

345 Alors, on va maintenant prendre quelques instants pour accueillir les prochains intervenants de la Société canadienne d'hypothèques et de Logement. On vous revient dans quelques instants.

350 _____
Mme MARTINE ROMEO ET M. CHRISTOPHER SWEETNAN HOLMES
Société canadienne d'hypothèques et de Logement (SCHL)

355 _____
LE PRÉSIDENT :

360 Alors, rebonjour. Maintenant nous sommes avec la Société canadienne d'hypothèques et de Logement représentée par Martine Romeo. Bonjour. Qui est accompagnée de Christopher Sweetnan Holmes. Alors, bonjour. Donc, dix minutes pour votre présentation, par la suite, un autre dix minutes d'échange avec les commissaires.

365 **Mme MARTINE ROMEO :**

Absolument.

370 **LE PRÉSIDENT :**

On vous écoute.

375 **Mme MARTINE ROMEO :**

380 Alors, tout d'abord nous vous remercions de recevoir la SCHL à vos audiences. Mon nom est Martine Romeo. Je suis conseillère senior aux relations municipales à la SCHL.

375 La semaine dernière, la Société immobilière du Canada, la SIC, vous a présenté son implication et sa vision du développement du secteur Bridge-Bonaventure. Comptenu que ce secteur inclus la Cité du Havre et que la SCHL est impliquée depuis longtemps à Cité du Havre et qu'elle y détient encore des terrains sur ce site, nous avons voulu partager avec vous notre implication et nos intentions pour le futur.

380 Vu que la SCHL et la SIC travaillent étroitement ensemble comme Christopher le disait, il m'accompagne, Christopher Sweetnan Holmes, qui pourra aussi répondre à vos questions par la suite.

385 Alors, nous désirons couvrir trois éléments avec vous aujourd'hui, soit l'histoire de Cité du Havre, les objectifs de la SCHL sur ce site et notre partenariat avec la société immobilière du Canada.

390 Commençons avec l'histoire de Cité du Havre ; elle est intéressante. Elle commence il y a bien longtemps. En fait, il n'y avait rien jadis sur ce site. Il y avait surtout des bancs de sable, de forts courants et des embâcles. Depuis les premiers explorateurs jusqu'à il n'y a pas si longtemps, cette géographie a considérablement perturbé, ralenti et même fait échouer des bateaux à leur arrivée à Montréal.

395 Avec le temps et le développement du commerce, il fallait trouver une solution à ce problème. Cette solution est d'abord venue sous la forme d'une jetée artificielle, d'une digue, aménagée initialement comme brise-glace pour protéger le Vieux-Montréal et les activités portuaires de la métropole.

400 Cette première jetée a été construite entre 1891 et 1898 et s'appelait alors Quai de Garde. Elle a été nommée Jetée Mackay par la suite et constitue maintenant environ 85% de la superficie de Cité du Havre.

405 On voit ici une photo de 1947 montrant les débuts de ce qui allait devenir Cité du Havre. On voit aussi des photos de 1965 et 1968. On voit que la jetée qui est en fait une péninsule a été élargie par des remblais et réaménagée au fil du temps et surtout pour l'expo 67.

410 Pour la petite histoire, on ne sait pas d'où proviennent les matériaux de remblai du début de la jetée, mais on sait que par la suite les matériaux provenaient de ce qui a servi à l'agrandissement pour l'Expo 67, ainsi que pour le forage du tunnel du métro Longueuil et aussi pour le tunnel Louis-Hippolyte Lafontaine.

415 Pour l'Expo 67, la péninsule a été reliée à l'île Notre-Dame par le pont de la Concorde, qu'on voit bien ici. Les travaux de réaménagement visaient notamment à accueillir la tour d'habitations Habitat 67, ainsi que des installations administratives d'Expo 67 et une douzaine de pavillons thématiques.

420 C'est dans ce contexte que la jetée Mackay est devenue une péninsule urbanisée et dotée d'un lien routier public qui est aujourd'hui l'avenue Pierre-Dupuy, est devenue Cité du Havre.

425 Une mention juste pour la petite histoire sur les pavillons d'Expo 67. On sait qu'il y en avait majoritairement à l'île Notre-Dame, mais il y en avait quand même une douzaine sur le site de Cité du Havre. Ils ont tous été démolis après Expo 67, mais il y avait par exemple celui du Yukon, celui des Jeunesses musicales du Canada, celui de la Maison olympique, mais aussi le pavillon l'Homme dans la Cité qui est celui sur la photo et qui était vraiment l'un des plus spectaculaires.

430 De par sa construction et son fonctionnement, ce pavillon visait à faire réfléchir à la relation de l'Homme avec son environnement urbain et la communauté humaine. Nous

trouvions que cela s'inscrivait bien aujourd'hui dans les réflexions sur le développement de Cité du Havre.

435 Toujours sur le site de Cité du Havre, on voit ici Habitat 67 qui est une référence en matière d'architecture, mais aussi une référence très forte quand on pense à Montréal. A titre de rappel, Habitat 67 a été conçu par l'architecte Moshe Safdie pour Expo 67. Mais n'oublions pas qu'Habitat 67, c'est un lieu d'habitation. Ce sont des logements. Et ça nous permet de faire le lien avec la SCHL et les objectifs de la SCHL.

440 La construction d'Habitat 67 a débuté en 1965 et a été financée par la SCHL. D'ailleurs, la vision de Moshe Safdie était que le concept d'habitation d'Habitat 67 se prolonge sur l'ensemble de Cité du Havre. C'était le projet Hillside, comme on peut le voir sur la photo ou sur la maquette qui a été élaborée ici.

445 D'ailleurs, la promesse du gouvernement fédéral lors d'Expo 67 était aussi de transformer Cité du Havre en un lieu résidentiel innovant tant au niveau architectural qu'au niveau de l'ingénierie.

450 Donc, depuis les tous débuts, les objectifs et les intentions de la SCHL ont toujours été de développer du logement sur Cité du Havre et de travailler avec les intervenants et la communauté.

455 Au fil du temps, la SCHL a obtenu des terrains sur Cité du Havre, notamment en vertu d'un échange avec les ports nationaux. Ces terrains ont été ensuite subdivisés, puis vendus pour du développement d'édifices à logements. A ce jour, il y a eu trois projets. On peut les voir sur la photo. Habitat 67 avec 157 unités développées, possédées et gérées par la SCHL jusqu'à sa vente en 1986. Puis Tropiques Nord en 1987 avec 120 unités et Profil-O en 2002 avec 64 unités.

460 Comme on le voit, la SCHL a développé ou aidé à développer plusieurs projets
dédiés au logement sur le site de Cité du Havre. Mais nous possédons encore des terrains
à Cité du Havre et ces terrains sont vacants.

465 En fait, il reste encore près de un million de pieds carrés à développer – on le voit
sur la photo – soit environ 90 000 mètres carrés. C'est donc une autre très belle
opportunité pour créer des logements à Montréal. Et vous savez comme Montréal en a
grandement besoin.

470 On voit ici le périmètre qu'il reste à développer à Cité du Havre. Tout le monde le
sait, il manque de logements à Montréal et il faut que tous les secteurs de la Ville soient
mis à contribution pour contrer cette situation.

475 En ce sens, nous sommes d'avis qu'il faut maximiser le nombre de logements
pouvant être construits sur cet espace de 90 000 mètres carrés, mais aussi soutenir
l'abordabilité des logements et ouvrir Cité du Havre à plus de Montréalais. Évidemment,
tout cela en préservant la qualité et la beauté de Cité du Havre.

480 C'est dans cet esprit que nous travaillons étroitement avec la Société immobilière
du Canada afin de s'assurer de développer ces terrains pour soutenir l'offre de logements
à Montréal. Vu l'expertise et l'expérience de la SIC, et de son implication dans le secteur
ou à Montréal, nous considérons que la SIC est le meilleur maître d'œuvre pour
développer le site de Cité du Havre dans son ensemble et pour développer des logements
dans le respect de la beauté du site, mais aussi pour répondre aux besoins de la
communauté et des montréalais en matière de logement.

485 C'est pourquoi nous prévoyons transférer nos terrains à la SIC au cours des
prochains mois. La SCHL, quant à elle, interviendra par la suite en tant que partenaire
pour le financement de la création de logements grâce à ses différents programmes.

490 Ces terrains vacants doivent être développés et il faut maximiser le nombre de
logements, c'est essentiel pour Montréal. On parle d'un potentiel de 3 000 à 3 500
logements de qualité abordable avec un aménagement de qualité.

495 Tout comme le disait la SIC dans son mémoire, le PDMV que propose la Ville pour
Cité du Havre comporte de très belles idées et il faut les considérer. Toutefois, vu le
manque de logements à Montréal, il serait vraiment dommage de réduire le zonage déjà
prévu pour la construction de logements ou de réduire la densité de 6 à 4.

LE PRÉSIDENT :

500 Deux minutes.

Mme MARTINE ROMEO :

505 Vous savez pour répondre à la croissance démographique du Québec et pour
maintenir l'abordabilité des logements, il faut doubler le nombre de constructions par
année. Imaginez comme c'est essentiel pour une ville comme Montréal. Soyons plutôt
ambitieux, ambitieux vu les besoins en logements à Montréal et ambitieux quant à la
construction et l'aménagement du site de Cité du Havre ; ce qui est tout à fait conciliable.

510 Cité du Havre a joué et joue encore un rôle unique en tant que témoin de l'histoire
culturelle et sociale moderne de Montréal, du Québec et du Canada. Les projets qui ont vu
le jour ainsi que le site lui-même sont issus d'une volonté d'innover et de permettre aux
gens d'y habiter et d'y vivre. L'occasion nous est belle de poursuivre ces ambitions et de
développer du logement dans un milieu de vie ouvert, inclusif et respectueux.

515 Rappelons ici les recommandations de la SIC. Christopher voudrais-tu les rappeler
aux commissaires ?

M. CHRISTOPHER SWEETNAN HOLMES :

520 Oui. On a fait trois recommandations concernant la Cité du Havre. Donc, la première c'est de qu'aucune modification au plan d'urbanisme vienne obliger la réduction des droits actuellement en place pour ce secteur et de réduire la densité de 6 à 4, qu'est-ce qui est proposé.

525 Qu'à la lumière de la crise actuelle du logement, le PDMV ne devrait pas modifier le plan d'urbanisme dans ces critères de hauteur ou de densité pour le secteur.

Et qu'on reconnaisse que le secteur de Cité du Havre et le Bassin Wellington sont vraiment... ils travaillent ensemble pour la création du... pour un site, un secteur, un quartier complet. C'est à dire qu'il faut que vraiment on imagine comment ces secteurs sont unifiés comme des secteurs habités.

530

Mme MARTINE ROMEO:

535 Alors voilà. C'est ici que se termine notre présentation. Nous vous remercions évidemment de votre attention et surtout de votre intérêt pour le développement de Cité du Havre.

LE PRÉSIDENT :

540 Merci à vous. Alors, première question, Coumba ?

LA COMMISSAIRE NGOM :

545 Alors, merci pour cette présentation. En fait, j'avais envie de revenir sur un aspect dont vous avez beaucoup parlé pendant votre présentation, à savoir l'abordabilité. Et

justement au niveau de la Cité du Havre, vous parlez des 3 000 logements de qualité abordable, alors vous suscitez un peu ma curiosité. Quand vous dites logements abordables, combien coûterait un logement abordable ?

550

Mme MARTINE ROMEO :

A ce moment-ci...

555

LA COMMISSAIRE NGOM :

Avez-vous une idée ?

560

Mme MARTINE ROMEO :

Non, à ce moment-ci c'est très difficile à dire. Il y a plusieurs... En fait, je pourrais peut-être passer le... la parole à Christopher parce qu'il y a plusieurs scénarios sur la table, sur la table de travail. Peut-être que tu peux élaborer ?

565

M. CHRISTOPHER SWEETNAN HOLMES :

Oui, c'est certain que ce qu'on espérait c'est de... que l'entièreté de ces logements ont un caractère abordable et c'est certain il y a plusieurs pistes, mais on ne sait pas la recette actuelle. Mais on définit l'abordabilité par... En fait, la définition de nos collègues de la SCHL où on ne devrait pas dépenser plus que 30 % de nos revenus du ménage et se définit par les études du sous-secteur. Donc, en étude de sous-secteur, normalement on regarde 80 % des ménages, puis on dit est-ce que 80 % de ces ménages dans le sous-secteur sont capables d'aborder selon qu'ils ne dépensent pas plus de 30 % de leurs revenus médians.

575

Donc, ça ne donne pas un chiffre exact parce que ce calcul est ajusté continuellement en référence à son quartier.

LA COMMISSAIRE NGOM :

580

Merci.

LE PRÉSIDENT :

585

Luba.

LA COMMISSAIRE SERGE :

590

Euh... C'est peut-être lié, j'essaie de comprendre un peu la relation. Alors, vous êtes actuellement propriétaire, vous les transférez à la SIC...

Mme MARTINE ROMEO :

595

Exact.

LA COMMISSAIRE SERGE :

La SIC devient propriétaire.

600

Mme MARTINE ROMEO :

Exact.

605 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

Et vous vous occupez du financement. Est-ce qu'il y aura de l'argent fédéral pour soutenir le logement abordable là-dedans ?

610 **Mme MARTINE ROMEO :**

615 C'est à dire... Exactement comme vous l'avez décrit, nous allons transférer les terrains parce que nous ne développons pas nous de l'immobilier, donc comme ça si... autre société fédérale, la SIC est beaucoup mieux placée et a beaucoup plus d'expertise que nous là-dedans.

620 Par contre, la SCHL a des programmes de financement, différents programmes de financement et c'est là qu'on pourra intervenir avec la SIC et d'autres développeurs qui seront là. Privés, OBNL... En fait, les scénarios sont en train d'être cogités. Et là, à travers notre programme, nous pourrions soutenir le développement de projets.

LA COMMISSAIRE SERGE :

625 Alors, les logements que vous proposez, les 3 000, la SIC sera maître d'œuvre, est-ce qu'on invite que des projets qui seront financés par des programmes fédéraux ? Euh... Pas de logements marchés ou ça va être tout du logement soutenu par la SCHL ?

Mme MARTINE ROMEO :

630 Il y a différents scénarios, justement si tu veux...

M. CHRISTOPHER SWEETNAN HOLMES :

635

Donc, le... c'est important de reconnaître que la SIC on ne construit pas. On travaille toujours en partenariat avec des sociétés OBNL et avec les sociétés privées pour construire les logements sur les terrains dont nous restons le maître d'œuvre.

640

C'est certain, les programmes de la SCHL sont les meilleurs. Quand on parle de financement de logements abordables, c'est vraiment inhabituel que ce n'est pas avec un programme de la SCHL. Dans nos projets partout au pays, on travaille avec les programmes de financement de la SCHL, plus les programmes d'initiative des terrains fédéraux qui sont des programmes fédéraux aussi qui ajoutent encore de l'argent pour la construction.

645

Mais quand même il faut réaliser que la recette est difficile aujourd'hui pour faire des logements abordables. Les coûts de construction sont très élevés, donc même avec tous ces programmes, chaque projet est un défi d'assembler tout le financement nécessaire. Et nos intentions, c'est de travailler conjointement avec le marché du logement abordable, avec les fournisseurs, avec le marché privé, avec la Ville de Montréal pour trouver comment assembler tout le financement nécessaire parce que c'est un grand défi. Ce n'est pas donné de construire du logement abordable dans les conditions actuelles.

650

655

LA COMMISSAIRE SERGE :

O.K. Et dernière petite question, alors est-ce que la SIC va vendre des terrains pour développer ces logements ? Est-ce que c'est l'idée ?

660

M. CHRISTOPHER SWEETNAN HOLMES :

665 Ce n'est pas encore déterminé si on va vendre ou si on va faire des emphytéoses
ou une fiducie qui pourrait... où on va détenir au long terme le terrain. Ça reste également
possible.

LA COMMISSAIRE SERGE :

670

O.K. Alors, il y a beaucoup de questions encore. Merci.

LE PRÉSIDENT :

675

Est-ce que ça inclut également du logement social hors marché ?

M. CHRISTOPHER SWEETNAN HOLMES :

680

Oui. On répond toujours à des règlements du RMM, donc minimalement on parle
de 20% de logements sociaux et le reste des logements de nature abordable. Mais on sait
qu'à l'intérieur de l'abordable, il y a toujours différentes teneurs et typologies, ce n'est pas
uniforme, le logement abordable.

685

Mais un des problèmes c'est le financement des logements sociaux, est un peu
absent actuellement, donc peut-être il faut être créatif avec des autres modèles pour
financer le 20% du marché qui peut pas aborder un logement sans une subvention
mutuelle d'un palier de gouvernement.

690

LE PRÉSIDENT :

695 O.K. Un des enjeux... Bon, l'avenue Pierre-Dupuy, il y a l'enjeu de la circulation qui
a été soulevé. Est-ce que quand vous planifiez le développement de 3 000 à 3 500
nouvelles... nouveaux logements...

LA COMMISSAIRE SERGE :

700 Unités, oui.

LE PRÉSIDENT :

705 ... est-ce qu'il y a eu des études sur l'impact sur la circulation de faite ?

M. CHRISTOPHER SWEETNAN HOLMES :

710 Mais on n'a pas fait une étude formelle jusqu'à date. On a été consultés par des
ingénieurs en transport qui avisent que le Pierre-Dupuy, en fait, a beaucoup de capacités
routières, mais c'est aux jonctions avec Bonaventure où on a des problèmes.

715 Mais essentiellement, ce qui est essentiel pour un développement de ce type, c'est
que le transport en commun est là depuis jour 1. Ce n'est pas après 10 ans qu'on amène
l'autobus et on sait que le REM est un peu loin, mais l'amélioration dans les transports
actifs peut permettre de rejoindre le Vieux-Port en transports actifs.

720 C'est avec l'ajout d'une gare mobilité ou un centre de mobilité sur la Cité du Havre,
on peut avoir des navettes fluviales qui donnent vers le Vieux Port. On peut avoir les
autobus qui vont vers le Bassin Wellington et le centre-ville en très court terme.

On voit déjà que l'autobus 777 était modifiée par la STM pour faire un lien entre les îles et le centre-ville, puis ce type de service bonifié où on a un service aux dix minutes, vers le centre-ville, ça permet de créer un lien de transport en commun dès le départ.

725 Mais c'est essentiel que le transport en commun est là quand on comme parce qu'il ne faut pas qu'on amène l'habitude où tout le monde prend la voiture pour aller ailleurs. Il faut que le site ait accès, soit un hub de mobilité et que les résidents aient des incitatifs pour prendre l'autobus dès le départ...

730 **LE PRÉSIDENT :**

... et non pas une voiture.

Mme MARTINE ROMEO :

735 C'est ça. On pourra inviter ceux qui étaient là précédemment à brainstormer sur la mobilité justement.

LE PRÉSIDENT :

740 Oui. Bonne idée. Dernière question. Vous demandez de maintenir le COS et non pas de le réduire. Qu'en est-il au niveau des hauteurs? Puis, en fait, ma question c'est j'imagine que c'est pour ça que vous demandez de maintenir le COS, mais l'idée des nouvelles constructions, ça c'est des hauteurs qui ne dépasseraient pas j'imagine celles
745 qui existent présentement ou vous voulez aller plus haut?

750 **M. CHRISTOPHER SWEETNAN HOLMES :**

La hauteur qui est sur le site est adéquate. C'est une hauteur jusqu'à 65 mètres, puis ça permet de réaliser la densité qui est nécessaire pour ce site. La question c'est vraiment juste pourquoi descendre la densité dans ce contexte. C'est un site qui est déjà planifié depuis presque 20 ans avec l'arrondissement.

LE PRÉSIDENT :

O.K. Puis, dernière dernière question. Il me reste encore un petit peu de temps. Dans le projet donc il y a... on parle de projet de construction, mais est-ce qu'au niveau de la préservation des espaces verts, il y a dans vos concepts ou dans vos scénarios, il y a des parcs? Il y a des espaces verts protégés ou...?

765 **M. CHRISTOPHER SWEETNAN HOLMES :**

Oui, tout à fait puis il y a... On a pris le concept de la ville au niveau de placer un parc principal sur le bord de l'eau, de renforcer les connexions sur le bord de l'eau puis... et de préserver les tracés d'Expo 67. Je crois...

770 **LE PRÉSIDENT :**

Ça serait conforme à ce qu'on retrouve dans le plan?

775 **M. CHRISTOPHER SWEETNAN HOLMES :**

Oui, c'est sûr que... Qu'est-ce qui est proposé par la Ville fonctionne bien comme principe de développement. C'est juste qu'on pense que réduire la densité n'est pas supporté par, de rigueur, puis on devrait garder tel quel le zonage.

780 En fait, c'est des principes qui sont déjà dans le... Si on garde la planification de
PIIA qui est déjà faite par l'arrondissement, tous ces principes existent déjà. Donc, ce n'est
pas nouveau. C'est des principes qui existent depuis longtemps dans la planification pour
ce site.

785 **LE PRÉSIDENT :**

Je vous remercie beaucoup.

M. CHRISTOPHER SWEETNAN HOLMES:

790 Merci.

Mme MARTINE ROMEO :

Merci. Bonne journée.

795 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, on revient dans quelques instants avec les représentations d'Action-Gardien
CDC de la Pointe-Saint-Charles.