 ans un montant et au bout de 15 ans, quand l'immeuble a pris de la valeur, on est capable de refinancer les immeubles pour rembourser aux prêteurs.

2340

Donc, vraiment le milieu de l'habitation communautaire a fait preuve d'un esprit novateur au niveau du financement.

2345

Sur l'item plus spécifique du cohabitat, c'est une autre formule qui est à explorer. Nous, je vous avoue qu'on se concentre principalement sur le logement communautaire pour que les gens aient accès à un contrôle sur leur condition de logement. Et c'est souvent des gens qui n'ont pas les moyens financiers pour accéder à la propriété.

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

2350

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2355

Je suis à la page 10. Vous nous dites que d'ici 2050, toutes les ententes de financement du parc communautaire et social existant en date d'aujourd'hui, seront venues à

échéance et il y aura nécessité d'injecter des fonds. Et la participation de la Ville à cet effort sera essentielle.

2360 Si la Ville ne le fait pas, qu'est-ce qui arrive de ces bâtiments ou de ces...

Mme JOSÉE GAUDREULT :

2365 Je vous dirais que dans le fond, quand on développe un nouveau projet d'habitation communautaire, il y a une convention de 35 ans. Donc, ce qu'on développe maintenant il va pas mal être échu rendu là. Une fois que la convention est échue, les organismes ont remboursé la totalité de leur prêt auprès du bailleur, du bailleur public.

LA PRÉSIDENTE :

2370 L'hypothèque est finie, là?

Mme JOSÉE GAUDREULT :

2375 L'hypothèque est finie. L'organisme va avoir une capacité d'emprunt, en fait une capacité de remboursement. Souvent, ça va suffire à couvrir le coût des travaux qui sont nécessaires, pas toujours. Des fois, il faut aller chercher une bonification.

2380 Et vu que les logements vont avoir augmenté beaucoup moins rapidement que sur le marché privé, on peut se retrouver comme maintenant avec des organismes en fin de convention qui ont des logements de 500 dollars pour un quatre et demi.

Donc, en principe, il ne faut pas que les gens consacrent plus que 30 % de leur revenu pour se loger. Donc, même ce loyer-là à 500 dollars, même s'il n'y a pas une

2385 subvention supplémentaire à la personne, donc le logement reste abordable pour une large catégorie de ménages.

Après ça, au niveau des investissements de la Ville, il y a entre autres le programme Réno logement abordable; Réno abordable, pardon, à la Ville, qui permet de diminuer
2390 l'impact financier sur les loyers, des emprunts qui vont être faits pour effectuer de grands travaux. Après 35 ans, souvent il y a de la maçonnerie, des toitures, et cetera.

Donc, qu'est-ce qui va arriver si la Ville ne le fait pas? On va espérer que d'autres partenaires prennent le relais au niveau du fédéral, du provincial. Dans les faits, en ce
2395 moment, la Ville est un excellent partenaire, on sent la volonté de développer plus de logements communautaires. On sent la confiance dans le milieu communautaire. Le défi est surtout du côté du Gouvernement du Québec.

Donc, on est dans un contexte en ce moment où les gens veulent, il n'y a pas
2400 beaucoup d'argent qui percole jusque sur le terrain, il y a des enjeux d'entente à concrétiser entre les différents paliers, mais on sent une volonté de la Ville.

Puis nous, on va continuer nos activités de représentation pour s'assurer qu'au fur et
2405 à mesure des mandats, ce partenariat-là entre la l'habitation communautaire et la Ville de Montréal continue à progresser.

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce qu'on a encore le temps? Oui. Plusieurs représentations ont été faites à l'effet
2410 de travailler un secteur à développer, mais de le travailler rapidement en amont avec tous les acteurs possibles, là, mais ils n'ont jamais défini la forme. Vous, vraiment vous privilégiez, dans la recommandation M), la mise en place de bureaux de projets partagés.

Pourquoi cette formule-là plutôt qu'une autre?

2415

Mme JOSÉE GAUDREAU :

On pense que c'est une formule à explorer. À notre connaissance nous, on n'en a pas eu dans les secteurs auxquels on a participé à développer. Mais, par contre, pour l'avenir du site Louvain-Est dans Ahuntsic, il y a eu un peu l'équivalent d'un bureau de réflexion où il y avait toutes sortes d'acteurs qui étaient autour de la table. On pense que ça peut mener à des meilleurs projets.

2420

Un exemple : au contraire sur le site des Bassins du Nouveau Havre dans le Sud-Ouest, on a été impliqué longtemps en amont depuis les années, je crois 2003, 2004. Et à terme, on se retrouve quand même avec un site où il y a énormément de familles et pas d'école encore.

2425

Bâtir son quartier avait remporté l'appel de proposition pour construire une école primaire avec des logements au-dessus. Ce n'est pas aller de l'avant pour l'instant. Et s'il n'y avait pas eu le communautaire, il n'y aurait pas eu deux CPE.

2430

Mais ça a été fait après coup, alors que dans l'idéal quand on planifie le développement de sites qui sont des microquartiers, bien il faut penser comment les gens vont être capables d'accéder aux services qui sont essentiels.

2435

Donc, pour nous, que ce soit bureau de projets ou autre chose, ce qu'il faut, c'est qu'on s'assoie ensemble pour trouver les meilleures options pour pas qu'on soit... il faut anticiper les besoins. Il y a certains acteurs qui ne peuvent que les constater qu'une fois, que les besoins sont là. Par exemple dans le milieu scolaire, pour nous ça c'est un problème d'envergure.

2440

LA PRÉSIDENTE :

2445 Je dirais le milieu scolaire et le milieu du transport aussi, là....

Mme JOSÉE GAUDREULT :

2450 Oui, effectivement.

LA PRÉSIDENTE :

2455 ... on réagit après et non pas en amont. O.K., j'ai encore du temps? Oui. Je suis à la recommandation Q), que la Ville fasse en sorte de conserver un pouvoir de négociations qui pourrait s'appliquer dans des situations où une modification réglementaire est nécessaire.

Comment on arrive à ça? Puis on a entendu beaucoup les gens être contre le PPCMOI. Donc, si ce n'est pas ça, ça serait quoi?

2460 **Mme JOSÉE GAUDREULT :**

2465 Je suis contente que vous m'en parliez parce que quand j'ai raccourci ma présentation, je n'ai pas pu parler de ça. Un des enjeux qu'on voit entre autres dans le Règlement pour une métropole mixte, c'est que les promoteurs privés ont en ce moment toute la latitude pour recourir à une compensation financière.

LA PRÉSIDENTE :

2470 Oui.

Mme JOSÉE GAUDREAU :

2475 Pour nous, il y a de grands secteurs, on pense entre autres à Louvain, c'est
impensable qu'il n'y ait pas de logements pour les ménages à faible et modeste revenu là-
dessus.

2480 Donc, le Règlement pour une métropole mixte, c'est un bon outil, il est perfectible. On
aimerait qu'il y ait un moyen de s'assurer que la mixité soit implantée obligatoirement sur site,
plutôt qu'une compensation financière qui dans la majorité des cas, va nous amener à
réaliser les logements communautaires dans des secteurs excentrés. Donc, c'est un des
outils.

2485 Donc, à chaque fois qu'il y a des modifications de zonage ou des modifications
réglementaires, s'assurer que des éléments comme ça, comme le développement
d'habitation communautaire soit un incontournable. Donc, PPCMOI, quelles options, on peut
voir comment ça peut être réalisé, mais il peut y avoir des options à explorer.

2490 Comme monsieur Gilker, entre autres, parle souvent de la ville de Portland où il y a
eu des bonus de densité qui ont été explorés. Évidemment, il faut éviter de changer le
zonage d'un secteur en entier, un peu comme ça s'est fait dans Griffintown. Mais s'il y a des
tables rondes ou des ateliers pour discuter de cet enjeu-là, je suis certaine que mes collègues
vont être très intéressés à participer.

2495 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, le temps est écoulé. J'aurais aimé ça parler des bonus, mais on en
parlera dans un autre cadre. Merci beaucoup, Madame Gaudreau.

2500

Mme JOSÉE GAUDREAU :

Merci à vous pour l'opportunité.

2505

M. LAURENT DESCHÊNES ET Mme MÉLANIE MARTIAL
Classe universitaire

LA PRÉSIDENTE :

2510

Merci. Et j'inviterais maintenant madame Mélanie Martial et monsieur Laurent Deschênes, s'il vous plaît. Bonjour, je rappelle la consigne, dix minutes de présentation, dix minutes d'échanges.

2515

M. LAURENT DESCHÊNES :

Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

2520

D'accord, merci.

M. LAURENT DESCHÊNES :

2525

Bonjour, je me présente, je m'appelle Laurent Deschênes et ma collègue c'est Mélanie Martial. On est étudiants au baccalauréat en urbanisme à l'UQAM. Et on est venus ici pour vous présenter un projet qui s'appelle « Un réseau de tramway pour le centre ».