

Mme MÉLANIE BEAUREGARD :

2820 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

 Alors, je demanderais à madame Sandrine Belley pour le POPIR-Comité Logement.
- Pour fins de transcription, le POPIR, c'est le Projet d'organisation population d'information et de
2825 regroupement, Comité-Logement.

 Je vous souhaite la bienvenue. Vous allez être trois? Sans problème. Tirez-vous une
bûche. Alors, vous me nommez les personnes qui vous accompagnent pour fins
d'enregistrement dans le micro, s'il vous plaît.

2830

Mme INÈS GARDUNO:

 Mon nom est Inès Garduno.

2835 **Mme SANDRINE BELLEY :**

 Sandrine Belley.

Mme MARYAN NGOT :

2840

 Maryan Ngot

LA PRÉSIDENTE :

2845 D'accord.

Mme INÈS GARDUNO :

Je commence?

2850

LA PRÉSIDENTE :

Quand vous êtes prêtes.

2855

Mme INÈS GARDUNO :

Le POPIR-Comité Logement est un organisme qui se consacre principalement au droit au logement et milite pour la défense des droits des locataires à Saint-Henri, Petite-Bourgogne, Griffintown, Côte-Saint-Paul et Ville Émard. Nous tenons d'abord à rappeler l'absence des locataires dans les experts consultés pour l'élaboration du règlement. Pourtant, nous sommes les premiers concernés quand il s'agit de gentrification et de mixité dans les quartiers.

2860

Les quartiers où nous habitons subissent une forte gentrification. Par exemple, à Saint-Henri, le loyer médian a augmenté de 19,8 % et les revenus médians de 37,1% entre 2016 et 2011. Si on avait tendance à se réjouir de cette dernière statistique, pensant que la pauvreté a diminué dans les quartiers, on constate plutôt sur le terrain qu'on assiste à un déplacement des populations moins nanties.

2865

Le développement frénétique des condominiums est, selon nous, à blâmer pour la gentrification et ses impacts sur les locataires. En effet, on constate une augmentation de 55,5 % du nombre de condominiums construits dans l'arrondissement au cours des dix dernières années comparativement à 25 % pour l'Île de Montréal durant la même période.

2870

La Stratégie d'inclusion est pourtant née dans le Sud-Ouest de Montréal à Saint-Henri. Elle a été appliquée la première fois dans le cadre du développement d'Imperial Tobacco en 2006. Au niveau de Saint-Henri, le constat est clair. La Stratégie d'inclusion n'a pas fait atterrir

2875

aucun nouveau logement social.

2880 Pour ce qui est de Griffintown, si la Stratégie a permis de créer plusieurs centaines de logements sociaux, force est de constater que cette mixité sociale s'est faite aux dépens des locataires les moins fortunés. Difficile de se nourrir, d'envoyer ses enfants à l'école, d'avoir accès à des services de santé ou communautaires dans un quartier qui a été conçu de toutes pièces par les promoteurs immobiliers.

2885 L'inclusion n'est pas la panacée et elle ne peut pas être qualifiée de mesure structurante. Qui plus est, la gentrification suscitée par le développement frénétique des condominiums et par la hausse du prix du foncier créent encore davantage de besoins en logements sociaux, suite aux hausses des loyers et aux évictions telles que décrites ici.

2890

Mme SANDRINE BELLEY :

2895 Il y a aussi plusieurs problèmes qu'on voit dans la stratégie actuelle. Puis, dans le fond, je vais vous les présenter, puis ma collègue, après, va vous présenter les solutions que nous on voit. D'une part, bien, comme nos collègues au FRAPRU, on trouve que le pourcentage de logement social est trop bas étant donné que les besoins sont vraiment cruels. Il y a 11 073 ménages dans le Sud-Ouest qui sont actuellement en attente d'un HLM, dont 814 pour des logements familiaux.

2900 Si on se fie aux projections de développement dans la stratégie actuellement, ça prendrait 145 ans pour répondre aux besoins de tous les ménages qui consacrent 50 % et plus pour se loger. Et puis, même si la Ville affirme que c'est seulement une partie du développement qui se fait par l'inclusion, bien, dans la Stratégie d'inclusion, on a vu que d'année en année, c'est de plus en plus de développement de logements qui passent par l'inclusion. Donc ça montre
2905 quand même qu'on a tendance à s'en aller de plus en plus vers ça.

Nous, aussi, on trouve que le volet abordable n'est pas pour la plupart des ménages. Il

2910 faut environ 35 200 \$ par année pour se loger, pour avoir un studio dans les quartiers centraux comme Griffintown. Les gens avec qui on travaille, c'est tout hors de leur portée. Puis, il n'y a pas de mécanisme pour contrôler après à la revente.

2915 Nous, on pense que si on adopte des mesures comme ça, ça devrait venir nécessairement avec un registre des loyers pour qu'au moins, les locataires puissent savoir quand il y a des hausses abusives. C'est la même chose pour le logement familial. On pense que le logement social, c'est la seule façon d'avoir du logement vraiment familial, parce que si on veut garder les familles à Montréal, bien, il faut que ce soit abordable. Dans le Sud-Ouest, il y a eu une baisse drastique dans les dernières années de familles monoparentales, puis pour nous, ce n'est pas étranger à la gentrification. On pense que c'est surtout parce que ces familles-là ne peuvent plus se permettre le Sud-Ouest.

2920 Puis, finalement, le dernier problème, c'est le fonds d'inclusion. En ayant un fonds d'inclusion centralisé, on a peur que ça désavantage les arrondissements plus centraux comme le Sud-Ouest, puis que ça crée davantage encore de déplacements des locataires moins nantis.

2925 Puis, également, qu'avec l'augmentation du prix du foncier, bien, qu'on ne soit pas capable d'acheter des terrains dans le Sud-Ouest.

LA PRÉSIDENTE :

2930 Madame Maryan Ngot, pour les solutions.

Mme MARYAN NGOT :

2935 Au vu de tous ces problèmes cités par ma collègue, nous avons quelques alternatives structurantes à la gentrification et au mal-logement. Concernant le budget pour le logement, il est important de préciser qu'il s'est déjà construit beaucoup de logements sociaux dans le Sud-Ouest, on le reconnaît. On peut recenser, si on inclut la Pointe-Saint-Charles, on peut déjà recenser 3 559 unités de HLM qui ont été toutes construites en 1994, l'année à laquelle le fédéral s'était retiré du programme. Donc on compterait à date 52 coopératives d'habitation qui

2940 regroupent soit 1 445 logements. Parmi ces coopératives, seules quatre ont été construites grâce
à l'inclusion et la très large majorité se sont développées entre les années '80 et '90. Et,
2945 finalement, on retrouve aussi plusieurs OBNL à vocation particulière. Le premier OBNL familial
en volet 1 d'AccèsLogis, qui est la Citadelle Saint-Ambroise, s'est construit en dehors de la
Stratégie d'inclusion.

2945 Le point commun à tous ces projets de logement social, c'est qu'ils se sont construits
avant la gentrification et donc la spéculation subséquente. Grâce à de solides programmes de
logement social, quelle que soit la politique mise en place, cela prend des budgets des paliers
des deux gouvernements, soit le fédéral et le provincial. La priorité devrait donc être de faire les
2950 représentations adéquates avec l'énergie nécessaire pour qu'Ottawa et Québec investissent
dans le logement social.

2955 La deuxième concerne les réserves des terrains et les bâtiments. L'enjeu principal de
nos quartiers est de trouver des terrains ou des bâtiments vacants pour construire des logements
sociaux. Les grands sites ayant déjà été développés en des condos ou se situent proche de
l'autoroute ou de la voie ferrée. Il n'y a pas de grosses conciergeries comme dans certains
secteurs.

2960 Ainsi, depuis près de 20 ans, le Comité Logement du quartier revendique les réserves de
terrain et de bâtiments à des fins de logement social. En 2002, par exemple, le POPIR-Comité
Logement s'était installé dans un ancien garage de la rue Saint-Philippe pour en demander la
mise en réserve. Nous avons essuyé un grand refus de l'arrondissement et l'ancien garage a été
transformé en condos.

2965 L'arrondissement du Sud-ouest s'est doté d'un budget de 5 millions \$ pour acheter des
sites et la Ville de Montréal a budgété 50 millions sur dix ans. D'une part, les budgets ne sont pas
suffisants, et, d'autre part, les dépenses n'ont pas été dépensées, pendant ce temps, le prix des
bâtiments continue à grimper. De plus, la mise en réserve n'implique pas forcément des

2970 dépenses. La Ville peut décréter une réserve sur deux ans, par exemple renouvelable une fois. Au-delà du gel de la spéculation, le développement sur le site en question, cela lance un message fort aux investisseurs immobiliers quant aux intentions de la Ville.

2975 Finalement, le contexte nous semble d'autant plus favorable pour ce choix stratégique puisque la Ville s'est vu octroyer de nouveaux pouvoirs, dont celui de droit de préemption.

2980 Des mesures pour protéger les parcs. La Ville et l'arrondissement doivent, à notre avis, modifier la façon dont ils donnent leurs permis afin de prendre en compte les objectifs réels des propriétaires. Et il est connu que les propriétaires utilisent parfois leur permis d'agrandissement ou de subdivision pour évincer les locataires – chaque jour, nous en recevons – et augmenter le prix du loyer. L'arrondissement a déjà eu à modifier la façon dont il délivre les permis de démolition dans le quartier.

2985 La Ville doit renforcer le moratoire sur la conversion des condos. Celui qui existe à date dans le Sud-Ouest, c'est celui concernant la conversion en condo divise, mais celui en condo indivise, de transformer les bâtiments locatifs en condo indivise, nous n'en avons pas, par exemple.

2990 La Ville de Montréal doit faire des représentations pour des registres obligatoires des baux et un contrôle des loyers. L'administration au pouvoir, donc je dirais Projet Montréal, avait déjà énoncé cet engagement lors de la campagne, mais une fois voté, nous sommes toujours dans la rue, comme le dit la chanson.

2995 L'intervention sur la salubrité. L'arrondissement continue à perdre des immeubles à cause d'insalubrité. Par rapport à cela, nous revendiquons donc que la Ville se dote des ressources supplémentaires pour engager des inspecteurs et inspectrices qui pourront appliquer le Règlement sur la sécurité et la salubrité des logements.

3000 Et un moratoire sur les condos. Nous, on a démontré qu'il ne se construit plus de

logements sociaux parce que la spéculation est tellement forte que malgré l'inclusion, il n'y a pas tant de développement de logements sociaux. Nous demandons donc un moratoire sur les condos dans notre arrondissement afin de pallier à ça.

3005 Pour le POPIR-Comité Logement, il est également évident que les sites publics restants doivent servir au développement 100% communautaire consacré à des infrastructures collectives comme le logement social, des écoles et des locaux communautaires. Comme pour essayer de réparer un peu le Griffintown.

3010 Par ailleurs, les sites tels que le bassin Peel, l'ancien hippodrome Blue Bonnets, l'Hôtel-Dieu et bien d'autres, payés par les contribuables canadiens, québécois et montréalais, ne doivent en aucun cas être soumis à l'inclusion, comme ça a été le cas, mais réservés exclusivement au développement de logements sociaux et d'équipements communautaires. Merci.

3015

LA PRÉSIDENTE :

3020 Merci, Madame Ngot. Restez avec nous. J'aurais une question de précision peut-être pour vous. Je fais référence à votre mémoire à la page 16, une curiosité de notre part, l'avant-dernier paragraphe, vous indiquez pour le bénéfice de tous : « *Dans le Sud-Ouest, nous avons connu l'impact majeur du redéveloppement du tri postal, dont 75 % du site a été développé en condos. Non seulement une partie du site, qui était de propriété fédérale, a permis aux promoteurs privés de faire du profit, mais en plus, le milieu communautaire envisage d'abandonner une part de « son » 25% pour y développer une école publique dont le quartier a cruellement besoin.* »

3025

Donc, en date d'aujourd'hui, le milieu communautaire envisage d'abandonner une partie de son 25 %, livrez-nous pas vos secrets de famille, mais qu'est-ce qui peut expliquer ça, cette forme de découragement?

3030

Mme SANDRINE BELLEY :

3035 Bien, en fait, Griffintown, c'est un quartier où est-ce qu'il n'y a pas d'école, puis ça, entre autres, pour les locataires de logements sociaux, ça pose vraiment problème, parce qu'ils n'ont pas les moyens nécessairement d'envoyer leurs enfants dans les écoles privées plus loin. Ça fait que les enfants se retrouvent à aller à l'école à la Petite-Bourgogne...

LA PRÉSIDENTE :

3040 Qui est très loin, oui, oui.

Mme SANDRINE BELLEY :

3045 ... qui est quand même loin. Puis, bien, c'est ça. C'est rendu à un point que dans les développements communautaires sur le tri postal, ça a été envisagé de faire une école pour répondre, parce qu'il n'y a pas nécessairement non plus de terrain, puis les terrains sont très chers, donc la Ville n'a pas nécessairement les moyens.

LA PRÉSIDENTE :

3050 Ça fait que là, quand vous dites : « envisage d'abandonner une part de son 25 % », il n'y aurait plus d'école?

Mme SANDRINE BELLEY :

3055 Non. Ça serait de sacrifier en fait des logements sociaux pour faire une école.

LA PRÉSIDENTE :

3060 Pour faire une école. Désolée, j'avais... O.K., c'est important cette précision-là, O.K. Il n'y

a jamais rien de parfait. C'est une précision qui est importante. Je vous remercie toutes les trois. S'il vous plaît, monsieur William Blaney et madame Sandrine Desforges pour la FAECUM, s'il vous plaît. Bonjour!

3065

M. WILLIAM BLANEY :

Madame Desforges a eu un empêchement.

3070

LA PRÉSIDENTE :

Vous serez seul.

M. WILLIAM BLANEY :

3075

Je serai seul.

LA PRÉSIDENTE :

3080

Mais néanmoins présent.

M. WILLIAM BLANEY :

Oui, je suis présent.

3085

LA PRÉSIDENTE :

Nous vous écoutons.