

1470

---

**M. ÉRIC MICHAUD ET Mme ÈVE GRENIER**

Habiter Ville-Marie (7.12 et 7.12.1)

---

1475

**LE PRÉSIDENT :**

Rebonjour. Alors, nous avons les gens de Habiter Ville-Marie, c'est bien ça, Éric Michaud et Ève Grenier, voilà.

1480

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui.

1485

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, bonjour. Merci pour votre présence. Alors, dix minutes de présentation, suivi de dix minutes d'échange. On vous écoute.

1490

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Bonjour. Bien tout d'abord, merci de nous donner l'occasion de nous exprimer devant vous. C'est ça, rapidement, compte tenu du peu de temps qu'on a, Habiter Ville-Marie c'est une Table de concertation qui vise à susciter, appuyer, promouvoir le développement du logement social dans l'arrondissement de Ville-Marie.

1495

C'est composé d'une douzaine de membres, plus un certain nombre de groupes qui soutiennent nos activités, que je n'énumérerai pas.

1500           Essentiellement, j'aimerais juste souligner que nous on fait la promotion du logement social, donc qui est un logement qui vise les catégories de population les plus vulnérables, donc les ménages à faible et modeste revenu qui sont les plus touchés par les, locataires à faible, modeste revenu qui sont les plus touchés par la crise du logement actuel.

1505           Le logement abordable, notamment, pour nous est un terme qui ne signifie pas grand-chose étant donné la multiplicité des définitions puis les loyers souvent très élevés qui y sont associés.

1510           La pression immobilière, la crise du logement, juste mentionner quelques chiffres, là. On dit souvent que Montréal est une ville de locataires, c'est, je pense, la ville de, dans les villes de moyenne et grande taille en Amérique du Nord, je pense c'est la ville qui a le plus haut taux de locataires. Et son centre-ville, en tout cas, ça c'est encore les chiffres de 2016 cependant. Le centre-ville est composé à près de 73 % de locataires, donc c'est un taux très élevé.

1515           Et près de 50 % des ménages locataires consacraient plus de 30 % de leur revenu à se loger en 2016. Près du tiers y consacraient plus de 50 % de leur revenu, ce qui est énorme.

              Donc, il y a des besoins très importants de la population locataire pour du logement social, notamment.

1520           Au niveau des loyers, bien rapidement, il y a des loyers, le loyer est beaucoup plus élevé – là c'est le secteur centre-ville, Île des Sœurs – qu'à Montréal. Là, on peut voir, il y a quand même une différence importante.

1525           Et maintenant, on a demandé, on avait demandé un tableau qui nous permettait d'avoir des chiffres sur les mises en chantier, les logements sociaux engagés en parallèle.

Donc, ce qu'on peut voir, bien c'est que si on regarde l'arrondissement du Sud-Ouest qui pour nous est un arrondissement modèle qui devrait donner un peu, qui devrait servir un peu d'exemple pour le reste de la ville de Montréal. Bien on voit que le pourcentage de logements sociaux engagés par rapport aux mises en chantier est de près de 22 %.

1530

Dans Montréal, hors Ville-Marie, le taux est d'un peu moins de 13 % et dans Ville-Marie, qui est le centre-ville de Montréal, on parle d'un taux de 3 %.

1535

Je vous ferais également remarquer que les mises en chantier représentent près du tiers, 30 % en fait de toutes les mises en chantier à Montréal, sur cette période-là de 18 ans, ont été réalisés dans Ville-Marie, et avec la très faible mixité pour ne pas dire l'absence de mixité social dans ce type de développement-là. Mais on ne peut pas s'étonner de la crise du logement, c'est certainement un des facteurs qui a contribué à alimenter la crise du logement, c'est l'absence de mixité puis l'absence de diversité dans le type de logement au centre-ville, qui a bien sûr des effets concentriques, là, sur toute la ville.

1540

On a présenté 13 recommandations. Et compte tenu des délais qu'on a pour la présentation, on va se concentrer sur 6 ou 7. Je vais en faire, bien en fait, je vais passer la parole à Ève, puis après je reviendrai pour les dernières.

1545

**Mme ÈVE GRENIER :**

Oui, donc je ne sais pas si on m'entend bien, oui.

1550

**LE PRÉSIDENT :**

Oui.

1555 **Mme ÈVE GRENIER :**

Oui, O.K. Donc, je vais passer la recommandation 1, juste pour que ça soit clair, ce n'est pas une échelle d'importance des recommandations, c'est juste celles sur lesquelles on souhaitait appuyer ou qu'on pense que ça demande un petit peu plus de contexte.

1560

Donc, là comme ça a été dit maintes fois aujourd'hui, le site de Bridge-Bonaventure c'est un potentiel très important en nombre de, soit en nombre de logements, espaces d'emploi. Mais il faut quand même se le dire qu'il n'y a pas beaucoup d'infrastructures publiques puis qu'il y a des sols quand même fortement contaminés.

1565

Donc, pour nous, c'est sûr que ça représente un risque par rapport à la possibilité de faire des projets de logements abordables, parce que ça va demander des investissements quand même considérables pour faire ces projets-là.

1570

Aussi, on le sait qu'en ce moment, la situation du logement social et son financement surtout, est très difficile à toutes les échelles de gouvernement puis que ce n'est pas la seule responsabilité de la Ville.

1575

Donc, à travers tout ça, on amène notre recommandation 2 qui est qu'un modèle de gouvernance, incluant notamment les trois paliers de gouvernement et des représentants, représentantes de la communauté, soit mis en place pour assurer le développement et la concrétisation d'un vision concerté pour le secteur Bridge-Bonaventure, pour garantir la pérennité du logement social et abordable sans but lucratif qui y sera développé, de même que pour assurer le financement de la décontamination des sols et des infrastructures associées à ces logements.

1580

Donc, ça nous amène également à notre troisième recommandation qui est liée aux besoins criants en logements sociaux, particulièrement dans Ville-Marie. Je veux préciser

1585 aussi que dans le fond nous, nos recommandations, Habiter Ville-Marie donc est actif sur le territoire de Ville-Marie, donc c'est pour cette raison-là qu'on se concentre sur Ville-Marie, puis vous allez voir après, on va cibler Pointe-du-Moulin puis la Cité du Havre.

1590 Mais dans le fond, l'idée c'est que les besoins sont criants. Qu'à travers tous les développements qu'il y a eu lieu dans l'arrondissement, comme Éric l'a bien mentionné, le logement social a souvent été relégué, dans le fond, après, non prioritaire par rapport à tous les autres développements de logement, soit en privilégiant la compensation financière dans le cadre du RMM ou avec, par exemple, des terrains qui sont juste inabordables pour n'importe quel organisme en logement social qui voudrait faire un projet.

1595 Puis pour Habiter Ville-Marie, c'est vraiment important que cette tendance-là ne se répète pas dans Bridge-Bonaventure. Donc, notre recommandation 3 dans ce sens-là c'est que l'atteinte des cibles en logement social soit un prérequis à l'introduction de l'habitation. Donc, on réfère ici au prérequis énoncé à la page 101, dans chacun des sous-secteurs.

1600 Ensuite, je vais sauter directement à la recommandation 6. Donc, lors de la séance de questions-réponses, Éric avait posé la question à la Ville par rapport à la pertinence d'établir un partenariat avec la SIC pour le développement d'un projet de composantes, qui serait composé entièrement de logements abordables, par rapport à, par exemple, la SCHL, qui serait un partenaire qui pour nous nous semblait plus évident.

1605 Puis notre raisonnement c'était qu'avec le mandat d'optimiser la valeur financière puis le rendement des propriétés du gouvernement, pour nous ça semblait un petit peu contre-intuitif de faire le partenariat avec la SIC.

1610 Donc, on a bien compris la réponse de la ville, puis on a, à travers de ça puis selon la compréhension qu'on a de cet enjeu-là, on veut quand même s'assurer qu'au final, cette idée d'abordabilité là ne se perde pas.

1615 Donc, ça nous amène à notre sixième recommandation qui est que la ville de  
Montréal fasse immédiatement des représentations auprès du gouvernement fédéral afin que  
celui-ci réinvestisse dès son prochain budget dans l'initiative des terrains fédéraux – donc,  
dans la stratégie nationale du logement – afin que la Société Immobilière du Canada, la SIC  
et la SCHL puissent se prévaloir de ce programme pour mettre à disposition des organismes  
sociaux-communautaires, les terrains publics des trois sous-secteurs où l'introduction de  
l'habitation est envisagée. Et y permettre ainsi le développement de projets de logements  
1620 sociaux et abordables, sans but lucratif.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1625 Maintenant, je passerais à notre recommandation 8 qui est que la cession par la SIC  
de la rue Mill à la ville de Montréal fasse partie des prérequis à l'introduction de l'habitation  
sur la Pointe-du-Moulin.

1630 En effet, malgré ce qui a été présenté par un représentant de la Ville ici, il semblerait  
que la SIC a bel et bien l'intention de céder la rue à la, la portion de la rue qui est dans la  
Pointe-du-Moulin, au promoteur qui aurait gagné l'appel d'offres en 2019, mais qui n'a  
toujours pas été officiellement annoncé.

1635 Puis pour nous, compte tenu des expériences passées avec ce promoteur-là, sur  
d'autres sites d'importance, on trouve que c'est très hasardeux de laisser, que la... c'est une  
rue qui devrait être cédée, selon nous, directement à la ville pour éviter qu'il y ait du tirailage  
et que ça donne un argument au promoteur pour se soustraire à certaines obligations ou  
certaines demandes de la ville.

1640 Sinon, la recommandation 9 qui concerne également la Pointe-du-Moulin, bien c'est, il  
y a déjà une recommandation dans le plan de mise en œuvre qui vise à établir un partenariat  
avec la SIC pour viser un dépassement des exigences du règlement pour une métropole

mixte, sur l'ensemble des terrains situés dans le sous-secteur du Bassin Wellington et ces abords et que la réalisation de ces engagements se concrétisent sous la forme de cession d'immeuble.

1645

Or nous, notre attente, c'est que cette recommandation-là, en fait, cette disposition-là s'applique également à la Pointe-du-Moulin. On souhaite vous rappeler que la Pointe-du-Moulin c'est essentiellement des terrains publics, donc des terrains qui appartiennent au gouvernement du Canada et ce serait absolument scandaleux, selon nous, que tous ces terrains-là soient cédés à un promoteur privé et puisse s'en sortir avec une simple contribution financière.

1650

On parle quand même d'un potentiel de logement de près de 1 000 logements, donc pour nous, il faut absolument s'assurer qu'un certain nombre de terrains soient cédés.

1655

Egalement, la recommandation 11 qui vise la Cité du Havre, que le redéveloppement du secteur de la Cité du Havre soit exclusivement dédié au développement de logement social et abordable, sans but lucratif, dans la continuité de la vision historique pour ce site. Il faut se rappeler que notamment, Habitat 67 était au départ en développement qui a été réalisé par la SCHL et qui a été privatisé par la suite, si je ne me trompe pas, dans les années 80.

1660

Donc, c'est un secteur qui appartenait au gouvernement du Canada et nous, on est d'accord avec l'orientation inscrite dans le Plan directeur. La seule chose que, le seul élément qu'on rajoute c'est qu'il faudrait que ça soit de l'abordable sans but lucratif pour assurer la pérennité, qu'on nous parle pas, qu'on n'intègre pas de l'abordable privé à l'intérieur de ce terrain, sur ce site-là.

1665

1670

**LE PRÉSIDENT :**

Donc, c'est HLM, coopérative d'habitation ?

1675 **M. ÉRIC MICHAUD :**

1680 Bien ça, ça fait, je vous référerais à nos définitions en début de présentation. En fait, c'est que ce n'est pas du HLM, mais ça serait plus... c'est du logement qui serait détenu soit par des instances publiques ou à but non lucratif, mais qui ne viseraient pas principalement les, des clientèles à faible ou modeste revenu. Ça pourrait être des revenus supérieurs, donc avec des loyers plus élevés, mais qui demeurent des propriétés collectives.

**LE PRÉSIDENT :**

1685 Je comprends. Je me suis permis d'intervenir pour poser une question parce que vos dix minutes sont complétées, de présentation.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1690 Ah, d'accord.

**LE PRÉSIDENT :**

1695 Mais vous pouvez finir, conclure, oui.

1700

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Je terminerais peut-être simplement juste avec la promenade riveraine sur le bord du fleuve, là. La ville nous a parlé qu'ils comptent acquérir ou en tout cas, ils sont en discussion avec la SIC pour agrandir le parc de Dieppe, la pointe à l'extrême est, là, de la Cité du Havre.

1705

Nous, ce qu'on recommande également, c'est une promenade qui permettrait de donner accès à la population montréalaise sur le fleuve tout le long de la Cité du Havre, ce qui nécessiterait d'obtenir d'Habitat 67 et de Tropiques Nord de céder quelques mètres là pour, entre autres, ça permettrait de donner un accès, un véritable accès public à la vague éternelle. Je vous remercie.

1710

**LE PRÉSIDENT :**

Parfait, bien merci beaucoup. Alors, on a quelques questions. Luba ?

1715

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

Moi, j'ai deux questions. La première, est-ce que, quand vous avez présenté les chiffres des logements sociaux engagés Sud-Ouest versus Ville-Marie et autres, pourquoi le Sud-Ouest réussi à avoir, je pense c'était autour de 21 % des logements sociaux engagés versus, si je regarde bien, je pense que c'était 3 % seulement Ville-Marie ?

1720

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Vous nous demandez pourquoi... comment on explique ça ?

1725

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

1730

Comment oui, pourquoi cette différence ?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1735

Je vous dirais qu'on n'est peut-être pas les bons interlocuteurs à qui poser la question. Je pense qu'il faudrait poser la question à la Ville de Montréal. Je dirais qu'une des pistes de réponse c'est peut-être la mise en tutelle de l'arrondissement de Ville-Marie par la Ville de Montréal en 2000... est-ce que c'est en 2010, 2012 ? Je pense que c'est 2012, 2010 ou 2012.

1740

En tout cas, c'était, c'est un changement législatif, un changement à la charte de la Ville par le gouvernement Charest, à monsieur Tremblay, à l'époque, sans consultation, qui a permis d'assurer une tutelle et qui a fait en sorte que selon nous, la Ville de Montréal utilise l'arrondissement comme une pompe à revenu foncier, sans par ailleurs se soucier des impacts sociaux d'un développement qui est uniforme et sans aucune offre diversifiée de logements.

1745

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

1750

O.K. L'autre, c'est la question de, votre recommandation numéro 4, vous parlez de définir les besoins. Besoins, où ? Est-ce que ça comprend Ville-Marie, est-ce que ça comprend le tout de Pointe-Saint-Charles, Griffintown, quand vous parlez de comprendre les besoin ?

1755

**Mme ÈVE GRENIER :**

1760 Bien dans le fond, c'est une étude qui comprend les besoins de la population actuelle, comme il n'y a pas beaucoup de population actuelle dans Bridge-Bonaventure, c'est sûr que ça doit inclure les besoins de la population autour.

1765 Dans le fond, c'est une étude, peut-être je pourrais vous référer à l'étude qui a été faite, qui n'est pas public, mais que vous pourrez peut-être vous informer si vous pouvez l'avoir, mais l'étude qui a été faite pour le secteur de l'hippodrome, donc Côte-des-Neiges.

1770 Donc, qui visait à planifier en amont les équipements collectifs. Oui, sur le site de l'hippodrome, mais pour y arriver, ils ont fait l'étude aussi de c'est quoi les équipements collectifs qu'il y a autour. Puis quels sont les besoins de cette population-là, quels pourraient être les besoins de la futur population qui vient selon les projections démographiques ?

1775 Puis, à la lumière de ces informations-là, ils ont établi bien combien d'écoles seraient nécessaires sur le site puis on va bien au-delà des écoles. Là, centres, tout ce qui est culturel, communautaire, services de santé, les espaces verts aussi ; il y avait eu recension des espaces verts environnants.

1780 Parce que c'est des services qui peuvent effectivement profiter à la population environnante puis on... en tout cas, ce ne serait pas souhaitable que le secteur de Bridge-Bonaventure soit reclus sur lui-même puis que les services qui y sont construits ne profitent pas à peut-être des secteurs autour qui manque de services actuellement aussi.

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

1785 O.K., merci.

**LE PRÉSIDENT :**

Coumba ?

1790

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

Oui, alors moi j'aimerais revenir sur votre recommandation numéro 2, concernant le modèle de gouvernance que vous souhaiteriez inclure. Et j'aimerais savoir, au fait, si cette instance va se rajouter à la Table de concertation. Si oui, de quelle manière voyez-vous cette collaboration, en fait ?

1795

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Bien, c'est-à-dire, c'est sûr que selon nous, il faut que le, autour de la Table de concertation, il y a des joueurs comme Parcs Canada, la SIC, mais il y a peu de joueurs au niveau du gouvernement provincial. Pour nous, pour que le développement d'un secteur comme celui-là, avec tous les enjeux que ça représente puis le partage des compétences à beaucoup de niveaux, les compétences respectives, il faut qu'il y ait vraiment un enlignement des trois ordres de gouvernement et qu'il y ait, que les trois ordres de gouvernement soient investis et soient en phase là pour que le projet soit une réussite.

1800

1805

Alors, je ne suis pas sûr qu'autour de la Table de concertation il y a tous les acteurs requis pour... mais c'est sûr que c'est une bonne question : est-ce qu'on devrait, en tout cas. Je ne suis pas un spécialiste de la gouvernance de tel type de projet, mais est-ce qu'il faut créer une nouvelle instance à côté ou penser à redéfinir une instance de concertation qui va favoriser le développement du projet, c'est à... ou une entité juridiquement constituée, mais qui regroupe tout le monde...

1810

1815

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

Donc, en fait, vous avez plusieurs options et vous êtes en train de penser à ça ?

1820 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui, on a... à vrai dire, on n'a pas d'idée arrêtée sur cette question-là.

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

1825

Parfait. Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

1830

Vous dites donc à la recommandation 11, là, que le redéveloppement du secteur de la Cité du Havre, soit exclusivement dédié au développement de logements sociaux et abordables sans but lucratif. Donc, ce secteur-là actuellement est isolé, sans commerces, pas d'institutions, peu de services même de transports publics.

1835

Est-ce que donc en, selon votre vision là du développement exclusif en logement social et abordable sans but lucratif, permettrait d'avoir une masse critique suffisante pour permettre la levée de commerces de quartier et de d'autres services répondant aux besoins de cette population-là qui viendrait s'y installer ?

1840

**Mme ÈVE GRENIER :**

Oui. Bien en fait, encore là, on n'a pas fait d'études de marché pour s'assurer de – puis je pense que la ville devrait le faire pour savoir exactement combien de commerces devraient s'installer là puis de quel type. Puis notre recommandation 12, si bien que nous ce

1845 qu'on souhaite c'est que le quartier soit mixte, en fait, qu'il y ait des usages de commerces de proximité.

1850 Mais pour ce qui est de la vitalité de ces commerces-là, pour nous, des gens qui résident dans des projets de logement social ou abordable sans but lucratif ne sont pas moins apte à alimenter ces commerces-là, que des gens qui résident dans des logements très haute gamme. Donc, pour moi ça ne représente pas un risque pour la survie des commerces.

1855 Ceci étant dit, on peut peut-être que... c'est sûr que tout commerce doit s'adapter à la clientèle qui l'entoure, là, puis on pourra voir aussi comment certains pôles d'emplois à proximité se développent ou comment est-ce que la partie un peu plus récréative de la Cité du Havre aussi se développe, ça pourrait s'adapter à ça également.

1860 Mais oui, c'est ça. Pour nous, c'est sûr que la nécessité des commerces de proximité c'est quelque chose qui est très importante puis on est conscients des enjeux qu'il y a actuellement sur ce site-là.

**LE PRÉSIDENT :**

1865 O.K., parfait.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1870 Peut-être juste comme complément d'information, il y a, on parle d'un potentiel d'à peu près 2 500 nouveaux logements sur ce site-là. Il y a déjà les logements déjà existants d'Habitat 67, Tropiques Nord, Profil-O.

1875

Si on aménage également une promenade riveraine, ça va amener aussi une certaine circulation de transit qui peut alimenter. Il y a quand même quelques institutions aussi avec des travailleurs à proximité. Donc, je pense que ça pourrait, nous, on pense que ça pourrait être viable.

**LE PRÉSIDENT :**

1880

Ceci d'ailleurs conclut donc cette période-ci. Et on va, donc je vous remercie beaucoup pour votre présentation et votre participation à la consultation. Donc, ce serait maintenant le moment de la pause, en fait. Donc, on va se retrouver dans plus de 15 minutes, à 15 h 5 précise on va reprendre nos travaux. Merci.

1885

**Mme ÈVE GRENIER :**

Merci.

1890

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Merci à vous

---

**PAUSE**

---

1895

1900