

LE PRÉSIDENT :

2000 Je recommence. Alors, désolé. Alors, bonjour. Madame Lili Bergeron et Olivier Vézina d'Infologis de l'Est de l'île de Montréal. Pour ceux qui sont en ligne, c'est qu'on a interverti deux présentations pour accommoder quelqu'un qui n'était pas connecté.

2005 Alors, je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour exposer votre opinion. Ensuite, les commissaires disposeront également de 10 minutes pour discuter avec vous. Nous vous aviserons lorsqu'il vous restera 2 minutes. Alors, nous vous écoutons, la parole est à vous.

M. OLIVIER VÉZINA, Infologis de l'Est de l'île de Montréal :

2010 Bonjour, merci de nous recevoir. Je m'appelle Olivier Vézina. Ma collègue, Lili Bergeron. Nous représentons aujourd'hui Infologis de l'Est de l'île de Montréal.

2015 Nous sommes un organisme communautaire faisant de la défense individuelle et collective des droits, du droit au logement. Nous faisons aussi la promotion du logement social comme alternative au marché privé.

Nous desservons l'Est de l'île de Montréal, notamment Mercier-Ouest, d'où notre présence aujourd'hui.

2020 Notre présentation suit la structure de notre mémoire, c'est-à-dire que nous parlerons d'abord du contexte dans lequel s'inscrit le projet de la Place Versailles, puis nous analyserons le projet tel que présenté avant de réitérer nos recommandations pour ledit projet.

2025 Infologis constate que la situation du logement locatif est difficile dans l'arrondissement. 66 % de la population de Mercier-Ouest est locataire, c'est-à-dire 13 780 ménages.

De ce nombre, 24 % consacrent plus de 30 % de leur revenu en dépenses au logement. Rappelons que selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement, la SCHL, un ménage

consacrant plus de 30 % de ses revenus pour se loger ne peut pas assumer ses autres besoins essentiels puisque la part consacrée au logement est trop élevée.

2030

En 2024, lorsqu'on se met à la recherche d'un logement disponible dans Mercier-Ouest, le coût moyen affiché pour se loger est de 13 700 dollars, une augmentation de 16 % par rapport à 2023.

2035

À notre sens, cette crise d'abordabilité des logements qui touche Mercier-Ouest nous pousse à constater que le marché privé de l'habitation locative ne répond pas aux besoins des locataires, notamment des ménages à faible revenu.

2040

Au niveau de la disponibilité du logement social, qui est l'alternative principale au marché privé, nous constatons encore une pénurie. En effet, plus de 300 ménages, dont la majorité sont des familles, nous ont directement contactés pour faire part de leur désir de vivre en logement social dans Mercier-Ouest.

2045

Le logement social dans le quartier permet actuellement de loger 13 % des ménages locataires, largement inférieur à 20 %, la cible actuelle de la Ville de Montréal.

2050

Autre élément de contexte : le PPU Assomption-Nord. Il s'agit du dernier grand projet de métamorphose urbaine du quartier. Malgré une mixité sociale souhaitée, à ce jour, seuls les projets de condos et de logements locatifs sont sortis de terre.

2055

Évidemment, les loyers offerts sont hors de la portée des ménages modestes et précaires. On parle de prix variant entre 1 500 par mois pour un studio et 2 660 dollars par mois pour les rares unités de taille cinq et demi.

Dans un contexte de crise du logement et de rareté de grands terrains pour développer du logement, et dans un quartier où les besoins sont clairs, il est navrant de constater que nous ratons les cibles définies en termes de développement juste et équitable, toujours en parlant du PPU Assomption-Nord, évidemment.

Mme LILI BERGERON, Infologis de l'Est de l'île de Montréal :

2060

Le règlement pour une métropole mixte de la Ville de Montréal poursuit un objectif noble : préserver la mixité de nos quartiers, favoriser l'accès à un logement convenable pour tous et toutes.

2065

Donc, toutes les opportunités de développement urbain devraient être bénéfiques à l'ensemble de la population.

2070

Nous croyons que la Ville de Montréal devrait... ne devrait pas accepter les contributions des promoteurs pour un tel projet, avec cette envergure, et que le logement social devrait être beaucoup plus... devrait être en plus grand nombre sur le site.

2075

Il est faux de croire que la construction neuve de logements locatifs privés aide la crise du logement. Ça fait même l'effet inverse. Les appartements neufs ne sont pas accessibles pour les ménages à faibles revenus. Les coûts de construction sont tellement élevés qu'on n'arrive pas à faire des logements neufs accessibles.

2080

Les constructions neuves donnent une pression aussi sur les petits propriétaires qui vivent autour des nouveaux développements, parce qu'ils voient tout ce qui se passe, ils veulent accoter un peu le prix de leurs logements, donc ils font des augmentations abusives de leurs appartements pour être dans le prix du marché, comme ils disent.

2085

Aussi, souvent, on entend ça, des nouveaux appartements vont libérer les anciens, donc ça va faire de la place, mais c'est faux.

Bien, en fait, c'est vrai. Les locataires peuvent déménager dans des nouveaux appartements, sauf que leur logement qu'ils ne payaient pas cher parce qu'ils l'occupaient depuis longtemps, le propriétaire occupe... le propriétaire... Excusez, je cherche un peu mes mots. Il profite de cette... de cette vacance-là entre les deux locataires pour augmenter son logement.

2090 Donc, toutes les constructions neuves, dans le périmètre autour, contribuent à la surenchère puis à la spéculation immobilière.

 À notre sens, ce serait une erreur d'accepter une contribution pour le projet de la Place Versailles parce que c'est proche de la station de métro.

2095 À une proximité comme ça, les terrains sont rares et très chers aussi. Puis les ménages locataires précaires auraient aussi avantage à rester autour d'une station de métro.

2100 La Place Versailles est une belle opportunité pour la Ville de Montréal de mettre en application ses cibles de socialisation du parc locatif, définies dans son récent chantier *Montréal abordable*.

 Avec la station de métro, le projet pourrait être un TOD intéressant. Le *Transit-oriented Development*, je ne vous apprendrai pas c'est quoi, évidemment.

2105 Parce que la station de métro Radisson est adjacente à la Place Versailles, mais c'est une gare routière, elle dessert la ville de Montréal-Est... l'Est de l'île de Montréal, pardon, la Rive-Sud, la Rive-Nord, la région de Lanaudière.

2110 Le prolongement de la ligne bleue aussi, plus au nord, qui s'en vient, donc ça va devenir vraiment un pôle intéressant de transport en commun.

 Sauf que dans les caractéristiques du TOD, il y a aussi la mixité de la population et l'abordabilité. Donc, c'est des critères importants qui sont aussi à considérer.

2115 La Place Versailles actuelle, c'est une place fréquentée par beaucoup de gens, par des gens qui sont des locataires, des locataires précaires parce qu'il y a encore des commerces qui sont abordables et tout ça.

2120 Donc, dans le développement futur, c'est important de garder aussi en tête cette
abordabilité-là des commerces et des nouveaux services qui vont être là, pour ne pas que ça
devienne juste un nouveau quartier pour les gens mieux nantis.

2125 Les préoccupations sont grandes parce que pour l'instant, les besoins des plus démunis,
les locataires mal logés, sont très peu pris en considération.

La construction des 4 500 nouvelles unités de logement privées et condos entraînera
l'augmentation des loyers environnants, la gentrification du secteur et forcera les locataires
résidents actuels à déménager, à quitter leur quartier.

2130 C'est pour tout ça qu'on demande un 20 % de logement social sur le site. 20 % de logement
familial, 20 % de logement abordable. Donc, le règlement pour une métropole mixte, qu'il soit
appliqué sur le site, sans contribution financière.

LE PRÉSIDENT :

2135 Vous avez terminé? Alors, on a des questions à vous poser, peut-être bien. Questions?

Mme LORÈNE CRISTINI :

2140 Oui, je veux juste être sûre de bien comprendre. On m'entend? Oui. Vous dites 20 % de
logement social, plus 20 % de logement abordable et plus 20 % de logements... Ou c'est 20 %, à
l'intérieur, il y a logement social, logement abordable...

Mme LILI BERGERON :

2145 Non, c'est 20, 20, 20. Le règlement de la métropole mixte de Montréal, c'est... ils l'appellent
comme ça aussi dans le jargon interne, 20-20-20, parce que c'est divisé comme ça. Oui.

2150 **M. OLIVIER VÉZINA :**

Il peut y avoir des recoupements, cela dit. Un logement qui va être et social et familial sur le site va compter dans les deux catégories, si on veut.

2155 **LE PRÉSIDENT :**

Danielle?

Mme DANIELLE SAUVAGE :

2160

Bien, je... je ne comprends pas tout à fait, là. Vous dites... Bien, ce que vous écrivez : « 20 % de logements sociaux, 20 % de logements familiaux, 20 % de logements abordables. »

2165

Mais vous dites qu'un logement peut figurer dans deux catégories, par exemple? Je comprends, O.K.

M. OLIVIER VÉZINA :

Oui.

2170

LE PRÉSIDENT :

2175

Donc, vous parlez du règlement pour la métropole mixte. Vous savez que le logement social est aussi financé par les gouvernements supérieurs? À la période de questions et réponses, la question avait été posée à la Ville qui avait dit : « Autant on aura le financement, autant on pourra en développer. »

2180

Mais le promoteur, s'il ne peut pas aller chercher le financement au-delà de ce qu'il est en mesure de faire... Autrement dit, s'il ne peut pas se rendre, mettons, à son ratio du règlement pour la métropole mixte, qu'est-ce que vous suggérez?

Parce que ça reste quand même des projets privés qui doivent atteindre une certaine rentabilité. Qu'est-ce que vous suggérez pour que ça puisse se faire?

Mme LILI BERGERON :

2185

Bien, en fait, c'est sûr qu'il manque de fonds au provincial. Il y a un blocage à ce niveau-là. Sauf que les projets sortent quand même de terre en ce moment. Il y a différentes alternatives. Le GRT se casse la tête pour faire des montages financiers avec les fonds fiscalisés et tout ça. Il y a différentes façons, puis là... En tout cas.

2190

Il y a du fédéral aussi, qui a une nouvelle volonté d'agir, puis d'aider le logement social. Ça fait que je pense que ce n'est pas... il ne faut pas se freiner à ça. Il ne faut surtout pas... Tu sais, la Ville de Montréal a son objectif de socialiser le parc locatif. C'en est une bonne occasion. Si après, on renvoie tout à la faute au provincial, on n'y arrivera jamais, là.

2195

Ça fait que je pense que si la volonté est là, il y a des façons de trouver le financement. Ça se construit, en ce moment, le logement social, ça fait qu'on peut en trouver.

LE PRÉSIDENT :

2200

Puis vous avez dit que même si on construit des centaines, des milliers de logements, ça va juste déplacer les logements. Les gens qui sont actuellement, mettons, situés dans Mercier-Ouest, puis les propriétaires vont en profiter pour augmenter leurs loyers. Mais s'il y a de plus en plus de logements, qu'est-ce qui vous fait dire que la pression va être sur l'augmentation des loyers à ce point-là?

2205

M. OLIVIER VÉZINA :

Bien, je peux en parler, là.

2210

LE PRÉSIDENT :

Oui.

2215

M. OLIVIER VÉZINA :

Dans notre mémoire, on en parle un peu plus. Mais en fait, nous, on ne voit pas de corrélation entre l'augmentation de l'offre de logements privés et une baisse ou une meilleure disponibilité des... une meilleure accessibilité financière au logement en général.

2220

Puis on porte à l'appui, là, des statistiques d'exemples contemporains, là, d'exemples récents. Nous, ce qu'on constate, c'est qu'il y en a, des logements accessibles, si on est prêt à payer les prix. Mais les prix augmentent tellement que finalement, c'est plus une crise d'accessibilité financière qu'une crise d'offre, si on veut.

2225

Donc, à notre sens, même si on construit du logement neuf, ça ne va pas enlever de pression. Nous, on examine vraiment la quantité de logements sociaux qui sont développés pour savoir à quel point les ménages précaires vont pouvoir être bien desservis par ce projet-là.

2230

LE PRÉSIDENT :

D'autres questions? Danielle?

2235

Mme DANIELLE SAUVAGE :

Vous parlez, dans votre document, que les acteurs du quartier n'ont jamais été consultés. Ça semble étonnant quand même, parce que ça fait quelque temps que le projet est... circule, et qu'on en parle.

2240

M. OLIVIER VÉZINA :

2245 Oui, effectivement, on est tout aussi surpris que vous, en fait. Donc, voilà. On ne l'explique pas. On ne sait pas... on ne sait pas ce qui l'explique. On souhaiterait être davantage consultés. On pense que le projet pourrait avoir une meilleure accessibilité... une meilleure acceptabilité sociale, pardon, si on avait été consultés.

2250 Ceci dit, ce n'est pas le cas. Donc, on est toujours disponible si jamais il y a quoi que ce soit. Peut-être aussi qu'en prévision des consultations publiques, ils ont décidé de respecter l'institution et de ne pas consulter.

2255 Ceci dit, de notre point de vue à nous, on dirait que c'est seulement le minimum légal qui est fait et aucun effort supplémentaire pour aller chercher les opinions de la société civile et des groupes communautaires.

Mme LILI BERGERON :

2260 Si je peux ajouter, ce qu'on entend de la table de quartier des organismes de Mercier-Ouest, c'est qu'il y a déjà une vie, il y a déjà un quartier autour, puis là, ce qu'ils voudraient, c'est que ça ne soit pas deux trucs à l'opposé qui soient construits, mais qu'il y ait quelque chose qui les unisse ensemble, puis que ce soit intégré, en fait.

2265 Ça fait que pour ça, il faut parler aux organismes qui sont déjà là, qui agissent sur le territoire, et puis faire un truc harmonisé. Pas juste implanter un nouveau quartier, en fait.

LE PRÉSIDENT :

2270 Mais on sait que le nouveau quartier de Place Versailles va s'implanter dans un développement, éventuellement, d'un TOD ou d'un... À l'origine, ça devait être un PPU, mais il y a un TOD qui va se construire autour du... qui va s'étendre plus large que seulement le chantier... que seulement Place Versailles.

2275 Mais il y a eu aussi des consultations d'un certain nombre d'organismes et citoyens, là. Je crois que c'était en juin. Tout à l'heure, les gens de... les gens vont peut-être pouvoir donner plus d'information, mais il y avait eu des... des consultations faites par le promoteur et... Je pense que c'est en juin, c'est ça? Juin?

2280 **M. PHILIPPE BOURKE :**

Oui.

LE PRÉSIDENT :

2285 C'est ça.

M. PHILIPPE BOURKE :

Séances d'information.

2290

LE PRÉSIDENT :

Séances d'information, O.K.

2295 **Mme LILI BERGERON :**

Oui. Nous, on a... on a mis dans notre mémoire ce qu'on a entendu dans le milieu : c'est que les organismes dans le quartier voulaient être plus intégrés dans la démarche, en fait, pour que ce soit quelque chose qui soit vraiment arrimé au secteur, puis qui réponde aux besoins.

2300

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup. On n'a pas d'autres questions, alors on va vous revenir dans un instant avec la prochaine présentation.