

**M. DINU BUMBARU :**

540 Avec plaisir. Merci de l'invitation et on a hâte de lire votre rapport et vos recommandations.

**LE PRÉSIDENT :**

545 Merci, merci beaucoup.

---

**M. SAMUEL VANZIN, citoyen**

550 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, prochain intervenant, Samuel Vanzin. (Coupure de son)... et on aura des questions pour vous. Alors, maintenant, on vous écoute.

555 **M. SAMUEL VANZIN :**

Parfait. Donc, bien merci de nous recevoir ici, de me recevoir. Dans le fond, je veux commencer assez rapidement, on a quand même un dix minutes.

560 Donc, tout d'abord, j'ai vu sur la liste d'inscription que c'était écrit Habiter Ville-Marie. Je ne suis pas là au nom d'Habiter Ville-Marie, je suis là au nom du Comité logement Ville-Marie. Je ne sais pas pourquoi ça s'est ramassé dans l'inscription.

565 Mais dans le fond, nous, notre mission au Comité logement Ville-Marie, c'est une mission qui se développe sur trois axes, justement. Donc, de promouvoir et défendre le droit des locataires, d'assurer un encadrement adéquat du marché locatif privé et aussi de développer du

logement social qui serait justement une alternative au marché locatif privé. Dans la perspective de lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

570           Donc, ça c'est comme notre grosse mission en général. Puis en termes de nos activités ou de qu'est-ce qu'on fait au jour le jour, on a un service d'information qui aide des locataires à chercher du logement (inaudible), qu'ils aient la connaissance de leurs droits. Parce qu'on a à peu près 1 200 personnes par année.

575           On a aussi des ateliers de formation sur le logement social et sur le droit des locataires, et on fait aussi la promotion au soutien au développement de logement social. Ça, des fois ça rentre avec Habiter Ville-Marie, donc c'est peut-être un peu pour ça que, le nom qui a été mis à la liste.

Aussi, on mobilise nos membres...

580

**LE PRÉSIDENT :**

Je vous rassure, sur ma liste, c'est Comité logement Ville-Marie.

585

**M. SAMUEL VANZIN :**

Bon, bien parfait. Je ne sais pas pourquoi sur le site... super. Donc, c'est ça. Puis on mobilise justement nos membres en se concertant avec d'autres partenaires pour tout ce qui est des enjeux de logement puis de développement de logement social.

590

Donc, pour bouger tout de suite au Quartier chinois, je vais juste commencer un peu par une présentation des caractéristiques distinctives de la population.

595

Donc, au niveau de la pyramide des âges, deux choses qui se remarquent beaucoup dans le Quartier chinois, c'est le fait qu'il y a une surreprésentation de personnes âgées par

rapport à la moyenne montréalaise. Et aussi une sous-représentation des jeunes personnes, disons, les gens de 20 ans et moins.

600 Puis ce qui se traduit aussi en une sous-représentation des familles, parce qu'en général, les enfants, ça ne vit pas tout seul.

605 Puis, il y a aussi une haute proportion de personnes qui parlent ni anglais, ni français dans le secteur, plus de 10 %. Et au niveau de l'immigration, il y a une proportion beaucoup plus grande dans le Quartier chinois, d'immigrants de longue date, que dans le reste de Montréal.

Et il y a aussi à l'inverse, moins d'immigration récente dans le quartier. Puis ça aussi, majoritairement, des ménages seuls dans le Quartier chinois.

610 Pour ce qui est des locataires, plus précisément, dans le fond, il y a plus que 75 % des ménages dans le quartier ou dans les aires de recensement du quartier, qui sont justement locataires ; qui est une moyenne quand même plus haute que Ville-Marie de seulement quelque pour cent. Mais c'est quand même le trois quart de la population.

615 Puis de ces locataires-là, il y a plus de la moitié qui paie 30 % ou plus de leur revenu en frais de logement. Il peut avoir des proportions beaucoup plus hautes pour certaines personnes aussi, mais le taux d'effort est calculé comme ça.

620 Mais considérant qu'on est proche du centre-ville, les terrains, les loyers sont beaucoup plus hauts. Donc, on peut s'imaginer que c'est, t'sais, 30 % c'est même plus que ça pour une bonne partie de cette proportion-là.

625 Donc, disons, ce qui nous amène ici, je pense que c'est beaucoup les développements récents qu'il y a eu dans le Quartier chinois. Comme la tour du ONE Viger, le Hampton et Homewood suits, l'hôtel qui est juste à côté du ONE Viger. Les deux qui encerclent la, comme porte sur Saint-Laurent.

Mais le 180, René-Lévesque Est qui n'est pas encore fini, la construction, mais qui est mis sur le site Web du développeur comme des condos locatifs.

630 Donc, t'sais, il y a beaucoup de ces développements-là qui, je pense dans un mémo du Chinatown working group, qui leur rappelait justement un pattern un peu de développement sauvage et de démolition comme on a vu avant dans les années 70 et 80 avec le Palais des congrès, Guy-Favreau, l'autoroute Ville-Marie, tout ça.

635 Donc, je pense qu'il y a un peu une crainte légitime d'un redéveloppement comme ça qui pousserait encore plus ce qui reste de population à quitter encore une fois.

640 Donc, en général, beaucoup de développement dans les dernières années, rien d'accessible aux gens à faible ou moyen revenu, là, t'sais. On parle de condos de luxe, des hôtels, des choses dans ce type-là.

645 Donc, justement, dans Ville-Marie en général, il y a déjà un grand besoin pour du logement social. Au niveau de la liste de l'OMHM, il y a déjà plus que 1 600 personnes qui habitent Ville-Marie qui sont inscrits et qui attendent sur cette liste-là.

645 Et nous-mêmes, de notre côté, on a une liste de demandeurs de logement social. Et sur notre liste à nous, on a plus de 1 100 ménages et à peu près, un peu plus de 400 de ces ménages-là, donc plus d'un tiers, c'est des familles avec enfants, justement.

650 Donc, ça nous montre quand même qu'il y a un grand besoin pour du logement social. Puis si on va à ce qui est le logement social actuel, dans le Quartier chinois, il y a à peu près une dizaine de logements sociaux. Certains ont plus qu'une phase.

Mais en général, c'est pas mal tout du logement social qui est, soit exclusivement pour aînés, ou qui est majoritairement occupé par des personnes aînées. Puis souvent au niveau des

655 logements eux-mêmes, c'est des studios, des un et demi, des deux et demi. T'sais, ce n'est pas du logement qui est propice à des familles, là.

Habituellement, pour les familles, on parle de trois chambres à coucher ou plus. Le seul logement social qui est à peu près comme ça c'est comme les Coop Anderson qui ont neuf  
660 immeubles historiques qui eux c'est comme, il y a comme deux logements par immeuble, puis c'est du trois, quatre chambres à coucher. Donc, t'sais, c'est pas mal les seuls qui sont famille spécifiquement.

Puis il y a aussi la coopérative, bien les deux phases de la coopérative Chung Hua qui  
665 elle, la nouvelle phase a 16 logements. Il y en a un peu plus qui est famille aussi là-dedans. Mais c'est pas mal tout, t'sais, tout le reste est pas mal : soit pour aînés ou soit des petits logements qui ne sont pas propices aux familles.

Donc, on voit qu'il y a vraiment un grand besoin de logements pour familles. Ça fait qu'à  
670 ce sujet-là justement, dans le Quartier chinois, dans les secteurs de recensement du Quartier chinois, c'est juste 4.4 % de ces logements-là qui ont trois ou plus de chambres à coucher.

Dans le Faubourg Saint-Laurent, ça c'est à 11 % puis la moyenne pour Montréal, c'est 32  
675 %. Donc, t'sais, on voit qu'il y a vraiment, il y a un manque à combler là ici.

Au niveau des constructions de logement social récentes, il y a la Coop Chung Hua en  
2012 justement qui a quand même du logement famille, mais avant ça, la grande majorité de logement social qui existe a été créée dans les années 80, 90 pour quelques-uns.

680 Donc, t'sais, ça fait assez longtemps qu'il n'y a pas de nouveau projet ou de nouveaux projets d'envergure disons. Puis je suis allé vérifier, pour le recensement de 2021, ils n'ont pas sorti encore tous les chiffres spécifiquement sur le logement, mais depuis le dernier recensement, il y a 16.5 % plus de logement dans les secteurs de recensement ici.

685 Je pense qu'on peut bien s'imaginer qu'il n'y en a pas beaucoup dans ceux-là qui sont du logement pour familles. Pas mal tout ce qui pousse ces temps-ci c'est des condos. Les condos, c'est souvent axé sur des clientèles de jeunes professionnels. Puis s'il y a du logement famille, bien c'est des penthouse, mais des penthouse ce n'est pas... ce n'est pas très accessible, disons, comme type de logement pour des gens à faible ou à modeste revenu, là.

690 Puis on pense que surtout pour le Quartier chinois, il y a vraiment un besoin, t'sais, si on veut que le Quartier chinois garde son caractère distinctif, il faut que les familles puissent se renouveler aussi. T'sais justement, si c'est juste des petits logements ou t'sais on crée des logements juste pour aînés, au niveau du renouvellement de la population, bien ça va prendre des familles.

695 Puis idéalement, ces familles-là peuvent rester dans le coin du Quartier chinois puis on... T'sais, je pense que ça serait bien à ce niveau-là.

700 Mais, t'sais, il faut aussi considérer les travailleurs précaires. Au niveau de l'industrie des ventes et service, c'est quand même 15.5 % des travailleurs – selon l'étude de l'INRS – qui sont, qui travaillent, mais qui sont quand même sous le seuil de pauvreté.

705 Mais après, ils le découpent aussi par groupe de minorités visibles et dans la communauté chinoise, dans les travailleurs chinois, ça ce taux-là c'était à 23.5 %. Donc, nous on se dit, avoir du logement qui serait abordable, du logement social réellement abordable, pour les travailleurs du Quartier chinois, ce serait une bonne chose, comme ça il y a des gens qui peuvent vivre proche de leur lieu de travail, dynamiser le quartier puis quand même consolider le tissu social.

710 Donc, vite, vite, là. Comme on le sait, on est en crise du logement, les loyers haussent assez rapidement. Hausse des reprises des évictions aussi. Puis les logements qui ne sont pas occupés présentement, en général, ils sont affichés à un prix, la moyenne des logements qui ne sont pas occupés, ont un loyer 22 % plus haut que les logements qui sont présentement occupés.

715           Donc, c'est dès qu'un logement se vide, le loyer risque de monter d'une bonne marge assez rapidement, là. Donc, ça c'est des moyennes de moyennes, mais ça peut être pire que ça, là.

720           Donc, pour ce qui est du projet qui est proposé aujourd'hui, nous, en général, on est d'accord avec le projet. On est d'accord avec le fait de baisser les hauteurs. En parlant avec certains de nos partenaires, on a vu que certains endroits, surtout sur de La Gauchetière où c'est du 45 mètres, c'est quand même assez haut. Ça ne respecte pas vraiment le cadre bâti existant. 45 mètres, c'est à peu quand même une quinzaine d'étages.

725           Pour proche de La Gauchetière, c'est quand même un peu beaucoup, selon nous, là. Ça, on pense que ça devrait être un peu revu. Sinon, en général, comme je dis, on l'accueille favorablement. Je pense que c'est une bonne première étape, c'est un bon créneau à partir duquel travailler.

730           Là, il y a le plan d'action 2021-2026 qui je pense va être beaucoup à suivre puis à s'assurer que t'sais, outre les critères techniques, le développement soit sensé, là.

735           Là, pour une raison ou une autre, je ne suis pas capable d'avancer à la prochaine... Donc, dans le fond, notre conclusion, comme je dis, on est favorable. Pour ce qui est au niveau de nos recommandations, on recommande que les limites du Quartier chinois soient modifiées et exclues du Centre des affaires, tel que proposé. Je pense que c'est une base, base.

740           Comme j'ai dit, que l'abaissement, t'sais le 45 mètres proche de La Gauchetière ou du cœur du Quartier chinois, je pense que ça devrait être repensé.

          On recommande que la Ville de Montréal réserve d'ors et déjà dans son budget, les montants requis pour l'acquisition de terrains visés par le droit de préemption, dans le but de permettre au moins un projet de logement social.

745 On propose aussi que la Ville recommande, bien on recommande que la ville assujettisse le terrain formant l'îlot Anderson, Jeanne-Mance, Viger, de La Gauchetière, au droit de préemption. Ça, je vais vous le montrer juste après.

750 Puis que la Ville et l'arrondissement intègrent à leurs critères d'analyse de projet, des développements, bien dans leur analyse des projets de développement, des critères de contribution à la vie sociale, culturelle et économique du quartier. Un peu faire écho à ce que monsieur Bumbaru a dit avant aussi.

755 Qu'on ne se base pas juste sur « est-ce que ça respecte les chiffres ? Oui, O.K., c'est bon. » Puis juste pour vite, vite, l'îlot qu'on recommande d'assujettir c'est lui qui est pointée avec une petite flèche verte sur cette présentation.

**LE PRÉSIDENT :**

760 Est-ce qu'on doit comprendre que vous mentionnez d'autres sites où la ville pourrait utiliser son droit de préemption, qui seraient déjà...

**M. SAMUEL VANZIN :**

765 ... Oui, dans le fond, ceux qui sont comme bleus, ça c'est ceux qui sont déjà visés par le droit de préemption.

**LE PRÉSIDENT :**

770 O.K.

775

**M. SAMUEL VANZIN :**

Donc, on pense que t'sais, sur les terrains visés, il devrait y avoir au moins la construction d'au moins un projet de logement social. Ça peut être un... ça pourrait être un projet mixte, projet intergénérationnel, parce qu'il y a quand même des besoins pour le logement pour aînés.

780

Mais c'est ça, il y a les cinq là qui existent en ce moment, mais il y en aurait un que nous on pense qu'il vaudrait la peine aussi de...

785

**LE PRÉSIDENT :**

... De l'ajouter ?

790

**M. SAMUEL VANZIN :**

Oui.

795

**LE PRÉSIDENT :**

O.K. D'accord. Je me tourne vers mes collègues pour des questions. Danielle ?

800

**LA COMMISSAIRE :**

Oui. Vous avez fait un inventaire du logement social et des coops et des autres habitations, là, qui existent dans le quartier. On était étonnés de voir qu'il y avait si peu de coop dans le Quartier chinois, c'est dû à quoi ?

805 **M. SAMUEL VANZIN :**

Honnêtement, c'est une bonne question. Je ne sais pas, honnêtement, je ne saurais pas répondre pourquoi qu'il y en autant peu. Je vous dirais, en général, les coops c'est quand même souvent des plus petits projets.

810

Puis le logement social qui existe en ce moment dans le Quartier chinois, c'est quand même, souvent c'est des 40 logements et plus. C'est sûr que c'est des petits logements. Ça fait que je pense, j' imagine que quand ils ont construit ces logements-là, probablement qu'ils voyaient déjà plus que ça soit du logement pour aînés. Mais je n'ai pas de réponse exacte à ça.

815

En fait, si je peux rajouter vite, vite, je pense que les coops souvent, ça va venir des gens qui veulent former la coop. T'sais, ce n'est pas le gouvernement qui va aller le créer.

820

Donc, c'est peut-être un peu pour ça, mais en même temps, tous les logements, la grande majorité des logements sociaux qui existent dans le Quartier chinois, c'est des projets qui émanent de la communauté chinoise. Donc, c'est peut-être juste le modèle...

**LA COMMISSAIRE :**

825

... ça pourrait expliquer, oui. D'accord, merci.

**LE COMMISSAIRE :**

830

Bonjour. Vous proposez la construction d'habitations et de logement social dans le coin. Il y a bien sûr, autant pour les promoteurs privés que comme pour les logements sociaux, il y a un seuil de rentabilité. Ce que beaucoup de promoteurs nous disent, c'est « je ne peux pas faire de logements qui vont être rentables si je ne monte pas à 10, 12 étages, par exemple ».

835 Est-ce que dans le type de logement que vous, dont vous faites la promotion et dont vous vous occupez, il y a un tel seuil de rentabilité en disant « la coop ou l'unité ne peut pas faire ses frais si on n'a pas tant de pieds carrés à louer », ou quelque chose comme ça ?

**M. SAMUEL VANZIN :**

840 Je dirais, en général, oui, quand même. C'est sûr, ça dépend des programmes de financement. Là, on est dans une situation un peu particulière où Accès Logis est comme en train de mourir, qui est le programme qui était tout le temps utilisé pour construire du logement social.

845 Le gouvernement a mis un nouveau programme de financement, le FAQ. Il y a eu les premières propositions qui ont été envoyées, mais on n'a pas vraiment encore les résultats par rapport à ça. Ça fait que c'est un peu dur à dire précisément, on est dans ce flou-là en ce moment.

850 Mais en général, oui, quand même. Il y a quand même un certain... puis aussi, pour que ça soit financé, souvent il faut que quelqu'un mette un certain critère comme ça. C'est pour ça aussi que nous on pense que ce serait bien de revoir les hauteurs, mais t'sais de revoir ça avec la communauté, avec les gens pour nous dire « O.K., c'est quoi qui serait un critère acceptable », parce qu'il faut aussi prendre ça en compte si on veut construire du logement social, il faut que ça soit viable financièrement aussi.

855 Donc, ça c'est quelque chose, c'est pour ça qu'on dit qu'il faudrait qu'il soit revu, on ne dit pas nécessairement baisse, baisse, baisse, mais il faudrait revoir ça pour s'assurer justement qu'il y ait un équilibre entre si on veut faire du logement social, est-ce que ça peut être viable quand même ou sinon, est-ce que le plan d'urbanisme peut rester à cette hauteur-là, mais que dans les règlements d'arrondissement, que ça soit plus bas puis que là, eux ils basent leur critère  
860 justement « bon, tu veux juste faire une grosse tour à condos de luxe, non, on ne te laisse pas dépasser. Tu veux faire quelque chose qui est utile pour la communauté, qui respecte les critères du plan d'action, bien là oui, on vous laisse déroger ».

Mais c'est ça. Je pense que ça serait la comme juste balance, disons, entre les deux, là.

865

**LE COMMISSAIRE :**

Vous garderiez les hauteurs telles que proposées, mais en ayant dérogation si, c'est la voie que vous proposeriez si c'était le cas ?

870

**M. SAMUEL VANZIN :**

Puis je pense que ça serait probablement le plus efficace. Mais nous, ce qu'on aimerait vraiment, c'est que ça soit revu avec la communauté puis les groupes pertinents pour justement qu'on puisse avoir une espèce d'accord commune sur ça justement.

875

**LE COMMISSAIRE :**

Puis une deuxième question, si vous me permettez. Je voyais récemment, qu'il y avait en ville une disparition des maisons de chambre, qu'il y avait beaucoup avant. Il y a beaucoup de personnes seules. Est-ce que vous connaissez le phénomène, dans le Quartier chinois, des maisons de chambres. Est-ce qu'elles disparaissent, est-ce qu'il y en a encore ?

880

**M. SAMUEL VANZIN :**

De ce qu'on sait, il y en a quand même. Il n'y en a pas beaucoup, mais apparemment, il y en a qui ne sont pas vraiment certifiées, ça fait qu'on pourrait les faire certifier, mais c'est encore un peu, c'est un peu flou à ce niveau-là. Je vous dirais, honnêtement, on sait qu'il y en a quand même plusieurs dans Ville-Marie. Il y en a de moins en moins.

885

890

Pour le Quartier chinois, on a entendu dire qu'il y en a quelques-unes, mais t'sais c'est ça, apparemment, elles ne sont pas toutes certifiées, donc on ne sait pas trop exactement. C'est quelque chose qui est à, qui serait à comme développer. Ça pourrait être justement quelque

895 chose de bon pour les travailleurs seuls ou ceux qui sont dans un projet mixte d'avoir des studios,  
des un et demi pour des travailleurs, qui pourraient faire à peu près la même, t'sais, qui  
rempliraient le même besoin.

**LE COMMISSAIRE :**

900 Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

905 Donc, si je comprends bien, actuellement, il n'y a pas de projet de développement de  
logement social dans le quartier ?

**M. SAMUEL VANZIN :**

910 Non, c'est ça. En ce moment, il n'y a pas un projet en particulier. Là nous, on s'est  
justement inscrits à la Table ronde du Quartier chinois de Montréal qui est en processus vraiment  
de se former.

915 Donc, c'est une discussion qu'on va pouvoir avec, dans le cadre de la table ronde, dans le  
plan d'action sur le Quartier chinois, la ville aussi, l'arrondissement était supposée de comme  
s'impliquer un peu là-dedans, de trouver un groupe porteur qui voudrait porter ce projet-là, mais  
on n'a pas encore de groupe porteur.

**LE PRÉSIDENT :**

920 O.K., merci beaucoup. Je vous remercie beaucoup pour votre contribution.

**M. SAMUEL VANZIN :**

925

Oui, bien merci à vous, puis bonne journée.

---

**Mme MONIQUE LING, citoyenne**

930

**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Vous aussi, bonne journée. Prochaine intervenante, Monique Ling. Bonjour.

935

**Mme MONIQUE LING :**

Bonjour. C'est correct si je parle en anglais ?

**LE PRÉSIDENT :**

940

Oui, vous pouvez parler en anglais. Vous avez dix minutes, puis ensuite on a un autre dix minutes d'échanges avec vous. On vous écoute.

**Mme MONIQUE LING :**

945

Parfait, merci. Dear commissioners of the OCPM, thank you for the opportunity to present my opinion on the proposed changes of the plan d'urbanisme, concerning Montréal's Chinatown.

950

My name is Monique Ling and I have been a resident of Montreal for the past four years during which I quickly found a place to call home.

One of the things I love most about Montreal is its ability to be at once a big city with diverse arts and culture as well as a place of close knit community and vibrance on a human