

dans ce dernier cas, les rectifications seront écrites et rendues disponibles sur le site Web de l'Office à la page des consultations.

65 Enfin, comme vous le savez déjà, la commission tient à ce que le climat de nos échanges demeure serein. Les propos malveillants ou encore les interventions portant atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation des personnes sont irrecevables.

70 À la suite de la séance de ce soir, donc, de la séance d'audition des opinions, la commission procédera à l'analyse de l'ensemble de l'information qui nous a été soumise. Nous en ferons rapport et nous formulerons nos recommandations. La présidente de l'OCPM soumettra le rapport au Conseil municipal de la Ville de Montréal, rapport qui sera rendu public deux semaines plus tard.

75 Et je rappelle que nos rapports, tous les rapports de l'Office, ont une valeur consultative. Les décisions finales appartiennent aux personnes élues.

Alors, j'inviterais maintenant monsieur Martin Saint-Georges, de la Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, à s'asseoir pour prendre la parole.

80 Bonjour, monsieur Saint-Georges.

M. MARTIN SAINT-GEORGES :

85 Bonjour.

LE PRÉSIDENT :

90 Je comprends que vous êtes seul pour représenter votre organisme? Vous le savez maintenant, vous disposez de 10 minutes, et ensuite, nous allons, Bruno et moi, disposer de 10 minutes pour vous poser des questions. Vous avez une présentation PowerPoint?

M. MARTIN SAINT-GEORGES :

Non.

95 **LE PRÉSIDENT :**

Non, non plus. Donc ce n'est qu'une déclaration orale.

M. MARTIN SAINT-GEORGES :

100

Voilà.

LE PRÉSIDENT :

105

Parfait, alors, vous pouvez débiter, nous allons vous écouter.

M. MARTIN SAINT-GEORGES :

110

Avant de débiter la présentation, j'aimerais remercier, finalement, les gens de la Table de quartier. Je me présente : Martin Saint-Georges, je suis organisateur communautaire au CIUSS de l'Est-de-l'Île-de-Montréal. Je suis rattaché au CLSC d'Hochelaga-Maisonneuve, et dans mon travail, je travaille en collaboration avec la Table de quartier, naturellement.

115

La Table de quartier est l'endroit où un comité réfléchit sur le cadre bâti et la construction de logements. Vous allez pouvoir retrouver dans ce mémoire qu'il y a une longue tradition de concertation et d'échange dans cette instance de concertation là. En fait, le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier est la succession d'une fusion de groupes de ressources techniques, dont un provenait d'Hochelaga-Maisonneuve, donc on est vraiment... Ça fait longtemps, finalement, qu'il y a de la concertation autour du développement de

120 logement social dans le quartier et la Table de quartier a joué un rôle important dans cette concertation-là.

Donc, une fois qu'on a bien situé les acteurs, la Table de quartier, c'est un regroupement d'acteurs, tant de corporations privées, mais surtout d'organismes
125 communautaires et de citoyens qui se réunit pour échanger sur les différents défis et les différentes problématiques qui existent dans le quartier.

Donc, nous sommes aux premières loges de ceux qui, au quotidien, luttent contre la pauvreté et sont en accompagnement des populations vulnérables.

130 Notre mémoire, essentiellement, je n'en ferai pas une lecture exhaustive puisque je sais qu'on a déposé notre mémoire et que les gens ont eu déjà finalement la chance de le parcourir.

135 Rapidement, nous, nous avons élaboré ce mémoire-là, vraiment, en réaction, finalement, au déclenchement des audiences publiques, donc, je souhaite mentionner que le temps de rédaction, ça a été l'été, hein, on a commencé... Dans le fond, les premières audiences, c'était le 2 juin, et donc, c'est au cours de l'été que le processus a été mené à la table, pour lequel on a convié, à travers différentes rencontres de notre comité, les gens qui
140 avaient un intérêt à échanger sur ce projet-là. Puis on a parlé avec eux, finalement, du projet et des impacts du projet qu'on pouvait voir potentiellement sur le quartier.

En fait, il faut bien saisir le contexte et le quartier dans lequel le projet se déploie. Nous, notre travail, c'est justement la lutte à la pauvreté, et dans ce sens-là, afin de favoriser
145 les échanges entre les membres et avec les partenaires, la Table de quartier a produit un portrait, finalement, du quartier, dans lequel on peut identifier un certain nombre de caractéristiques.

150 J'attire votre attention d'emblée sur une des caractéristiques qui se retrouvent au sujet de la population d'Hochelaga-Maisonneuve : on dit que 28,7 % des ménages dans le quartier vivent en situation de faible revenu.

On dit aussi que 74,3 % des ménages sont locataires. Il y a une baisse par rapport à 2006, mais on est quand même dans des chiffres relativement élevés.

155 En terminant, l'espérance de vie de la population, quand on pose un regard sur le quartier Hochelaga-Maisonneuve et qu'on compare l'espérance de vie avec l'espérance de vie à Montréal, on a déjà un écart négatif pour Hochelaga-Maisonneuve de 6,1 années, donc les gens, en moyenne, vivent moins longtemps dans le quartier, et ça a, naturellement, toutes sortes d'impacts aussi.

160 On ne se perdra pas dans les différentes conjectures qui pourraient expliquer, finalement, cette situation-là. Vous savez, la pauvreté, c'est aussi un phénomène multiple, puis les inégalités sociales, bien, ça, c'est aussi... Il y a plusieurs raisons qui peuvent expliquer ces écarts-là. Mais il y a une chose qu'on ne peut pas nier, par contre : c'est qu'elles sont là, et l'écart de six ans qui existe entre la population d'Hochelaga et le reste de Montréal, il est là.

165 Donc, voilà le portrait dans lequel, finalement, le projet va se déployer.

170 Dans les conversations, il y a trois grands points, essentiellement, issus, finalement, de nos échanges. Trois grands points ressortent : l'impact du projet sur les besoins criants en logement dans le quartier, le rôle du communautaire et son implication dans le logement social, et les caractéristiques du projet et les défis de cohabitation dans les quartiers.

175 Essentiellement, et rapidement, le projet ne donnera pas les moyens de changer les choses concernant les besoins criants en logement dans le quartier. Ce qu'on veut dire, c'est qu'à la hauteur, finalement, de la portion de logement social inclus dans le quartier, la réaction des groupes lorsqu'ils regardent le projet, c'est qu'ils nous disent : « Ouais, mais ça, c'est pas

assez pour changer les choses », O.K., et donc, dans ce sens-là, on observe un déficit. On
questionnait même, finalement, l'idée même de « abordable » à l'intérieur du projet, puisque,
180 étant donné, finalement, le niveau de faible revenu, on constatait un écart d'environ 500 \$
entre le logement deux chambres moyen, dans Hochelaga-Maisonneuve et le logement, deux
chambres dans le projet était 500 \$ de plus, donc en moyenne, on était à 1 050 quelques
dollars dans Hochelaga puis dans le projet on est à 1 500. C'est seulement que pour illustrer le
type de saut au niveau de l'écart, il ne s'agit pas de quelques points de pourcentage, mais bien
185 500 \$ de plus quand on parle de 1 000 donc c'est 50 %. On voulait situer ça.

Et dans ce sens-là, on se demande « abordable pour qui »? Peut-être que pour
quelqu'un de Vancouver où le prix des loyers est déjà astronomique, ce logement-là serait
extrêmement abordable, ou à Toronto, mais ici, dans la réalité qu'on a actuellement, ce
190 abordable-là, il n'est pas abordable pour la population ici.

La proportion de logement social à l'intérieur du projet nous apparaissait donc comme
étant trop faible pour arriver à changer les choses, et le logement abordable aussi.

Le deuxième point, c'est que la Table a souligné et les membres ont souligné leur
volonté de participer et de s'inscrire par le volet du... par le lien qu'on a avec le GRT dans les
discussions avec le promoteur pour déterminer finalement, ou être un lieu d'échange pour
déterminer avec la communauté et le promoteur, le type, la tenure, finalement, quelle sera...
195 Est-ce qu'on aura un OBNL, est-ce qu'on aura une coop d'habitation, dans ce sens-là, on
200 espère pouvoir jouer un rôle à l'intérieur de ça, puis faciliter, finalement, une prise de décision.

Et en terminant, la caractéristique de cohabitation du projet. Écoutez, on veut être
clairs, à l'intérieur de ce projet-là, il y a plusieurs aspects qu'on trouve positifs et on tient à le
souligner, c'est-à-dire qu'il y a vraiment... l'accessibilité universelle, par exemple, à l'intérieur
205 du projet, la question de réduire les inégalités sociales de santé, c'est des éléments
fantastiques. Il y a du verdissement, il y a une épicerie d'incluse à l'intérieur du projet, c'est

l'antithèse des déserts alimentaires, donc, dans ce sens-là, il y a des points positifs à l'intérieur du projet qu'il nous apparaît important de souligner.

210 Toutefois, ce projet s'inscrit quand même dans un environnement pour lequel il y a déjà un certain nombre d'infrastructures. On a déjà parlé, lors des audiences, finalement, de la piste cyclable qui vient border le projet. Il y a le YMCA, qui est fermé aujourd'hui, mais on se sert des locaux pour faire de l'hébergement pour les itinérants, donc, on a un centre, finalement, qui fait de l'hébergement pour itinérance à proximité. Il y a différentes infrastructures qui
215 existent et pour lesquelles on s'interroge, ou encore... On ne peut pas se prononcer sur les finalités des interactions qui existeront entre le développement du projet et ce qui existe déjà présentement comme infrastructures, et en ce sens-là, on a un peu peur.

220 En terminant, je voulais seulement vous dire que malgré les consultations publiques qui ont déjà eu lieu sur des grands projets dans Hochelaga-Maisonneuve, vous savez qu'il y a plusieurs projets qui... il y a des projets qui se sont déployés à l'intérieur du quartier qui sont fortement rejetés par la population, et dans ce sens-là, on est contents qu'il y ait des audiences publiques, mais on espère sincèrement, finalement, que les voix seront bien entendues et que les limites que l'on met, finalement, et qu'on exprime, seront bien entendues. Voilà.

225

LE PRÉSIDENT :

230 Merci, monsieur, vous avez bien respecté le temps, c'était très clair et concis, et complémentaire à votre mémoire. Effectivement, vous avez bien résumé.

230

235 Moi, j'aurai un certain nombre de questions, mon collègue aussi, Bruno, en aurait. Une question centrale à ce projet, et c'est sans doute l'élément central de votre mémoire, c'est sur la question des logements.

235

235 Je vous cite : ce qui est proposé là n'est pas en mesure de changer... ce que vous appelez changer les choses, je vous paraphrase, en ce qui concerne le besoin en logement

social et logement abordable pour les gens de l'arrondissement Hochelaga-Maisonneuve-Mercier.

240 À l'échelle du projet, ce que je comprends, c'est que dans votre perspective, il n'y
aurait pas assez de logements sociaux, logements abordables? Est-ce que... Dans votre
perspective à vous, ça en prendrait combien? Parce qu'il y a quand même un chiffre qui a été
avancé par le promoteur sur le nombre de logements. Est-ce qu'à votre Table, vous avez
discuté de ce qui vous paraissait, de votre point de vue, acceptable, pour, et là, je vous
245 paraphrase là, hein, « changer les choses », mais à l'échelle d'un projet?

M. MARTIN SAINT-GEORGES :

250 Honnêtement, on n'a pas eu les discussions sur un nombre qui permettrait de changer
les choses. La réaction que je vous exprime et qui a été exprimée était plus le constat,
finalement, qu'étant donné les nombreuses listes d'attentes déjà existantes, que dans ce sens-
là, ce qui était proposé, finalement, était pas suffisant.

255 Vous savez, il y a eu d'autres grands projets immobiliers qui se sont développés aussi
dans le quartier d'Hochelaga-Maisonneuve, puis pour lesquels il y a eu des négociations
importantes. Je pense à Lavo, par exemple. Quand le projet Lavo s'est développé, les comités
de logement ont fortement travaillé à l'époque, et il y a eu toute une mobilisation et le politique
est intervenu bien sûr à l'intérieur de ça, mais la proportion de logement social dans ce projet-
là était nettement plus élevée, et je ne m'avancerai pas dans les détails. Il y a des gens plus
260 vieux et plus connaisseurs que moi dans ces détails-là qui pourraient sûrement vous entretenir
plus longtemps que moi de tout ce qui a été fait à l'intérieur de Lavo et de la proportion de
logement social qui avait été incluse dans le projet, mais on évoquait ce genre de révision par
rapport au nombre de logements inclus, pour en arriver à éventuellement avoir un impact sur la
pauvreté.

265

LE PRÉSIDENT :

270 O.K., merci de votre réponse. J'aurais... Sur la question de l'abordabilité, les logements
abordables, dans votre mémoire, vous expliquez que, compte tenu du revenu médian, pour
des gens de l'arrondissement, ce loyer, compte tenu de ce revenu médian, ça serait insuffisant
pour absorber ce qui est généralement demandé pour un loyer abordable, c'est-à-dire plus ou
moins 1 500 par mois.

275 Et pardonnez mon ignorance, mais est-ce que vous pouvez expliquer, d'après votre
expérience, le 1 500, là, ça, c'est une moyenne établie par les institutions? Comment ça
fonctionne? Ça, c'est ma première question, et sous-entendu, si je comprends bien votre
argumentation, c'est de dire qu'étant donné que le revenu moyen, médian des gens de
l'arrondissement, il faudrait que ce loyer-là soit 500 \$ moins cher? Est-ce que c'est ça? C'est
280 ce que vous suggérez?

M. MARTIN SAINT-GEORGES :

285 Oui, c'est ça. C'est ça.

LE PRÉSIDENT :

290 O.K. Est-ce que ça existe ailleurs? Est-ce qu'il y a des expériences où le loyer
abordable a été modulé en tenant compte des paramètres propres à un arrondissement?
Quelle est la marge de manœuvre des institutions concernées pour jouer avec le loyer
abordable?

M. MARTIN SAINT-GEORGES :

295 Monsieur, vous arrivez vraiment aux limites de mes connaissances, je ne pourrais pas
vous donner dans ce sens-là, mais je serais bien curieux d'avoir Manon Bouchard de Bâtir son

300 quartier, qui est notre représentante avec nous, parce que fréquemment, c'est ça le rôle d'un groupe de ressources techniques, aussi, c'est de nous amener de l'expertise, non seulement au niveau de la construction, mais au niveau aussi des expériences et des modèles qui ont été tentés ailleurs. Je vous avoue bien humblement la limite de ma connaissance à ce niveau.

LE PRÉSIDENT :

305 Je dois vous préciser, vous le savez, nous avons reçu un mémoire de Bâtir son quartier, donc nous allons le relire avec attention pour voir si on peut trouver une réponse. C'est bon?

Monsieur le commissaire?

310 **M. BRUNO BERGERON :**

315 Bonjour, monsieur. Vous avez abordé deux sujets, d'abord, là, votre lien avec Bâtir son quartier, vous réclamez qu'il y ait une collaboration, vous comprenez qu'à la commission, on ne peut pas parler à ces personnes-là pour leur demander d'établir une conversation. Qu'est-ce qui fait en sorte que c'est difficile d'avoir...

LE PRÉSIDENT :

320 Excuse-moi de t'interrompre, parce qu'il y a une dame qui qui lève la main, mais ce n'est pas une période de de questions pour le public, malheureusement.

Mme KARIMA BESSAÏ :

325 Non, en fait, je fais partie du groupe qui a écrit, puis on a travaillé ensemble, je me suis dit, peut-être, je pourrais me joindre, à lui pour répondre.

M. BRUNO BERGERON :

Bien oui, venez vous asseoir.

330

M. MARTIN SAINT-GEORGES :

Dans la salle, monsieur le commissaire, j'ai avec moi, finalement, deux représentants de la Table de quartier, je suis assis avec vous pour vous livrer le... parce que je suis porte-parole du comité.

335

LE PRÉSIDENT :

Alors, bien, j'inviterais cette personne à venir s'asseoir. Si vous pouvez vous présenter pour les gens de l'audience, et je comprends que vous souhaitez répondre, donc, à la question que j'ai posée. Alors, on vous écoute, madame.

340

Mme KARIMA BESSAI :

Bonjour, donc c'est Karima Bessai, je suis Karima Bessai, agente de développement à la Table de quartier. J'étais avec Martin, donc, c'est ensemble qu'on a mené les rencontres d'échange autour du projet. Donc, par rapport juste au logement abordable. Donc, ici on est partis du 30 % acceptable qui est considéré comme... Dépenser 30 % de son salaire est considéré comme acceptable, au-delà de 30 %, c'est considéré comme trop, donc c'est à partir de là qu'on a calculé... à partir du revenu médian des ménages, et puis qu'est-ce qu'ils pourraient dépenser pour que ça soit acceptable pour eux, donc ça tombe à 1 050 \$ que la population de Hochelaga pourrait dépenser, versus ce que le projet présente, c'est plus de 1 500 \$. Donc d'après les données contenues dans le projet, on considère que c'est un petit peu... donc 50 % plus élevé que la capacité de la population à payer.

345

350

355

LE PRÉSIDENT :

360 Et la question que je soulevais tantôt, est-ce que vous connaissez... Est-ce qu'il est habituel, est-ce qu'il est pensable de pouvoir moduler le loyer abordable, ou bien c'est quelque chose d'inscrit dans le béton par les règles gouvernementales, ou quoi que ce soit? Est-ce que vous pouvez nous éclairer là-dessus?

Mme KARIMA BESSAI :

365 C'est certain qu'il y a des tableaux que la... comment ça s'appelle, la SHQ, je pense, qu'elle produit, mais c'est vraiment par rapport aux logements abordables, etc., qui sont construits par le gouvernement.

370 **LE PRÉSIDENT :**

Merci. Alors, Bruno.

M. MARTIN SAINT-GEORGES :

375 Je reviens à Bâtir son quartier, puisque votre question était sur Bâtir directement. En fait, je ne faisais que situer l'historique. Bâtir son quartier, c'est le résultat de la fusion de quatre groupes de ressources techniques, dont un provenait d'Hochelaga-Maisonneuve. Donc, dans les travaux qu'on mène présentement, Bâtir est avec nous, est avec les organismes, 380 parce que son expertise dans le domaine, justement, vient alimenter les discussions, puis nous faire voir des avenues possibles en fonction des budgets de réalisation, etc., etc.

LE PRÉSIDENT :

385 Parfait. Monsieur le commissaire.

M. BRUNO BERGERON :

390 Dans le logement social, disons, il y a un certain nombre d'unités qui est prévu dans la
phase 3 du projet. J'aurais juste voulu avoir un éclairage, c'est que souvent, c'est une question
qui a été abordée, c'est que généralement, 50 % des locataires de la coopérative d'habitation,
si c'est ça qui est retenu, reçoivent une aide gouvernementale qui est basée sur une proportion
à partir de leur revenu. Mais l'autre 50 %, c'est des gens qui paient le loyer médian du quartier.
395 Puis le loyer médian du quartier, est-ce que, dans une coopérative d'habitation, ces gens-là
vont avoir les moyens de le payer?

M. MARTIN SAINT-GEORGES :

400 Il y a des entrevues, hein, pour les... puis il y a des gens beaucoup plus experts que
moi dans la création de coopératives d'habitation, mais dans le processus de création des
coopératives, il y a aussi finalement des... il y a de la sélection, finalement, à l'intérieur de ça,
et je... Les critères de sélection tiennent aussi compte, finalement, dans certains cas, des
capacités de payer pour s'assurer, finalement, d'avoir une proportion ou un équilibre à
l'intérieur.

405 Ceci étant dit, je n'oserais m'avancer davantage dans plus d'explications à ce niveau-
là.

M. BRUNO BERGERON :

410 D'accord, moi ça va pour moi.

LE PRÉSIDENT :

415 J'aurais peut-être une dernière question. Vous abordez, dans votre mémoire, la
question des commerces et je vous cite, c'est à la rubrique 3, là, parlant des espaces

commerciaux : « Ces espaces présentent un potentiel pour favoriser le milieu de vie, à condition que les choix de services se fassent avec le souci de les rendre accessibles et abordables à l'ensemble de la population. »

420

Pouvez-vous préciser un peu votre pensée là-dessus, est-ce que... Allez-y.

M. MARTIN SAINT-GEORGES :

425

En fait, il nous apparaissait facile, finalement, de mettre en place des petits espaces ou des petits...un gym, par exemple. Bon, c'est facile, on est sur l'ancien terrain du Pro-Gym, donc on peut penser qu'il y avait une habitude de fréquentation, et que les gens, finalement, étaient habitués de retrouver à cet endroit-là un gym. Il y en a plein d'autres, là, ça va, là, O.K., mais dans ce sens-là, comment on va développer, ou qu'est-ce qu'on va développer finalement, comme service qui est listé, à l'intérieur, finalement, des services qu'on va retrouver? Est-ce qu'on va faire quelque chose de fermé sur le complexe, ou encore, est-ce qu'il va être plus accessible finalement, à l'ensemble de la population?

430

435

C'est ce genre de question là, quand on parle des choix qui vont être faits dans les services et dans la vision même qu'on aura du développement de la vie communautaire dans cet ensemble-là.

M. BRUNO BERGERON :

440

Puis pour y arriver, c'est quoi le moyen?

M. MARTIN SAINT-GEORGES :

445

En fait pour y arriver... Je suis convaincu, finalement, qu'il faut être en mesure de faire valoir la plus-value d'une communauté plutôt que d'une communauté qui va se tenir plus fermée sur elle-même.

450 Il faut être en mesure de montrer, finalement, la richesse à l'inclusion du quartier, puis
la plus-value que ça amène d'être à l'intérieur du quartier et non pas reclus ou à un espace
spécifique à l'intérieur du quartier. Il y a des infrastructures, dans ce qui nous est proposé
aussi, d'espaces communautaires. Dans le fond, toute la question, c'est... est-ce que...
comment est-ce que ça va être présenté, est-ce que ça va être présenté comme un lieu
réservé à quelques-uns ou au contraire, finalement, ça va être un lieu à fréquenter, puis qui est
ouvert, finalement, sur le reste de la population du quartier? C'est aussi ce genre de question
là qu'on soulève, finalement, dans les choix qui seront faits.

455 **LE PRÉSIDENT :**

Merci monsieur, merci madame, merci.

460 **M. BRUNO BERGERON :**

Merci beaucoup.

465 **LE PRÉSIDENT :**

Alors nous allons maintenant passer à la prochaine personne intervenante, cette fois-
là... Bonsoir madame. Est-ce que vous avez une présentation PowerPoint? Présentation
orale?

470 **Mme BRIGITTE MÉRIEL-BUSSY :**

Pas du tout. Je vais essayer de vous allumer avec mon discours.

475