

60 Dans ce dernier cas, les rectifications seront écrites et rendues disponibles sur le site web de l'Office à la page de la consultation.

65 A la suite des séances d'audition des opinions, la commission procédera à l'analyse de l'ensemble de l'information qui lui a été soumise, en fera un rapport et formulera des recommandations. La présidente de l'Office soumettra le rapport au Conseil municipal de la Ville de Montréal, rapport qui sera rendu public deux semaines plus tard.

70 Je rappelle que les rapports de l'office ont une valeur consultative, les décisions finales appartiennent aux élus.

Mme MARGOT SILVESTRO

Clinique communautaire de Pointe Saint-Charles (7.18)

75 **LE PRÉSIDENT :**

Alors maintenant, accueillons notre première intervenante, madame Margot Silvestro.

80 **Mme MARGOT SILVESTRO :**

Bonjour.

LE PRÉSIDENT :

85 Alors...

Mme MARGOT SILVESTRO :

90 Bonjour, Madame Serge, Madame Ngom, Monsieur Cardinal. Je m'appelle Margot Silvestro, je suis organisatrice communautaire à la clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles. Je suis aussi résidente du quartier depuis plus de 17 ans, donc je connais assez bien le territoire à l'étude.

95 Je ne vous résumerai pas complètement mon mémoire aujourd'hui, je suis certaine que vous avez fait ça, vous l'avez lu ce matin au sot du lit avec attention.

100 Donc, en fait, laissez-moi vous présenter la clinique communautaire qui est un organisme de santé. Nous sommes un organisme communautaire qui avons, détenons un mandat de CLSC, donc nous sommes un partenaire du réseau de la santé.

105 Nous sommes considérés comme un des premiers CLSC au Québec et nous sommes le dernier CLSC indépendant. La clinique est contrôlée par un conseil d'administration qui est 100 % composé de citoyens et citoyennes du quartier. Donc, nous avons un lien privilégié avec la communauté.

110 La clinique adopte la définition de la santé qui est proposée par l'Organisation Mondiale de la Santé, c'est-à-dire un état complet de bien-être physique, mental et social qui n'est pas seulement une absence de maladie.

115 Atteindre cet état implique de travailler sur les grands déterminants sociaux de la santé, que sont, par exemple, l'éducation, l'environnement social et physique, le logement, les conditions de travail, le revenu. Et ça, afin de réduire les inégalités sociales en santé.

115 Nous ne travaillons donc pas seulement à traiter la maladie, mais surtout à la prévenir.

120 Le quartier dans lequel nous intervenons a subi les assauts de la gentrification depuis une vingtaine d'années. Je le montre dans mon mémoire de façon un peu plus précise, mais je vais résumer en disant que la population traditionnelle qui n'a pas encore été déplacée par les forces du marché, se retrouve actuellement sous pression, notamment par l'augmentation de 50 % du coût du loyer dans les dernières dix années. Et aussi, l'augmentation des nuisances environnementales qui sont principalement dues à l'augmentation du trafic de transit de la voiture. Et une augmentation du trafic ferroviaire, en fait.

125 Donc, le bruit, les poussières, la difficulté d'avoir accès à des îlots de fraîcheur, la difficulté d'avoir accès à un logement qui soit décent et à coût abordable, met sous pression la population traditionnelle du quartier qui représente encore, disons, au recensement de 2016, on avait encore 28 % de personnes qui vivaient avec un faible revenu après impôt.

130 Je n'ai pas pris les données du recensement de 2021 parce qu'elles sont faussées par la PCU, donc c'est pour ça que je vous parle de 2016.

135 Donc, notre intervention devant votre commission vise à améliorer les conditions de vie des personnes les plus vulnérables, et s'oppose donc à la marchandisation accélérée du logement et de la vie en société.

140 Quant au plan d'ensemble qui nous est soumis à l'étude ici, une chose qui est importante de dire c'est que le quartier Pointe-Saint-Charles s'est mobilisé depuis plusieurs années. Nous intervenions déjà en 2019 lors de la précédente commission, pour penser le redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure.

Nous avons effectué une démarche citoyenne qu'on a appelée l'Opération populaire d'aménagement, qui a rassemblé plus de 250 personnes sur plusieurs jours pour penser et construire une vision et un plan d'ensemble pour ce secteur.

145 La clinique s'inscrit dans cette vision et elle défend ce plan d'ensemble. Nous l'avons mis à jour cette année pour cette deuxième consultation et ce plan d'ensemble s'articule autour de cinq éléments.

150 Donc, le maintien des terrains publics en dehors du marché spéculatif, la conservation et le développement des secteurs d'emploi – au premier chef, celui qu'on appelle le triangle nord de Pointe-Saint-Charles. Le décloisonnement du secteur et l'implantation de liens de mobilité qui sont articulés autour des idées de mobilité active et de réduction de la place de la voiture.

155 Une vision de transition écologique qui soit radicale et une lutte aux changements climatiques qui soit effective, notamment à travers l'aménagement d'espaces verts et des meilleures pratiques environnementales en matière de construction et de mobilité.

160 Finalement, l'aménagement d'un milieu de vie à échelle humaine, donc de moyenne densité, qui est articulé à partir des besoins existants en logement pour les classes populaires et les classes moyennes.

165 Par conséquent, on refuse la gentrification et la financiarisation du logement qui se fait à travers le développement immobilier actuel, selon la tendance des 20 dernières années à Montréal.

170 Quant au plan de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure qui est soumis ici à l'étude, je tiens d'abord à souligner la qualité du travail puis c'est vraiment un plan qui contient énormément d'informations et une belle vision intéressante; ça constitue une excellente base de travail.

Cependant, nous estimons que le plus gros du travail reste à faire, traduire cette vision en actions demandera des années et ça va constituer un défi important.

175 C'est pourquoi comme première recommandation nous demandons à la Ville de
Montréal de traduire cette vision dans des outils réglementaires qui permettront de conserver
le leadership de la ville dans ce développement.

180 Et en ce sens, bien la stratégie de mise en œuvre qui est détaillée aux pages 100 et
suivantes, nous semble trop faible. Les modifications proposées au plan d'urbanisme sont
très peu contraignantes et sont très peu nombreuses. Elles laissent trop de marge de
manœuvre à la négociation avec les promoteurs immobiliers et aux changements du
personnel politique qui va s'échelonner sur les 10, 15 prochaines années.

185 Les promoteurs immobiliers ont montré dans leurs mémoires et leurs présentations,
leur souhait de développer un quartier à très haute densité, orienté par la recherche du profit.

LE PRÉSIDENT :

Deux minutes.

190 **Mme MARGOT SILVESTRO :**

Il me reste deux minutes, bien voyons dont.

195 **LE PRÉSIDENT :**

Oui.

200 **Mme MARGOT SILVESTRO :**

Donc, nous recommandons d'avoir dans le plan d'urbanisme, effectivement beaucoup
plus de mesures contraignantes.

205 Ensuite de ça, on estime qu'il y a trois grandes dimensions importantes et qui devront être faites en phases. La première, c'est vraiment d'améliorer la question de la mobilité, puis je vais insister sur un seul aspect, comme il me reste une minute et demie, on estime que le plan de la Ville de Montréal de raccorder par des mesures incitatives, l'autoroute Bonaventure au pont Victoria, est beaucoup, n'est pas assez développé. Nous demandons franchement une réduction drastique du trafic de transit dans cet endroit-là, c'est extrêmement important. Et c'est la première mesure à faire.

210 Il faut une bretelle d'accès exclusive qui empêche complètement le transit par les rues Bridge et Wellington, c'est essentiel à la réduction des nuisances. Je le détaille un peu plus dans mon mémoire.

215 Ensuite de ça, quant aux zones d'emplois, nous trouvons que c'est une extrêmement bonne idée, mais la ville doit absolument prendre un leadership pour assurer le développement des zones d'emplois.

220 Donc, à ce moment-là, on demande que ce soit inscrit au plan d'urbanisme le secteur d'emploi au triangle nord et aussi au sud de la rue Mill, qui actuellement n'est pas tout à fait protégée. Et il faut réellement faire une transition vers de la production beaucoup plus, je dirais, écologique ou environnementale.

225 Je vais terminer rapidement avec la question du logement. C'est la question qui est la plus épineuse. Nous, on recommande, en fait, et je l'ai dit d'entrée de jeu, on recommande que les terrains publics de la SIC et ceux de Loto-Québec qui sont dans le coin, restent dans le domaine public.

230 Ces terrains-là sont déjà payés, il faut absolument que nous construisons là-dessus, si jamais les conditions sont réunies pour du logement, que nous faisons un vaste chantier

de logements hors marché. Donc, logements communautaires, que ce soit le logement social ou logement à but non lucratif.

235 Les besoins en logements abordables à Montréal sont criants. Les développements
des 20 dernières années n'ont pas permis de résorber la crise, au contraire, ça a été
accentué. Il faut absolument et j'insiste, il faut absolument stopper ce type de développement,
il faut faire un rattrapage avec du logement hors spéculation, donc qui puisse rester
abordable pendant des années et il ne faut pas laisser aux promoteurs immobiliers
capitalistes, la possibilité de faire ce qu'ils veulent et ils vous l'ont présenté je pense hier, avec
240 des pointes de hauteur à 120 mètres, là, ça n'a pas de sens.

Donc, les besoins sont criants, puis nous ce qu'on propose, c'est une densité
moyenne de 4 à 8 étages jusqu'à 12 étages au besoin. 12 étages, en passant, ça permet de
faire une construction réellement écologique, en bois, je le détaille encore dans mon
245 mémoire. Il y a des moyens de construire qui soient plus proches de la transition écologique
parce que des tours de 35 étages en béton, ce n'est pas écologique. Vous pourrez explorer
ça, je pense qu'il y a quelqu'un d'autre qui va venir vous présenter ce genre d'argument
aujourd'hui.

250 Donc, nous proposons un milieu de vie d'à peu près 1 800 logements sur ce qu'on
appelle le Bassin Peel, le Bassin Wellington, pardon. Densité moyenne, 100 % logements
communautaires et hors marché.

J'ai l'impression que je vais arrêter là, je vais vous laisser avec vos questions. Merci.

255

LE PRÉSIDENT :

Oui, vous pourrez compléter dans nos échanges. Donc, oui donc question. Luba?

260 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

Moi, je vais vous poser une question : vous parlez des équipements publics et ce que vous préconisez, c'est le site de Ray-Mont comme pôle pour ces institutions. Est-ce qu'il y a une raison pour laquelle vous avez choisi cet endroit qui est un peu en périphérie du bassin et...?

265

Mme MARGOT SILVESTRO :

Oui, bien c'est parce que les équipements qu'on propose sur ce site sont des équipements disons de, pour la région un peu plus grande. Donc, ça peut être des équipements pour Griffintown, Saint-Henri, Petite-Bourgogne, Pointe-Saint-Charles.

270

On propose une maison de la culture, donc c'est un équipement un peu plus large et on propose aussi la construction d'une école secondaire, parce que les besoins s'en viennent, les besoins sont là pour une école secondaire. Et si on construit 3, 4 000 logements au total dans le nouveau développement, le besoin va être là.

275

Cet endroit est plus central qu'à l'intérieur du secteur Bridge-Bonaventure, premièrement. Deuxièmement, on trouve que c'est un moyen de mettre des équipements, de planifier les équipements collectifs d'avance, de le faire sur un secteur qui est comme à la jonction de plusieurs quartiers.

280

Puis aussi, c'est un moyen, je dirais, d'empêcher un développement de très, très haute densité qui va faire – comment je pourrais dire – une rupture d'avec le quartier existant. Si on construit du 12, 14, 20 étages sur cet endroit-là, alors que de l'autre côté de la rue, on parle d'une moyenne, une faible densité de 3, 4 étages, on trouve que ce n'est pas une bonne idée.

285

290 En plus de ça, sur ce terrain-là, on propose une emprise publique qui va poursuivre la
rue du Centre vers le nouveau secteur. Donc, on a déjà besoin d'une certaine partie du
terrain pour faire ça. Et on a aussi besoin d'une certaine partie du terrain et il y a déjà un plan
d'expropriation pour une petite partie pour réaménager la rue Wellington, pour en faire un réel
axe de transport est-ouest, qui soit un axe de mobilité active; donc l'ajout des trottoirs, l'ajout
des pistes cyclables. Et même des pistes cyclables, je dirais, à haute densité. Parce que si on
295 va vers l'ouest, vers Verdun, il y a beaucoup de trafic qui se passe par là.

Donc, c'est pour ça qu'on estime que ce secteur est plus propice en fait à des
équipements collectifs qu'à du logement, d'autant plus qu'il y a la gare de triage juste à côté
et d'autant plus qu'il y a aussi encore une présence de, je pourrais dire nuisance industrielle,
300 donc ce n'est pas vraiment un endroit pour construire énormément de logements.

LA COMMISSAIRE SERGE :

O.K., merci.

305

LE PRÉSIDENT :

Coumba?

310 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

En fait, vous avez un peu répondu à ma question, mais juste pour prolonger, dans un
contexte justement de crise de logement, vous l'avez dit, j'ai remarqué que vous préconisiez
au fait que des projets de plus d'unités ne soient pas les bienvenues dans certains secteurs.
315 Est-ce que vous, comment vous défendez, au fait, cela?

Mme MARGOT SILVESTRO :

320 Oui. Bien, premièrement, la très haute densité, si on prend l'exemple de Griffintown qui est juste à côté, on peut prendre cet exemple-là, mais on peut aussi prendre ce qui se construit dans le centre-ville de Montréal.

325 La très, très haute densité qui est proposée, en fait, n'a absolument pas réglé la crise du logement, rien du tout. Il y a autant, sinon plus de ménages qui ont besoin d'un logement abordable et de grandeur suffisante.

330 Ce que nous propose la plupart des promoteurs immobiliers, ce sont des logements qui sont plus petits, généralement, et qui sont destinés à une clientèle de premier acheteur, donc soit un jeune couple ou des personnes seules, qui vont acheter un premier condo et qui ensuite vont s'en servir pour se propulser plus haut dans la mobilité sociale.

335 Ou bien, une autre clientèle, qui est les couples retraités qui vendent la maison de banlieue, je pourrais dire. Donc, en fait, c'est... et aussi il y a une étude de la SCHL qui date de 2020, qui montre que juste à Griffintown, un tiers des logements à peu près est utilisé comme investissement immobilier et non pas comme logement pour loger des gens.

340 Nous, on croit que le logement c'est un droit, ce n'est pas une marchandise, donc on a besoin de créer du logement pour loger des gens. Partout à Montréal on le voit, là, l'augmentation des coûts du logement. Les besoins sont criants puis là on parlait autrefois des personnes les plus vulnérables, mais on parle maintenant de la classe moyenne qui a de la difficulté à se loger; c'est assez aberrant.

345 Donc, nous ce qu'on propose, en fait, c'est pour ça qu'on propose aussi du logement hors marché, donc qui ne va pas prendre une valeur spéculative, mais qui va plutôt servir à exercer un droit qui est celui d'un logement décent, de grandeur suffisante et qui soit sain.

350 Donc, c'est dans ce sens-là que ce qu'on croit, c'est que la très, très haute densité, en fait, ne règle pas l'enjeu, n'est pas écologique et est souvent en déficit d'équipements publics; si on prend encore l'exemple de Griffintown, il y a un déficit d'espaces et d'équipements publics.

355 Donc, nous on propose plutôt une moyenne densité hors marché capitaliste, qui va permettre de loger les gens qui ont le plus de besoins dans les alentours, on pourrait appeler le Grand Sud-Ouest. Et de cette façon-là, c'est, en fait, c'est un changement de mentalité.

360 On ne construit pas le plus possible pour faire le plus de profits, qui en plus vont enrichir des fonds spéculatifs. On va plutôt construire en moyenne densité pour créer des milieux de vie sains, habitables où il y a des équipements et où les gens peuvent avoir une vie qui soit, une vie qui soit saine, si je pourrais dire – je vais terminer là-dessus – si je pourrais dire.

365 Un logement, ce n'est pas juste un cube dans une tour, c'est un quartier autour, c'est un équipement autour. Donc, c'est pour ça qu'on propose plutôt une moyenne densité. Et c'est la poursuite du quartier existant aussi.

LA COMMISSAIRE NGOM :

Merci.

370 **Mme MARGOT SILVESTRO :**

Fait plaisir.

375

LE PRÉSIDENT :

Parlant de poursuite du quartier existant, le triangle nord, est-ce que je comprends que ça ne fait pas partie de vos propositions de logements ou il y a...

380

Mme MARGOT SILVESTRO :

... non, non.

385

LE PRÉSIDENT :

Oui, il y en aurait aussi?

390

Mme MARGOT SILVESTRO :

Non, non, non, il n'y aurait pas de logements là, non.

LE PRÉSIDENT :

395

Non, c'est ça.

Mme MARGOT SILVESTRO :

400

Un long... bien nous, ce qu'on croit aussi, puis j'en parle un peu dans le mémoire, c'est que t'sais pour construire une ville qui soit vraiment efficiente et pour réduire le temps de déplacement entre le travail et l'habitation, ça prend une ville mixte. Une ville où les emplois ne sont pas trop loin des habitations.

405 Dans Pointe-Saint-Charles qui est un ancien quartier ouvrier, vous le savez, les zones d'emploi ont tranquillement été, je vais dire amoindries, et on est rendus actuellement à construire, à faire des changements de zonage et à construire des habitations sur le bord des chemins de fer un peu partout dans Pointe-Saint-Charles, tous les espaces disponibles sont transformés tranquillement.

410 Et ce qui arrive, moi je suis organisatrice communautaire, ce qui arrive, après on construit des condos juste à côté d'un chemin de fer, et deux ans après, bien on reçoit des appels des gens qui ont acheté ça qui disent j'ai des problèmes de bruit, de poussière et des nuisances.

415 Donc, nous ce qu'on considère c'est qu'il faut conserver les zones d'emploi. Le triangle nord en est un bon exemple, c'est un endroit qui est déjà zoné pour ça, il y a quand même pas mal d'emplois, si je me souviens bien c'est autour de 500 emplois actuellement, dans ce secteur.

420 C'est pour ça aussi qu'on dit que l'autre bout du secteur, tout le sud de la rue Mill devrait rester en secteur d'emploi. De cette manière, on peut essayer de construire une ville qui soit mixte, c'est-à-dire qu'il y ait des emplois pas trop loin des habitations.

425 On est dans une transformation tranquillement du secteur d'activité, les secteurs d'activité les plus polluants s'en vont vers l'extérieur. Le manufacturier perd de l'importance.

Dans le secteur Bridge-Bonaventure, il y a l'idée du quartier des artisans, donc un retour des métiers traditionnels qui va, qui est disons à faible nuisance généralement.

430 Donc, ce qu'on propose c'est de conserver et de protéger le triangle nord en l'inscrivant dans le plan d'urbanisme de façon à tranquillement continuer à construire une ville qui soit mixte entre emplois et résidences. Et on le sait, les gens veulent de moins en moins

435 faire des longues distances pour aller travailler. Donc, c'est dans ce sens-là qu'on demande de protéger lui et tout le sud de la rue Mill jusqu'au pont.

LE PRÉSIDENT :

440 Je comprends, merci. Autre question et qui sera ma dernière question : est-ce que vous avez des exemples de projets là d'habitations hors marché qui auraient été réalisées à Montréal, qui pourraient servir de modèle pour Bridge-Bonaventure?

Mme MARGOT SILVESTRO :

445 Bien ce qu'on appelle du logement hors marché, c'est les OSBL, ce sont les coopératives d'habitation, ce sont, par exemple, les HLM. L'idée, c'est en fait d'aller vers des tenures qui soient en dehors de la tentative de spéculation. Donc, toutes sortes de choses qui ne peuvent pas être vendues ou revendues.

450 Il y a énormément d'exemples. C'est sûr que la meilleure chose à faire c'est de garder une capacité publique ou une tenure sans but lucratif, de façon perpétuelle. Je vais vous donner un exemple, ma coopérative d'habitation où est-ce que je demeure, nous ne pourrons jamais être vendus. Le terrain nous appartient, le bâtiment nous appartient. Nos loyers sont le tiers du marché actuellement, le coût du loyer. Je paie 660 dollars pour 1 000 pieds carrés actuellement, avec des équipements collectifs. Il faut continuer dans cette voie-là puis ce
455 n'est pas une nouveauté cette chose-là, c'est quelque chose qui existe depuis longtemps.

460 Ensuite de ça, quel modèle prendre exactement ? Nous ce qu'on prône, c'est une mixité de modèles parce qu'il faut défaire un mythe de dire que le logement social ou le logement sans but lucratif c'est fait seulement pour les pauvres. Ce n'est pas ça la question.

Ça prend une mixité de population qui puisse faire vivre un quartier, qui peut gérer soi-même son logement et de cette façon-là, on peut avoir une entraide, une réelle vie sociale. Mais l'important, c'est de s'assurer que les bâtiments, les terrains puissent rester à perpétuité en-dehors du marché de la spéculation.

465

Je pourrais continuer pendant des heures là-dessus, là, mais c'est vraiment une nécessité et t'sais vous savez, ma collègue Sophie Goudreau est venue hier vous dire, entre autres, que la part de nouveaux locataires dans des logements subventionnée est passée à 3,5 % je pense entre 2016 et 2021, alors qu'elle était de 24 % entre 2011 et 2016.

470

Ce que ça signifie c'est que le logement public a radicalement baissé et de plus en plus, on continue vers la marchandisation du logement, donc le logement comme une marchandise spéculative. Je vous ai dit tantôt que le tiers des logements à Griffintown sont utilisés en matière de, comme outil de spéculation.

475

Ça ne peut pas continuer comme ça. La SCHL prévoit une augmentation encore de 30 % des coûts de loyer dans les cinq prochaines années, ça ne peut pas continuer comme ça. Il faut loger les gens qui en ont besoin et qui peuvent se sentir ensuite en sécurité.

480

Regardez aussi les statistiques sur les gens qui paient plus de 30 % de leur revenu, comme, on appelle ça le taux d'effort, là, comme pour payer leur loyer. On regarde souvent du côté des locataires, mais regardez du côté des propriétaires. Le nombre de propriétaires qui paient plus que 50 % de leur revenu pour se payer un logement puis se payer... c'est effarent.

485

Et ça, ça l'a des conséquences de santé, je retourne mon rôle d'organisatrice en santé, ça a des conséquences sur la santé mentale, sur la santé des enfants, la santé des familles. C'est bien beau avoir un condo de 800 pieds carrés, mais ce n'est pas suffisant pour

490

assurer une vie saine et satisfaisante puis il y a plein de conséquences qui découlent de ça ensuite.

LE PRÉSIDENT :

Merci.

495

Mme MARGOT SILVESTRO :

Ça va ?

500

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, merci pour votre réponse, merci pour votre participation.

505

Mme MARGOT SILVESTRO :

Ça me fait plaisir.

LE PRÉSIDENT :

510

Alors, nous allons donc revenir dans quelques instants avec le porte-parole de la SDC Montréal centre-ville.

515