

OFFICE DE CONSULTATION DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: M. JOSHUA WOLFE, président
 Mme HÉLÈNE MORAIS, commissaire
 M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire

**AUDIENCE PUBLIQUE
SUR L'AVENIR DES SECTEURS MARCONI-ALEXANDRA,
ATLANTIC, BEAUMONT, DE CASTELNO (PDUES)**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 4

Séance tenue le 11 avril 2013, 13 h 30
Centre William-Hingston
419, rue St-Roch – Métro Parc

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 11 AVRIL 2013	1
PRÉSIDENT	1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

M. Denis Prescott	3
M. Alan Peck, M. Alan Abramowick	10
M. Denis Giraldeau, M. André Trépanier	22
M. Andrès Fontecilla	38
M. Gaël Morin	52
Mme Amber Berson, Mme Eliane Ellbogen	61
Mme Cecile NG Holl	70
M. Camil Gaston Breton	77
M. Izirri, M. Jean-Léon Rondeau	86

MOT DU PRÉSIDENT

M. JOSHUA WOLFE, président:

5 Bonjour, Mesdames, Messieurs. Je vous souhaite la bienvenue à cette deuxième partie de la consultation publique portant sur les secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau.

10 Il s'agit d'une étape de planification collaborative qui mène à un plan de développement urbain, économique et social, ce qu'on appelle par son abréviation PDUES.

15 Je suis Joshua Wolfe, commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Je préside la consultation qui a commencé avec une session d'information il y a trois semaines. Je suis appuyé par madame Hélène Morais et monsieur Jean-Claude Boisvert qui sont également commissaires de l'Office.

20 L'assemblée de cet après-midi est enregistrée et sténographiée. C'est monsieur Michel Jutras qui s'occupe de la sonorisation, madame Louise Philibert qui est à la sténographie. Veuillez noter que la transcription sera disponible sur le site internet de l'Office. À gauche à la même table se trouve madame Charlotte Horny qui nous assiste comme analyste. Elle recueille les informations et nous aide dans la rédaction du rapport.

25 Le personnel qui nous accompagne de l'Office, il s'agit de madame Brunelle Amélie Bourque, monsieur Mathieu Fournier à la table d'accueil.

30 Selon la Charte de la Ville, l'Office de consultation publique a le mandat de consulter les citoyens et de faire rapport sur différents projets. The Office de consultation publique is the City's consultation board. It holds hearings to matters under the jurisdiction of the City of Montreal, notably major urban planning or development projects.

La consultation publique est destinée aux citoyens qui ont le droit d'être bien informés et de faire valoir leur opinion dans le but d'influencer les décisions relatives à ces projets.

35 La première partie de la consultation publique a été tenue les 11 et 13 mars derniers. Elle a permis aux citoyens et à la Commission de bien se renseigner sur le projet du plan de développement. La deuxième partie de la consultation a commencé lundi soir passé et s'achèvera ce soir. Elle a pour but de permettre aux citoyens d'exprimer leur opinion, émettre leurs commentaires, faire des suggestions. Au cours de cette deuxième partie, les
40 représentants de la Direction de l'urbanisme et aussi des arrondissements n'ont aucun rôle particulier à jouer sauf un droit de rectification pour corriger une donnée factuelle.

45 Alors, la consultation cet après-midi se passera de la façon suivante. J'appellerai les participants qui ont fait part de leur intention de présenter un mémoire. People who already have signed up to speak will be called in order of our agenda; we have full time this afternoon and also this evening.

50 Avant d'inviter la première personne à commencer, quelques explications. Si vous avez remis un mémoire, je vous assure que les commissaires l'ont lu attentivement et avec intérêt et appréciation. Nous vous demandons par conséquent de ne présenter que brièvement vos préoccupations. Je vous demande de limiter vos interventions à une dizaine de minutes. Après chacune des présentations, la Commission prendra quelques minutes pour échanger avec les participants afin de préciser certains aspects, obtenir des informations complémentaires ou assurer une bonne compréhension des éléments contenus dans le
55 mémoire. Contrairement à la première séance, on ne peut intervenir qu'une seule fois pour faire valoir son opinion. Essayez quand même d'aller le plus rapidement possible au point important.

60 For those of you who submitted your brief beforehand, madame Morin et monsieur Boisvert and I have read them all already and have several questions we would like to ask you. So, there's no need to read up the whole text.

65 En terminant, j'ai pour tâche de favoriser la participation de tout le monde. Pour y arriver, rien de tel qu'un climat serein où les échanges se font dans le respect mutuel et la courtoisie. À la fin de la séance, j'inviterai les représentants de la Ville d'exercer le droit de rectification.

70 Alors, n'oubliez pas tout le monde de fermer vos cellulaires. J'imagine que c'est monsieur Denis Prescott qui s'est déjà mis à la table? Bonjour, Monsieur.

M. DENIS PRESCOTT:

75 Bonjour. Alors, dans le temps qui m'est imparti, une dizaine de minutes, je viens surtout pour appuyer le document qui a déjà été déposé concernant les enjeux de l'habitation et de tout dans le secteur Marconi-Alexandra.

80 Alors, mon expérience, ce sur quoi je veux mettre l'accent, c'est plus une expérience terrain. Pour vous situer, situer mon expérience, je suis membre d'une communauté religieuse. Je suis arrivé dans le secteur en 1983 dans le cadre de la lutte à la pauvreté et j'ai donc animé la paroisse St-Jean-de-la-Croix, dont la grande partie de son territoire allait jusqu'à la voie ferrée entre Beaubien et Jean-Talon.

85 Alors, c'est donc un secteur que je connais depuis 30 ans assez bien. Nous l'avions choisi aussi parce qu'à l'époque avec les recensements de 1980, ce secteur représentait après la Petite Bourgogne le secteur le plus pauvre de Montréal.

90 Alors, les recommandations du comité, et je vais immédiatement à cela, me semblent très bien articulées. Par exemple, lorsqu'on recommande dans le développement du secteur, les recommandations 1 et 2 du projet du PDUES, alors pour Marconi-Alexandra, c'est une histoire qui est en continuité. Donc, ça date de 1992, j'ai travaillé avec les gens dans ce cadre-là à bien caractériser le secteur.

Et puis si on regarde encore aujourd'hui, la dernière carte sociologique du quartier Petite-Patrie, à l'ouest de la Petite-Patrie, c'est encore dans ce quartier-là que sont les trois plus importantes poches de pauvreté.

95

Donc, les propositions qui sont faites m'apparaissent vraiment quelque chose qui peut aider à lutter contre la pauvreté et ses facteurs les plus évidents, l'exclusion sociale et également la question du logement.

100

Un élément qui est survenu et qui est souligné dans le document, c'est le projet de l'Université de Montréal qui est sorti en 2005, alors, c'est pour ça que je dis que c'est toujours en développement, d'où on prévoit la nécessité de logements pour des étudiants, des étudiantes, puisque la trame est dans le même sens. Donc, on aimerait bien que le projet tienne compte de cet élément-là qui est déjà, on le sait, dans le développement de la région.

105

Alors, je veux donc souligner que dans les recommandations, la recommandation 2 par exemple de réserver ou d'acquérir un lot pour permettre aussi dans ce développement une réserve foncière desservant des projets de logements sociaux et communautaires, c'est donc assez important de retenir cela si on veut continuer à garder une mixité de population.

110

Parce qu'en 30 ans, j'ai vraiment assisté à un débordement du Plateau de plus en plus, beaucoup de gens que j'ai connus ne pouvant plus accéder au coût des loyers, là surtout avec la «condolisation» à partir de 2000, ils ont dû vraiment quitter pour chercher des loyers meilleur marché parce que ça a eu un impact sur l'ensemble des loyers.

115

Et d'ailleurs, c'est aussi comme le souligne le document la proposition de la CDEQ de Rosemont-Petite-Patrie. Alors, c'est donc pour appuyer ces deux recommandations et d'en faire véritablement un suivi.

120

J'aimerais aussi attirer votre attention sur une question de la recommandation 4 qui concerne le lien entre le secteur de l'avenue du Parc, ni plus ni moins, avec l'ensemble de la Petite-Patrie. Alors, c'est de créer cette voie au-dessus de l'avenue du Parc pour piétons et cyclistes. Si on pense à la population étudiante et l'autre population aussi qui se sert de plus

125 en plus du vélo dans ses déplacements, je pense que c'est un facteur important pour la socialisation des ménages de faciliter un lien naturel. Parce que comme animateur, j'ai moi-même souvent été confronté à la difficulté... tu as beau te promener, tu arrives avec l'avenue du Parc et puis tout ce qui est un petit peu à l'ouest, c'est comme une zone inconnue.

130 Alors, faire des contacts sociaux, établir véritablement un lien social, c'est une problématique.

135 Cette traversée-là aussi pourrait permettre, et c'est le point qui m'amène à souligner la question de l'emploi qui est dans la recommandation 5, alors, c'est que le secteur, donc, plus à l'est à partir de St-Laurent, et tout ça, est un secteur qui est très mixte en terme d'emploi, donc, qui peut convenir à beaucoup... à des jeunes étudiants et étudiantes, qui peuvent convenir aussi, comme le mémoire le dit, à une classe peut-être moins scolarisée, mais qui à cause du Marché Jean-Talon, des nombreux commerces de la Petite Italie, de la rue St-Laurent, alors, on a là la possibilité d'un accès à des emplois qui vont chercher une clientèle assez diversifiée.

140 Donc, c'est important que dans le plan définitif d'aménagement on se positionne pour vraiment favoriser ces espaces-là parce qu'à ce moment-là aussi, ça devient vraiment un milieu de vie. Alors, en ajoutant aussi la question pour Marconi-Alexandra, la question d'un espace urbain. On avait commencé, mais comme à l'époque St-Jean-de-la-Croix était la paroisse la plus... financièrement la plus en mauvais état de tout Montréal, alors, l'Archevêché avait décidé donc de vendre. Ça a été la réalisation de condos, mais on avait commencé avec la Maison de la culture quand même pendant quelques années à implanter un certain centre culturel.

150 Alors, ça aussi je pense qu'il faut penser à cette dimension, toujours considérer le lien entre la Petite-Patrie, l'Université de Montréal et la vie humaine qui va faire en sorte que la mixité va être bien vécue.

Alors, c'était là les points que je voulais renforcer par un témoignage vécu depuis 30 ans dans le secteur.

155 **M. JOSHUA WOLFE, président:**

Merci, Monsieur. Je remarque que vous avez des... Est-ce que c'est votre texte ou...

160 **M. DENIS PRESCOTT:**

Non, c'est le texte du PDUES, mais que j'ai...

M. JOSHUA WOLFE, président:

165 Ah, que vous avez souligné pour vos commentaires.

M. DENIS PRESCOTT:

Oui, j'ai mis là où je voulais cibler mon expérience concrète.

170 **M. JOSHUA WOLFE, président:**

O.K. Je pense que votre collègue vous a glissé un petit mot, une feuille, peut-être qu'elle voulait que vous ajoutiez quelque chose?

175 **M. DENIS PRESCOTT:**

Ah oui, c'est le mémoire de la Table de concertation Logement-Aménagement de la Petite-Patrie.

180

M. JOSHUA WOLFE, président:

O.K.

185 **M. DENIS PRESCOTT:**

Donc, c'est les recommandations de la Table de concertation Logement-Aménagement de la Petite-Patrie avec laquelle je travaille depuis que je suis dans le secteur.

190 **MME HÉLÈNE MORAIS, commissaire:**

Les recommandations que vous avez citées, la 2, la 4, ça vient de ce mémoire; c'est ça?

195 **M. DENIS PRESCOTT:**

Oui, oui, ça vient... En fin de compte, les cinq. Il y a cinq recommandations qui touchent le développement, donc, l'aménagement du territoire, l'emploi... - Je peux laisser ces feuilles-là si ça va, je les ai sur l'ordinateur. Si ça peut vous aider...

200

M. JOSHUA WOLFE, président:

Non, non, je ne pense pas. C'était seulement... j'ai cru que c'était votre propre mémoire que vous n'aviez pas eu le temps de nous acheminer avant. Non, c'est correct.

205

Je ne sais pas si mes collègues auraient des questions?

MME HÉLÈNE MORAIS, commissaire:

210

Oui.

M. JOSHUA WOLFE, président:

Oui, Madame Morais?

215

MME HÉLÈNE MORAIS, commissaire:

Alors, dans un premier temps, merci de nous partager votre longue expérience d'engagement contre la pauvreté. Ma question concerne si vous aviez à faire un souhait ou un vœu sur comment en s'implantant dans le territoire, l'Université de Montréal pourrait supporter vos efforts et ceux d'autres organismes avec qui vous travaillez dans la lutte à la pauvreté, ce serait quoi idéalement?

220

M. DENIS PRESCOTT:

225

Je n'ai pas une réponse très précise, mais je pense qu'ils devraient se servir, en fin de compte être vraiment liés avec le plan de développement de la ville, en tenir compte. Donc, à la fois qu'eux en tiennent compte dans leurs demandes parce que ça va amener l'ouverture... en tout cas, j'avais vu à l'époque quand ils ont tout sorti, le développement de la rue Beaubien, ils voulaient faire quelque chose comme la rue Laurier. Avec ça, l'amener pour créer vraiment un secteur. Moi, j'ai vu ça, ces plans-là, mais au-delà de ça, je ne veux pas arrêter dans le détail.

230

MME HÉLÈNE MORAIS, commissaire:

235

Merci.

M. JOSHUA WOLFE, président:

240

Monsieur Boisvert?

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:

245 Oui. Je voulais juste m'assurer si j'ai bien compris. Lorsque vous parlez de l'avenue du Parc et du lien est-ouest, vous parlez d'une passerelle au-dessus de l'avenue du Parc...

M. DENIS PRESCOTT:

250 Oui.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:

255 Faites-vous allusion au prolongement de l'axe est-ouest du campus de l'université vers Marconi ou si vous parlez de la piste cyclable?

M. DENIS PRESCOTT:

260 C'est plus la piste cyclable et piétonne que le Comité Logement de la Petite-Patrie recommande dans une de ses recommandations. La recommandation exactement, je vais vous le dire, à la recommandation 4.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:

265 Qui est dans l'axe de la rue St-Zotique.

M. DENIS PRESCOTT:

270 Qui est dans l'axe de la rue St-Zotique. Parce que ça, c'est vraiment un très bon moyen pour les gens qui se déplacent par ces moyens-là ou à pied, etc., de faire le lien avec le Marché Jean-Talon.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:

D'accord. C'est ça.

275

M. DENIS PRESCOTT:

Parce que c'est tout près. En réalité, ça donne 10, 12 minutes de marche, ce qui est très bon pour la santé.

280

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:

C'est bien, je vous remercie.

285

M. JOSHUA WOLFE, président:

Merci, Monsieur. Alors, la prochaine personne représente la compagnie Samuelsohn limitée, Mr. Alan Peck and Mr. Alan Abramowicz. Bonjour, good afternoon.

290

M. ALAN PECK :

Good afternoon.

M. ALN AGRAMOWICZ:

295

Bonjour.

M. JOSHUA WOLFE, président:

300

If you could identify yourselves when you speak so that the stenographer will know which person is speaking.

M. ALAN PECK :

305 O.K., I'm Alan Peck. Ça, c'est monsieur Alan Abramowicz, les deux de la compagnie Samuelsohn.

M. JOSHUA WOLFE, président:

310

Please sit down.

M. ALAN PECK :

315

Nous avons envoyé une lettre que vous avez déjà lue.

M. JOSHUA WOLFE, président:

320

Pourriez-vous approcher le micro, s'il vous plaît.

M. ALAN PECK :

325

Vous avez déjà lu notre lettre?

M. JOSHUA WOLFE, président:

330

Oui.

M. ALAN PECK :

335 Alors, nous avons tout simplement quelques photos à montrer pour expliquer qu'est-ce que nous avons déjà écrit dans la lettre. Ce que je n'ai pas est un plan de la Ville de Montréal d'un parc devant la bâtisse Samuelsohn. Mais ce que nous avons vu sur un site Web de la Ville de Montréal est un parc avec des arbres, trottoirs, mais aucune rue devant notre bâtisse.

M. ALAN ABRAMOWICZ :

340 For an additional explanation... could I speak in English or, en français?

M. JOSHUA WOLFE, président:

345 Yes, that's fine.

M. ALAN ABRAMOWICZ :

350 O.K. So what we noticed was that they were going to eliminate the secondary road that was in front of the building and that causes us serious concern because the building houses Samuelsohn Limited, which is a company that's been in business, as you know, for 90 years, since 1947 in that location, and it houses, it's not just a commercial building with a number of people per square foot that would normally be in an office building, but there's like 420 people that are in there, coming and going, there's trucks coming and going, supplies, and it's a vibrant area that has always furnished for this business.

355
360 And the plan that we saw, because we did not see details of how it was going to be presented, but what we saw was the entire area would be closed off, the secondary road closed off, and the area that's in front of the garage door and the loading dock would not really have easy access, where we have to - well, we'll show you in the pictures, where trucks are going in, backing in, blocking off, going into that secondary road, waiting there until there's

perhaps another truck to enter or leave and then go on. And all of this would all of a sudden be right on the main street of Park Avenue. So that's where our concern is coming from.

M. ALAN PECK :

365

Selon le plan, tout ça, ça c'est la petite portion de l'avenue du Parc qui n'est pas, ça ce n'est pas le *main road*, ça c'est juste devant notre bâtisse. Ici, ça c'est la rue Beaumont. Tout ça devient un parc, le projet. Alors, ici vous pouvez voir le stationnement pour 35 automobiles dans le sous-sol et ici, ça c'est pour nos camions.

370

M. ALAN ABRAMOWICZ :

The loading dock.

375

M. ALAN PECK :

Il y a environ six camions par jour qui entrent dans ce stationnement, ou *loading truck bay*. Les camions sont, quelques-uns sont de 53 pieds de longueur. Alors, ça prend tout cet espace-ci pour reculer dans la bâtisse. Alors, l'autre chose, il y a couramment les parcomètres pour environ 27 places de stationnement. Voici une photo de tous les parcomètres utilisés, et c'est comme ça chaque jour. Et ça, c'est pas juste les personnes qui viennent dans notre bâtisse, mais aussi dans la bâtisse sur la rue Beaumont. Il y a souvent des personnes qui stationnent là pour aller dans cette autre bâtisse et des autres bâtisses dans notre coin. Mais c'est toujours utilisé.

385

Il y a 12 places ici, devant notre bâtisse. Alors, les 12 et les 27, ça fait 39 places de stationnement.

M. ALAN ABRAMOWICZ :

390

Dans notre présentation, on a dit seulement 11, mais il y a 12 places.

M. ALAN PECK :

395 Alors, c'est sûr qu'on ne peut pas faire un parc devant les portes pour les camions et le stationnement, mais c'est tous les autres stationnements qui nous concernent aussi, et à la fin de la journée et aussi le matin, avec 420 employés, il y a des membres de famille des travailleurs qui viennent pour...

M. ALAN ABRAMOWICZ :

400 They drop off.

M. ALAN PECK :

405 Drop off in the morning. Pour aller chercher les travailleurs l'après-midi. Ça c'est juste le début de l'après-midi... ça c'est une autre vue des parcomètres. Ici, ça commence avec plus en plus d'automobiles pour aller chercher les travailleurs. Ici, vous pouvez voir que la petite ruelle-là est pleine d'automobiles pour aller chercher les travailleurs. Ici aussi.

410 Alors, sans cette petite portion devant notre bâtisse, si les véhicules qui viennent l'après-midi pour aller chercher les travailleurs arrêtent sur la rue Parc, ça serait un problème.

415 Ça, c'est la vraie rue Parc ici, avec trois voies dans chaque direction. Et la première voie devant notre bâtisse est pour les autobus, pas de stationnement, pas d'arrêt dans cette voie. Mais où est-ce qu'on peut arrêter, même pour quelques minutes, pour aller chercher un employé?

420 Aussi, je veux mentionner que déjà - il faut que j'aille jusqu'à la première photo - déjà, dans le gazon devant les parcomètres, ce n'est pas très visible ici, mais il y a un arbre déjà qui est plus vieux, et 11 arbres qui ont été plantés par la Ville de Montréal dans les derniers deux

ans environ. Alors, il y aurait 12 arbres sur ce morceau de gazon déjà. - Alors, est-ce que vous avez quelque chose d'autre à ajouter?

425 **M. ALAN ABRAMOWICZ :**

Just that if they did remove that secondary road in front of the building, it would almost be impossible for us to run the operation. And the operation, you should know, is very successful. We've hired an additional 60 people with the new organization just in the last year.
430 It's a manufacturing environment where we actually manufacture some of the highest quality men suits in the word. And we're competing with the *Canali*, *Zegna* and worldwide internationally breed and we sell into the United States and Canada and it's a real success story.

435 So by eliminating, by doing what's suggested, we would have a serious, serious hardship in order to just run our operation. I don't even really foresee how we could with people, suppliers, trucks, our employees, how we would even really run the business in that area.

440 **M. ALAN PECK :**

We have three five parking spots in the building. We rent 12 spots on Beaumont from a private parking lot, a private company, and those are for employees, but there are, every single day, visitors coming to the building. There are accountants of three different types, our own accountants, government accountants and our banks accountants, who come on a regular
445 basis to see us. We have lawyers coming to see us, we have suppliers coming to see us, and the list goes on as mentioned in the letter, so I won't go through it all. But these people need somewhere to park their car for the few hours that they're in to see us and this is a daily occurrence.

450

M. ALAN ABRAMOWICZ :

455 And the reason I say that we're a manufacturing environment, as a distribution center,
you can have a large building of 100, 150 000 square feet and you have 10 people or 12 people
managing, that's not the case here. You have one floor that would have over 220 people just
on one single floor working and then, so, it's full. And to supply that, you have all kinds of
different suppliers and people coming to provide us with what we need in the manufacturing of
our garments.

460 **M. JOSHUA WOLFE, président:**

Thank you.

M. ALAN ABRAMOWICZ :

465

Thank you.

M. JOSHUA WOLFE, président :

470 We have a few questions, on a quelques questions. Have you had any contacts from
the city planning department about the project in general for the whole area?

M. ALAN ABRAMOWICZ :

475 Me, personally, as president of the company, I would have known that, none
whatsoever.

M. JOSHUA WOLFE, président :

480 So, how did you first heard...

M. ALAN ABRAMOWICZ :

485 And as well, Alan Peck is the CFO and executive vice-president, we would have both received some kind of information or letters.

M. JOSHUA WOLFE, président :

490 So how did you learn about the project, the plan for the park?

M. ALAN ABRAMOWICZ :

495 Actually, from a neighbour, because there's a plan for a park across the street as well, and they had mentioned it to me, because we were friendly with these people.

M. ALAN PECK :

I think it was the day before.

500 **M. ALAN ABRAMOWICZ :**

The day before the deadline actually.

M. ALAN PECK :

505 The submission deadline.

M. JOSHUA WOLFE, président :

510 You are the owner of the building?

M. ALAN PECK :

515 No, Samuelsohn, the company Samuelsohn was owned by the Samuelsohn brothers,
who also, through another company, owned the building. Three years ago, they sold the
company.

M. ALAN ABRAMOWICZ :

520 But not the building.

M. ALAN PECK :

525 And the building was sold to another party.

M. JOSHUA WOLFE, président :

530 O.K., because we did send, the Office, when we first launched this process, this
planning process, we did mail, there were two things that happened. One was a distribution of
a pamphlet door to door, but it may have been mislaid, and the other thing was that the owners
of the buildings on record received a letter, but that's why I asked if you owned the building.
But I understand that's why you didn't get that notice.

M. ALAN PECK :

535 So the landlord would have received that.

M. JOSHUA WOLFE, président :

540 Right, yes. Est-ce que mes collègues ont des questions? Do you have any questions?

545 No? We have a representative of the arrondissement because when we read your letter, we understand your concerns. Monsieur Hernandez, qui est conseiller en aménagement avec l'arrondissement Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension, pourriez-vous venir peut-être pour répondre aux droits acquis d'un propriétaire sur une rue publique?

M. ANDRÉ HERNANDEZ :

550 Est-ce que vous voulez que je prenne le micro?

M. JOSHUA WOLFE, président :

Oui, oui, peut-être prendre un des nôtres, ça serait plus facile.

555 **M. ANDRÉ HERNANDEZ :**

Merci, Monsieur le président.

M. JOSHUA WOLFE, président :

560 Merci.

M. ANDRÉ HERNANDEZ :

565 Donc, en fait, je vais passer un peu à côté de votre question puisque vous parlez de droits acquis.

M. JOSHUA WOLFE, président :

570 O.K.

M. ANDRÉ HERNANDEZ :

575 Lorsqu'on parle d'aménagement du domaine public, on est plus dans d'autres sphères. Aussi, je prends la parole en lieu et place des gens de la Direction de l'urbanisme qui travaillent plus à la ville-centre puisque c'est le document de planification et de compétence de la ville-centre ici.

580 L'autre spécification que je voudrais mentionner, c'est que l'avenue du Parc est une artère, donc fait partie du réseau artériel, et donc, en conséquence, sa planification et son aménagement sont de compétence de la Direction des transports et non pas de l'arrondissement.

585 Ceci étant dit, peut-être un peu pour parler, si je peux parler très rapidement de l'historique peut-être un peu de l'avenue du Parc. On se rend compte quand on regarde les différents opérations cadastrales qu'il y a eu lieu fin 19^e siècle, début 20^e siècle, que l'avenue du Parc en fait au début était prévue peut-être dans un aménagement un peu plus carré. Donc on avait deux artères, deux rues, qui sont approximativement, je vous dirais à
590 l'emplacement de, bon, premièrement la rue qui est en face de Samuelsohn et aussi celle qui est en face des bâtiments de Rosdev de l'autre côté.

 À quelque part dans le 20^e siècle, on s'est rendu compte que c'était peut-être pas fonctionnel, donc on a fait l'avenue du Parc en arc de cercle pour venir se connecter à la rue
595 Jean-Talon. Ce qui nous donne les espaces résiduels qui sont et en face du bâtiment de Samuelsohn et en face des bâtiments appartenant à Rosdev, proche de Jean-Talon.

 Maintenant, ceci étant dit, le plan que vous avez vu dans le document de planification qui est là effectivement, donc on s'entend que ce qui a été mentionné ici, en fait, c'est plus des
600 opportunités d'aménagement. Donc, ce qu'on a ici, premièrement c'est des perspectives d'ambiance qui nous démontrent un peu ce que ça pourrait avoir l'air, et aussi il y a plusieurs interventions qui sont identifiées dans le document, entre autres, le réaménagement beaucoup plus large de l'avenue du Parc, ainsi qu'un potentiel d'aménagement d'espaces verts ou

605 d'espaces de vie un peu plus intéressants aux deux portions d'emprise excédentaires qui sont en face de Samuelsohn et en face des bâtiments de Rosdev.

610 S'entend que la conception finale de ces places-là ne sont pas réalisées, s'entend que lors de la réalisation de ces aménagements-là, plusieurs éléments vont être pris en considération, notamment, principalement, je crois que dans votre situation, l'accès au quai de chargement semble être un incontournable dans l'aménagement de cet espace-là.

615 Maintenant, ceci étant dit, si on veut réaménager une portion de l'espace public qui est dédié au stationnement automobile pour en faire un milieu de vie, est-ce qu'il est possible qu'il y ait moins de cases de stationnement au final? Je crois que logiquement, on peut croire que oui, il y aura moins de cases de stationnement dans ces espaces à réaménager. Par contre, la question du stationnement est une question qui est prise en considération dans le document de planification, et lors de la réalisation de ces différents aménagements-là, soyez certains qu'il y aura des solutions de rechange qui vont être apportées ou il y aura des discussions très ouvertes avec les personnes qui sont directement visées ou impactées par ses aménagements-là.

620 **M. JOSHUA WOLFE, président :**

625 Merci, Monsieur Hernandez. Alors, soyez assurés que nous allons tenir compte de vos préoccupations dans notre rapport. I assure you that we're - I now have to think in English - I assure you we're going to take into account your comments and your concerns in our report.

M. ALAN PECK:

630 Thank you very much.

M. JOSHUA WOLFE, président :

Thank you.

635 **M. ALAN PECK :**

Et toujours la Ville de Montréal peut nous contacter tous les deux n'importe quel jour pour d'autres commentaires, si nécessaire.

640 **M. JOSHUA WOLFE, président :**

O.K., merci.

645 **M. ALAN PECK :**

Thank you, merci.

M. ALANABRAMOVICK :

650 Merci.

M. JOSHUA WOLFE, président:

655

Merci. Monsieru Andrès Fonticilla du Conseil communautaire Solidarité Villeray. Non? Est-ce que monsieur Denis Giraldeau du Comité d'action logement... nous sommes un peu d'avance, du logement Parc Extension qui arrive? O.K. Merci, Monsieur. Monsieur, vous êtes avec...

660

M. DENIS GIRALDEAU:

Comité d'action Parc Extension.

665 **M. JOSHUA WOLFE, président:**

O.K. Asseyez-vous parce que l'autre personne n'est pas encore arrivée. Vous êtes Denis Giraldeau?

670 **M. DENIS GIRALDEAU:**

Oui.

675 **M. JOSHUA WOLFE, président:**

Bonjour, Monsieur. Merci d'être venu.

M. DENIS GIRALDEAU:

680 Ce que je vais faire, je vais lire le mémoire. Je vais tenter de le lire rapidement de manière à ce que vous puissiez me poser des questions ensuite.

685 Le Comité d'Action Parc Extension, c'est le comité logement du quartier ici, Parc Extension. On accompagne, on aide des locataires à défendre leurs droits, puis on est aussi un groupe de défense de droits des locataires. Donc, on fait des pressions sur les gouvernements, sur l'arrondissement, puis on essaie de persuader l'Office de consultation publique que ce qu'on dit peut être intéressant.

690 Parc Extension se décrit habituellement comme un quartier d'accueil de personnes migrantes dont le territoire est enclavé. Est-ce qu'on doit conclure pour cela que c'est un petit quartier fermé sur lui-même et à l'abri de la vie urbaine? Nous, on ne croit pas.

695 À Parc Extension, on compte deux stations de métro, une gare ferroviaire, deux grands pavillons de l'Université de Montréal sur l'avenue du Parc, plusieurs condominiums et des institutions de santé et de services sociaux. Quand je parle de ces institutions-là, un centre de

ressources intermédiaires qui a été construit l'année dernière sur l'avenue du Parc et nous avons aussi un CLSC qui appartient au CSS-Jeanne-Mance.

700 Le quartier est adossé au parc Jarry, puis il y a un projet de traverse qui permettra aux occupants du secteur De Castelnau, les occupants des futurs condominiums, de pouvoir venir à Parc Extension en passant par une traverse.

705 Si je dis tout ça, c'est que notre quartier, souvent il est perçu comme un quartier pauvre, mais je voudrais faire ressortir aussi que c'est un quartier qui a certains attraits. Pour certains, c'est l'exotisme, mais pour les gens qui y habitent, c'est un quartier intéressant, c'est un quartier convivial où il y a beaucoup de gens qui marchent à pied, qui utilisent les transports en commun, puis etc. On est un quartier bien desservi.

710 Bien sûr, le CAPE appréhende que les projets de condominiums dans le secteur De Castelnau et Parc Extension, l'implantation du campus et les nouveaux aménagements pour rendre le quartier plus attrayant entraînent de forte pression sur le marché du logement et contribuent par exemple à chasser les locataires, à faire des pressions, hausser les loyers. Des promoteurs pourraient être tentés par exemple de convertir des logements en copropriétés indivises ou divisées.

715 C'est pourquoi on veut profiter de cette consultation pour proposer à la Ville de Montréal le projet de favoriser le maintien dans le quartier de tous ceux qui y sont intéressés et de travailler au développement de sa population actuelle. S'il y a de nouveaux parcs, de nouvelles pistes cyclables, des arbres, des emplois de qualité, les engagements, nous ce
720 qu'on aimerait, c'est que les promoteurs, les acteurs politiques fassent tout ce qui est possible pour que ça serve en priorité aux gens qui en ont besoin dans le quartier.

725 Ça fait déjà sept ans qu'on est sur le dossier parce qu'il y a cinq ou six ans, il y avait une consultation sur le campus Outremont et ses abords. Ensuite, ça s'est transformé en PDUES pour les abords, puis tout ça. Et puis, on avait déjà tenu, le Comité d'action, une consultation populaire et puis on avait réalisé avec cette consultation que c'était la stabilité

730 dans un quartier qui faisait que les gens s'intéressent à l'avenir de leur quartier, commencent à s'intéresser à l'aménagement, à s'engager dans des organismes et puis ce n'est pas des personnes qui ne restent que sept, huit mois dans un quartier qui ont la chance de s'impliquer dans un quartier.

Donc, il faut que les gens soient assurés d'avoir une certaine stabilité dans un quartier pour pouvoir vivre sa citoyenneté, pour utiliser un mot plus à la mode.

735 J'ai cru qu'il n'était pas nécessaire de tenter de vous prouver que Parc Extension est un quartier pauvre qui est un quartier où les gens viennent d'ailleurs, etc. C'est pour ça que je suis un peu avare d'informations là-dessus pour aller plus vite.

740 Mais par exemple, il est important que vous sachiez que le territoire de Parc Extension est presque totalement occupé, qu'il n'y a pas de terrain vacant où l'on pourrait par exemple vouloir entreprendre le développement de logements sociaux, de projets de moyenne envergure, de projets de 50, 60, 70 logements. Il n'y a pas d'espaces vacants qui permettent ce type de développement alors que le programme Accès-Logis, disons avec les diminutions d'aide financière, tente plutôt de développer de gros projets pour tenter de diminuer les coûts par exemple. Pour un projet, on va tenter de faire des projets sur plusieurs étages et de 60, 70 logements.

750 Plusieurs locataires du quartier endurent des conditions de logement très difficiles. Je travaille dans un comité-logement, il est évident que nous sommes en contact avec les gens qui ont des problèmes. Souvent les logements sont infestés de vermines, de rongeurs, de punaises de lit. Il y a des immeubles qui sont mal entretenus où les logements, on peut voir la présence de moisissures; les moisissures peuvent avoir un impact, par exemple, sur la santé des occupants.

755 On recommande donc pour améliorer les conditions de logement de développer suffisamment de logements sociaux et communautaires, qu'un plan d'action public soit mis en place pour assurer la salubrité et la sécurité des logements ainsi que diverses mesures pour

760 préserver le stock de logements locatifs et des logements répondant aux besoins des ménages.

765 Parc Extension est actuellement en processus de gentrification. Un plan de développement lorsqu'il n'y a pas d'intention manifeste de contenir la gentrification, un plan de développement et de revitalisation parfois devient le moteur ou l'étincelle qui provoque cette gentrification. On a souvent vu des quartiers qui se sont gentrifiés après que des programmes de revitalisation aient été promus. Par exemple dans les années antérieures, il y a eu des programmes de revitalisation d'artères commerciales et toutes sortes de programmes comme ceux-là peuvent favoriser la gentrification s'il n'y a pas de mesures entreprises par le promoteur pour la freiner d'un autre côté.

770 Donc, ce mémoire se veut un appel à la Ville de Montréal pour qu'elle profite de l'occasion du PDUES pour mettre en place des mesures pour le développement social du quartier et contrer les effets de la gentrification sur les ménages les plus vulnérables.

775 Le pari qu'on a fait au comité d'action, c'était de se dire qu'il y a des choses qui sont difficiles à freiner, il y a des nouvelles générations, de nouvelles cohortes, il y aura toujours du changement dans les villes. Mais on pourrait profiter de cette occasion-là aussi pour tenter de trouver des moyens pour freiner par exemple les effets qu'on pourrait dire pervers de la revitalisation.

780 Un développement concret de projets de logements sociaux et communautaires. Le logement social répond à des besoins importants à Parc Extension. 893 ménages sont présentement sur la liste d'attente de l'Office municipal d'habitation. Les logements familiaux figurent aussi parmi les besoins évidents, car bien que la taille moyenne des ménages de Parc Extension soit parmi les plus élevées de Montréal, la taille des logements y est toutefois parmi
785 les plus petites.

Donc, on est un quartier où est-ce qu'il y a le plus de personnes par ménage, mais où le nombre de pièces par logement est plus petit que la moyenne montréalaise, ce qui explique

790

que Parc Extension est un quartier densément peuplé parce que même si on passe qu'en voiture, en réalité, on voit les petits immeubles deux étages à des endroits, des petits duplex comme ailleurs, mais ce qu'il faut tenir compte, c'est qu'il y a plusieurs personnes qui habitent dans un logement.

795

Malgré cela, le développement de projets de logements sociaux et communautaires à Parc Extension fait face à plusieurs contraintes dont la rareté des terrains vacants ou d'immeubles à recycler.

800

Les opportunités d'acquérir des immeubles à Parc Extension sont difficiles parce que sur le marché du logement normalement on ne peut pas demander à un propriétaire d'accepter par exemple une offre d'achat pour deux ans, deux ans et demi, le temps qu'un projet chemine parce qu'on est dans du cadre bâti.

805

Donc, c'est pourquoi qu'il y a environ un an, un an et demi, plusieurs organismes qui s'occupent d'habitation dans le quartier, nous avons rencontré madame le maire de l'arrondissement ainsi que notre conseillère municipale pour tenter de trouver avec elles des solutions pour favoriser le développement de logements dans le quartier.

810

Outre les quelques sites non résidentiels, les possibilités de développement de logements sociaux résident dans l'acquisition d'immeubles sur le marché pour les rénover ou soit pour les démolir lorsque la condition de ces immeubles rend impossible toute rénovation parce qu'il y a des logements qui sont délabrés. Je ne pourrais pas donner de pourcentage, mais disons qu'il y a plusieurs immeubles que ce qu'ils méritent, c'est d'être démolis et reconstruits.

815

La constitution d'une réserve foncière. La constitution d'une banque de sites, ce qu'on appelle, nous, une réserve foncière, en vue de les céder à des promoteurs de logements sociaux est certainement la garantie de réussite de projet dans les quartiers centraux. Je donnerais peut-être l'exemple des ateliers municipaux, des grands projets que nous voyons

820

présentement par exemple dans le secteur Bellechasse, on va se servir des terrains de la STM.

825

Près du métro Rosemont, on s'est servi de terrains qui appartenait à la ville. À Blue Bonnets où on nous promet de grands projets, c'est un terrain que la ville... où la ville détient des titres de propriété. Donc, il est facile de voir que lorsqu'on a besoin de travailler tranquillement un projet, bien il faut qu'il y ait l'acquisition par la Ville de Montréal. C'est évident que si la ville de Québec offrait les mêmes services, on les prendrait aussi, mais dans le cadre de développement de logements communautaires qui prend du temps, il ne faut pas se surprendre que la plupart des projets d'envergure se font sur les terrains municipaux ou les terrains institutionnels comme des immeubles CSDM par exemple.

830

En ce moment, des logements de notre quartier ont été évacués parce qu'ils étaient dangereux pour la santé et l'intégrité de leurs occupants. D'autres pourraient également l'être dans un avenir assez rapproché.

835

Le comité d'action, nous sommes membres du FRAPRU, mais aussi du Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec et nous aimerions que la Ville utilise comme moyen parfois lorsque des logements sont tellement délabrés et que surtout les propriétaires ne sont pas des personnes responsables, assez responsables pour gérer des immeubles qui servent à faire vivre du monde en réalité.

840

Ça fait que le PDUES prévoit l'acquisition d'un terrain pour garantir la réalisation de logements sociaux et communautaires. Cette phrase-là, je l'ai prise à même le plan de développement urbain et eux-mêmes utilisent le terme «pour garantir». C'est qu'ils sont conscients que sans terrain, sans site, on ne peut pas garantir la réalisation de projets.

845

Parc Extension a toutefois besoin d'un engagement plus ferme de la Ville de Montréal, pas seulement qu'une seule réserve, parce qu'on considère que des besoins pour des logements sociaux, il y en a aussi dans les quartiers environnants.

850 On voudrait que... présentement, je vais vous dire bien franchement, nous n'avons pas
de projet concret à Parc Extension, donc, ce dont on s'attend, c'est un engagement de la Ville à
ce qu'au cours des prochains mois ou des prochaines années, qu'on se donne un objectif de
loger convenablement des personnes et puis que même si au lendemain par exemple du
855 dépôt du rapport de l'Office de consultation publique, il n'y a pas un site à acheter, mais qu'au
cours de la prochaine année, qu'il y ait des efforts de faits.

Ça fait que ce qu'on s'attend de la Ville, c'est des engagements, un peu comme quand
on prend des engagements sur de grands projets. On dit : «Il va y avoir 2 900 logements de
construit sur Blue Bonnets» et on annonce d'avance qu'il y aura déjà un certain nombre de
860 logements sociaux d'érigés sur ce site-là. On voudrait un peu un type d'engagement
semblable parce que contrairement par exemple à des projets neufs, ici, on le sait que 54%
des gens ont des besoins impérieux en logement.

Bien que 81% des logements étaient encore locatifs en 2006, on craint qu'il y ait une
865 diminution du stock de logements locatifs parce qu'on le voit, nous on fait du porte à porte soit
pour délivrer des dépliants ou visiter des logements insalubres, on voit qu'il y a des
transformations dans le quartier.

Souvent, ces transformations-là se font sans tambour ni trompette, on le voit ensuite
870 lorsque tous les logements ont été rénovés, mais ne sont pas réofferts en location. Ils sont
offerts en vente et ils n'ont pas besoin de demander à la Ville de Montréal le permis de
transformer en copropriété parce que maintenant, il y a de nouvelles règles pour les
conversions en copropriété indivise et des règles qui permettent par exemple à chaque
détenteur de ne pas être responsable par exemple des dettes du copropriétaire ou... Ils ont un
875 peu les mêmes avantages que la copropriété divise. Donc, ces conversions-là se font suite à
l'évacuation de locataires pour des motifs de réparations majeures ou tout autre manœuvre
pour se débarrasser des locataires.

C'est évident qu'à Parc Extension, les gens connaissent un peu moins leurs droits, ils
880 sont d'arrivée récente. Les personnes peuvent être un peu craintives de se défendre. Et puis

en plus, les gens n'ont peut-être pas intérêt à rester longtemps lorsqu'ils sont abusés et vivent dans de mauvaises conditions. Ça fait que ça peut être facile de dire à quelqu'un : «Va-t-en donc, le logement est tellement décrépi.»

885 La Ville de Montréal a le mandat de mettre en œuvre les programmes de rénovation, de délivrer des permis de rénovation à ces propriétaires et puis on aimerait que notre arrondissement ou la Ville de Montréal exerce une certaine vigilance et peut-être entreprenne des réflexions sur comment est-ce qu'on pourrait conserver le parc de logements locatifs actuels.

890 **M. JOSHUA WOLFE, président:**

Monsieur Giraldeau, je m'excuse. J'espère que vous arrivez bientôt à votre conclusion?

895 **M. DENIS GIRALDEAU:**

Voulez-vous que je passe à mes recommandations tout de suite?

900 **M. JOSHUA WOLFE, président:**

Oui, parce que nous avons des questions à vous poser.

905 **M. DENIS GIRALDEAU:**

En même temps, il y avait quelqu'un qui manquait, ça fait que je me disais peut-être que...

910 **M. JOSHUA WOLFE, président:**

Oui, mais nous sommes déjà...

M. DENIS GIRALDEAU:

Je vais tout de suite aux recommandations.

915

M. JOSHUA WOLFE, président:

Parce que nous avons lu tout votre mémoire déjà.

920

M. DENIS GIRALDEAU:

O.K. Première recommandation. Contrer les effets de la gentrification par un engagement à agir sur le quartier de manière à garantir le maintien dans le quartier des ménages à revenu plus modeste.

925

Assurer le maintien des résidents dans leur logement et/ou dans leur quartier par dans mesures favorisant l'offre de logement à bas loyer pour les ménages à revenu modeste.

930

Assurer le développement de logements sociaux et communautaires suffisants pour les ménages dont les familles en ont besoin. Quand j'utilise le mot «suffisants», je l'utilise un peu comme aux Nations-Unis ou à la Commission des droits de la personne, c'est-à-dire que le logement est abordable, mais il correspond aussi à la taille du ménage. Un logement pas cher, un 3½ où il y a 10 personnes, ce n'est pas cher, mais ce n'est pas suffisant. Donc, ce qu'on voudrait, c'est des logements suffisants en quantité suffisante.

935

On voudrait pour garantir ce développement que la Ville de Montréal acquiert des sites afin de constituer une réserve foncière appropriée. La Ville doit aussi prendre des mesures pour que soit retiré du marché les logements délabrés et insalubres et les convertir en logement social.

940

La Ville doit aussi prendre des mesures pour conserver le parc de logements locatifs et interpeler le gouvernement à ce sujet. Nous sommes membres du CLAC et on a des propositions, des suggestions à faire.

945 La Ville de Montréal et l'arrondissement vont entreprendre au cours de l'année des inspections préventives pour faire respecter le règlement sur la salubrité et la sécurité des logements. L'arrondissement pourrait en profiter pour mettre en œuvre un plan public et concerté d'actions pour l'amélioration des conditions d'entretien de logements à Parc Extension et introduire des modifications aux façons de faire régulières pour permettre aux locataires de
950 mieux se protéger.

L'expérience pilote visant le soutien aux initiatives du milieu est peut-être la seule mesure pour favoriser le développement social. L'accès à un logement adéquat, à un emploi de qualité en sont des conditions importantes. Donc, nous aimerions que l'exercice... disons
955 que l'exercice de lier l'aménagement d'un territoire au développement social de celui-ci doit se poursuivre, on trouve que c'est une des qualités du PDUES de lier ces intérêts-là, en favorisant la participation des populations et des organisations comme le RAMPE.

Le PDUES parle d'un processus, d'un mécanisme de suivi. Le regroupement en
960 aménagement dont nous sommes partie serait intéressé de participer à cette concertation.

Comme la stratégie d'inclusion de logements est inopérante à Parc Extension, la Ville de Montréal se doit de définir une stratégie particulière pour développer de nouveaux logements sociaux à Parc Extension.

965

M. JOSHUA WOLFE, président:

Merci, Monsieur. Restez avec nous parce que nous avons plusieurs questions à vous poser. Monsieur Boisvert?

970

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:

975 Une question. Vous avez mentionné le programme d'aide Accès-Logis qui était pratiquement inapplicable dans votre secteur à cause des contraintes que vous vivez, des contraintes qui se présentent dans le secteur. Est-ce que vous verriez des mesures d'assouplissement de ce programme-là de sorte que vous puissiez l'appliquer ou qu'il soit appliqué compte tenu des contraintes sociales?

M. DENIS GIRALDEAU:

980 C'est évident. Il y a déjà la question... il y a déjà des pressions de faites sur la SHQ, le gouvernement du Québec pour que le coût qui... par exemple, je ne me souviens pas des sigles, le prix maximal par logement par exemple, ce prix-là doit être indexé d'année en année parce qu'il y a déjà une dizaine d'années lorsque Accès-Logis a été mis sur pied, c'est évident
985 qu'on considérait que construire un 4½ à Montréal, ça coûtait aux alentours de 85 000 \$. Maintenant, ça en coûte 150 000 \$. Dans certaines régions comme Sept-Îles et ailleurs, ça coûte encore deux fois plus cher.

990 Ça, c'est une des mesures. Il y a d'autres détails dans Accès-Logis. C'est évident que j'ai apporté avec moi le cahier que nous avons préparé, mais toutes les petites modifications que nous avons proposées, je ne les ai pas toutes en mémoire, mais on sait que, bon, le programme Accès-Logis, ce que nous dit le PDUES, c'est de laisser aux lois du marché... de fonctionner pour permettre par exemple à un GRT qui irait voir un propriétaire pour dire :
995 «Nous serions intéressés par exemple à acheter votre bâtiment pour en faire du logement social», mais si un projet, par exemple Accès-Logis, chemine environ entre 1½ ans et 2½ ans à Montréal avant d'être accepté et que les occupants rentrent, pour avoir par exemple un engagement définitif, ça prend entre un an et demi et deux ans. Il n'y a pas un propriétaire sur le marché privé qui va accepter de s'engager pour un an ou deux à moins d'avoir vraiment un taudis à vendre, puis qu'il sait que personne n'en veut.

1000

Mais c'est un des aspects d'Accès-Logis que je considère qui ne favorisera pas sur le territoire du PDUES le développement de logements sociaux.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:

1005

Est-ce que vous avez une réflexion là-dessus qui a été mise sous forme de document?

M. DENIS GIRALDEAU:

1010

J'ai ici un document que nous avons présenté à nos élues l'année dernière pour tenter de trouver avec elles des moyens de favoriser le développement.

M. JOSHUA WOLFE, président:

1015

Pourriez-vous nous le donner?

M. ANDRÉ TRÉPANIÉ:

Oui.

1020

M. JOSHUA WOLFE, président:

Et votre collègue, pourriez-vous vous identifier pour la sténographie?

1025

M. ANDRÉ TRÉPANIÉ:

Je suis André Trépanier. Je suis responsable à la défense des droits au Comité d'action de Parc Extension. Pour compléter la réponse à la question de monsieur Boisvert, je vais vous donner un exemple concret.

1030

1035

Au mois de mai dernier, la Ville de Montréal a dû évacuer d'urgence des familles et des ménages d'un immeuble insalubre de la rue Ball et Outremont tout près d'ici au coin de Ball et Outremont, et l'immeuble est barricadé en ce moment, il est fermé et la Ville a émis un avis de détérioration au registre foncier. C'est la première fois que la Ville de Montréal faisait ça. C'est une première et ça s'est passé ici dans Parc Extension. Et là, on essaie d'évaluer les possibilités de transformer ces logements maintenant condamnés pour graves problèmes de salubrité et on n'a pas encore réussi à l'acquérir pour pouvoir le transformer en logement social.

1040

La première réponse qu'on a eu des responsables à la ville-centre, pour que ce soit possible de transformer cette bâtisse-là, il ne faudrait pas l'acheter plus cher que la valeur marchande. Alors, en ce moment, même si c'est très détérioré, mais comme le quartier, c'est un quartier central qui devient attrayant, même des affaires qui sont détériorées demeurent quand même à avoir une très haute valeur sur le marché, donc, c'est pour ça que c'est très difficile de les acquérir.

1045

En plus, ce type de propriétaires-là, celui-là est assez connu, il a fait les manchettes, il s'appelle monsieur Digiam Battista. Lui, ce n'est pas quelqu'un qui collabore non plus au bien-être du quartier, donc, c'est une difficulté supplémentaire qui s'ajoute au niveau de l'attitude de certains promoteurs dans le quartier.

1050

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:

Bien.

1055

M. JOSHUA WOLFE, président:

Lors des soirées d'information, souvent les gens sont venu poser des questions sur les réserves foncières et d'autres possibilités, agrandir la stratégie d'inclusion, et les représentants de services de vision de l'habitation nous en parlaient du fait qu'il y a d'autres programmes

1060

gouvernementaux et aussi municipal notamment l'Accès-Logis que vous avez mentionné. On parle aussi du programme Rénovation Québec, PRQ, Aide à la rénovation, Aide au développement des logements abordables privés. Est-ce que dans votre expérience, dans vos expériences, y a-t-il de problèmes avec ces autres programmes gouvernementaux?

1065

M. DENIS GIRALDEAU:

Ça fait au moins disons une dizaine d'années, Parc Extension fait partie des secteurs ciblés par la Ville de Montréal parce que le programme de rénovation, d'ailleurs c'est un programme où on n'injecte pas beaucoup d'argent, et les argents sont investis dans des secteurs ciblés dont Parc Extension.

1070

À date, nous n'avons pas rencontré beaucoup de locataires qui sont venus nous voir parce qu'ils avaient à subir des réparations majeures et parce que les propriétaires... parce que le propriétaire avait obtenu des programmes de rénovation. Mais en même temps, comme disons le Programme de rénovation Québec comparativement à d'autres programmes antérieurs ne prévoit pas vraiment de processus dans ces programmes-là pour protéger les locataires, pour les informer de leurs droits et etc.

1075

Donc, il est évident que oui, ça se peut que le programme soit utilisé dans le quartier. Nous n'avons pas rencontré beaucoup de locataires, mais peut-être qu'on ne rencontre pas beaucoup de locataires parce que le programme lui-même ne contient pas de mesure pour informer et protéger les locataires de leurs droits et puis, bon, vous pouvez penser qu'à Parc Extension, quelqu'un que ça fait à peine six mois qu'il est au Canada, bien il y a des chances qu'il ne connaisse pas le PRQ et toutes les mesures.

1080

1085

M. ANDRÉ TRÉPANIÉ:

Deux exemples concrets qui sont passés ici concernant le PRQ. Le premier, ça s'est passé en 2010-2011. C'est un gros immeuble sur le boulevard de l'Acadie qui a bénéficié

1090

d'une subvention à la rénovation importante pour corriger certains problèmes, notamment sur le chauffage.

Les difficultés qu'on a vues là, la première, c'est qu'il y avait un problème d'information où... de disponibilité de l'information pour les locataires de savoir si ça avait été subventionné.

1095 Donc, ce n'était pas des dépenses admissibles à la fixation des loyers. À la Ville de Montréal, à la ville-centre, on nous avait dit qu'on était pour corriger ce problème, ce mécanisme d'information-là.

1100 Deuxième chose, quand on utilise ces programmes de rénovation, il faudrait contrairement à ce qui s'est passé sur le boulevard l'Acadie dans l'immeuble dont je vous parle, c'est qu'il y ait un suivi plus rigoureux au niveau de l'inspection lors de l'émission de la subvention parce que malgré la subvention accordée de plusieurs centaines de milliers de dollars à cet immeuble-là, l'immeuble connaît encore des problèmes, notamment un problème de vermines, souris et punaises, récurrent. Donc, ça aurait été une occasion à notre avis tant
1105 qu'à donner une subvention de faire un suivi plus rigoureux au niveau des conditions des gens qui vont suivre les rénovations.

L'autre exemple, qui est un exemple plus heureux et positif, ça s'est passé... c'est dans l'arrondissement et ça s'est passé sur la rue Christophe-Colomb. Il y avait un complexe de
1110 taudis notoire d'un autre propriétaire notoire qui a été médiatisé qui s'appelle monsieur Robert Sebag, lui il a été, grâce à la collaboration du GRT, de l'arrondissement, des inspecteurs de la ville-centre et d'un autre promoteur, il a été possible de rénover l'ensemble des immeubles. C'est sur Christophe-Colomb entre Jarry et Crémazie du côté ouest de Christophe-Colomb.

1115 Donc, on a pu faire un projet tout conservé en locatif, créer une OSBL d'habitation, créer une coopérative d'habitation qui s'est ajoutée dans ce secteur-là et grâce au PRQ, ça a atténué les augmentations de loyer pour les logements qui sont demeurés en locatif sur le site.

M. JOSHUA WOLFE, président:

1120

Merci. Madame Morais, vous avez des questions?

MME HÉLÈNE MORAIS, commissaire:

1125 Non.

M. JOSHUA WOLFE, président:

1130 O.K. Merci, Messieurs. Merci pour toutes vos informations. Est-ce que le représentant de Conseil comité et solidarité Villeray... Monsieur Andrès Fontecilla, vous êtes venu?

M. ANDRÈS FONTECILLA:

1135 Oui. Bonjour.

M. JOSHUA WOLFE, président:

1140 Bonjour, Monsieur.

M. ANDRÈS FONTECILLA:

1145 Bonjour. Donc, je m'appelle Andrès Fontecilla. Je suis le coordonnateur du Conseil communautaire Solidarité Villeray qui est un regroupement d'organismes communautaires du quartier Villeray et qui travaille dans le domaine de la lutte à la pauvreté, le développement et la consolidation du mouvement communautaire.

1150 Donc, comme je le disais, notre regroupement travaille beaucoup dans le domaine de la lutte à la pauvreté et nous considérons que la question du logement est un des principaux aspects de cette question-là. Donc, notre mémoire va surtout être axé sur cette question-là comme vous pouvez le comprendre.

1155 Donc, nous craignons depuis le début de ce processus de requalification des secteurs considérés par le PDUES comme une possibilité que le développement en habitation résidentielle se fasse uniquement en fonction de la construction de condominiums au détriment des habitations accessibles pour la population à plus faible revenu.

1160 Donc, nous prenons un développement qui répond aux besoins des populations à faible revenu des quartiers environnants, donc le quartier Villera, Par Extension et Petite-Patrie.

1165 Donc, d'emblée nous saluons le PDUES comme un effort très louable de la Ville de Montréal en termes de consultation préalable menant à cette consultation-là et je pense que c'est une première fois. Nous encourageons la Ville de Montréal à continuer sur cette voie, ça nous paraît intéressant.

1170 Si on salue l'aspect positif, nous considérons aussi qu'on doit considérer le développement du territoire considéré par le PDUES, mais aussi les effets que cela peut avoir dans les quartiers environnants parce que des effets, il va y en avoir.

1175 Donc, nous considérons tout d'abord qu'il maintienne la vocation économique de larges secteurs considérés comme à vocation économique est positif. Pour nous, nous voyons ça, bon, tout d'abord, nous croyons qu'il est important d'avoir des zones d'emploi à Montréal, surtout des emplois qui sont accessibles aux populations des quartiers environnants. Ça nous paraît important, mais nous toucherons moins ces sujets-là, mais aussi, nous voyons le maintien de la vocation économique comme une sorte de... un rempart contre la spéculation en terme d'habitation qui peut encore une fois diminuer l'accessibilité ou la réponse aux besoins en logement des populations à faible revenu.

1180 Dans ce sens-là, il nous apparaît que le PDUES n'explicite pas assez les efforts qui doivent être faits en termes d'accessibilité des populations à faible revenu à des logements qui

leur sont accessibles. Et nous pensons que le PDUES devrait mettre un accent particulier sur cette question-là.

1185 Nous demandons donc aux commissaires de recommander que le PDUES ait aussi comme objectif explicite, et le mot nous apparaît important, de répondre aux besoins des populations environnantes surtout celles à faible revenu.

1190 D'autre part, nous pensons que le PDUES devrait utiliser davantage les outils pour assurer une offre en habitation répondant aux besoins des mal logés comme la réserve foncière ou encore la modulation et la stratégie de l'inclusion, dans la stratégie d'inclusion.

1195 Donc, vous savez, la Ville de Montréal possède plusieurs outils dont deux principalement, le programme Accès-Logis du gouvernement du Québec qui selon nous est sous financé surtout dans un contexte de spéculation où tout monte, et la stratégie d'inclusion.

1200 Concernant Accès-Logis, bon, c'est difficile. C'est un programme qui exige beaucoup de temps, qui ne donne pas beaucoup d'argent. Donc, il est difficile dans un contexte d'effervescence du marché immobilier pour les promoteurs de logements sociaux de compétitionner avec les promoteurs privés en termes de temps, en termes des montants qui sont disponibles, etc.

1205 D'autre part, la stratégie d'inclusion, bon, ça ne considère que les projets de 200 unités et plus et nous pensons qu'à part le projet Mirelis qui vient d'être étudié par l'OCPM, il y a peu de place à d'autres projets de cette ampleur-là.

Donc, ces deux outils nous semblent en quelque sorte mal adaptés à l'objectif qui est d'avoir du logement social dans ces secteurs-là.

1210 Avec la coalition Marconi-Beaumont, qui est un regroupement d'organismes communautaires et de citoyens et citoyennes de trois quartiers de laquelle nous faisons partie, nous avons mis beaucoup d'emphasis sur la question de la création d'une réserve foncière

destinée au logement social. Donc, je pense que vous en avez entendu parler. Il s'agirait que la Ville achète des bâtiments pour les mettre en réserve pour y réaliser des logements sociaux.

1215 Cet outil a été recommandé entre autres par le conseil d'agglomération et le PDUES ne recommande à la Ville l'achat d'un seul bâtiment ou un seul terrain comme réserve foncière, ce qui nous paraît nettement insuffisant. Nous demandons donc à vous de recommander que l'utilisation de la réserve foncière destinée au logement social soit augmentée dans le secteur couvert par le PDUES.

1220 Concernant la modulation de la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, d'une part, nous demandons que cette stratégie qui est actuellement incitative devienne obligatoire, ce qui n'est pas le cas. Donc, ça dépend... je pense que ça dépend du gouvernement du Québec, mais que les représentations soient faites dans ce sens-là. Voilà.

1225 D'autre part, nous savons qu'il y a certains arrondissements dans la Ville de Montréal qui ont modulé les stratégies d'inclusion pour mieux s'adapter aux réalités locales, entre autres l'arrondissement Hochelaga-Maisonneuve qui possède... au lieu de faire une comptabilité par site, donc 200 unités et plus, ils font une comptabilité par promoteur partout dans l'arrondissement.

1230 Nous, on pense que ce n'est pas assez, il faut aller encore plus loin et nous demandons que la réserve foncière soit adaptée, soit modulée pour tenir une comptabilité absolue. Donc, dès qu'il y a 200 unités d'habitation qui sont construites partout dans l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension, qu'il y ait un certain pourcentage, 15, 20, 1235 enfin ça reste à définir, un minimum de 15, ce qui est le cas actuellement, donc un pourcentage qui soit exigé au promoteur en termes de logements sociaux à partir d'un chiffre absolu, 200 unités, et partout dans l'arrondissement.

1240 D'autre part, ce qui nous paraît essentiel, c'est la question du potentiel de développement en habitation des secteurs concernés par le PDUES. À terme, le PDUES calcule qu'il y a un potentiel de développement de 1 500 logements. C'est ce qui apparaît dans le document.

1245 Donc, pour concrétiser les objectifs d'accessibilité des populations à faible revenu, il nous apparaît essentiel que le PDUES établisse des cibles à atteindre en terme de réalisation de logements sociaux. Et c'est ce qui est complètement absent de ce plan-là.

1250 Donc, nous pensons qu'afin que le développement projeté de l'offre en habitation reflète les objectifs du PDUES dans le domaine de l'habitation, nous vous demandons de recommander qu'au moins un tiers des habitations réalisées sur les 1 500 unités prévues soient du logement social, soit 450 unités. On s'entend, c'est dans le temps, d'ici les 10 ou 15 prochaines années.

1255 De plus, la typologie de ces unités devrait répondre aux besoins des populations environnantes, soit principalement des logements pour personnes seules et pour les familles. Nous, ce que nous constatons sur le terrain et ça se constate aussi en particulier dans la Petite-Patrie, c'est la croissance assez marquée de la population, des ménages composés d'une seule personne. C'est assez généralisé surtout dans les quartiers Villeray et Petite-Patrie. Donc, un grand nombre, une grande proportion, une proportion importante de ces
1260 ménages vivent des situations de précarité socioéconomique assez marquée dont le logement. Il nous semble que des efforts particuliers devraient être faits pour offrir des logements à ce type de population, donc, des personnes seules en particulier.

1265 D'autre part, la question des familles. Nous sommes un quartier, Villeray et dans l'arrondissement en général, à Parc Extension, vous le savez, nous sommes un quartier d'accueil de l'immigration, donc composé de beaucoup de familles nombreuses ou qui deviennent nombreuses une fois installées ici. On doit aussi répondre au besoin de logement de ses familles à faible revenu.

1270 Aussi, nous sommes très contents que le PDUES établisse un mécanisme de soutien aux initiatives de développement social dans le territoire. Vous le savez, c'est 300 000 \$ pendant trois ans. Nous connaissons dans le milieu communautaire très bien ce type de programme qui ne dure qu'un certain temps et qui finance des projets. Donc, cela permet par

1275

exemple de développer des initiatives, des projets qui répondent à des besoins qui ne sont pas reconnus, des initiatives qui sont innovantes. Donc, c'est un bon moyen pour initier des nouveaux projets et de répondre de façon originale à certains besoins.

1280

Le grand problème, c'est qu'ils finissent. Donc, souvent les initiatives qui sont mises de l'avant par les mouvements communautaires en général, elles ont tendance à mobiliser des personnes, à les intégrer dans des démarches de prise en charge, d'empowerment, de capacitation et c'est des démarches à très long terme. Et en trois ans évidemment une fois que ces projets sont finis, l'ensemble des personnes, des populations qu'on a rejointes sont abandonnées parce qu'il n'y a plus d'argent pour continuer à donner le service.

1285

Donc, c'est un problème. C'est un problème et nous voudrions bien évidemment que les fonds continuent pendant plusieurs années, mais on sait qu'il y a des contraintes budgétaires, mais nous demandons que, plus particulièrement, que les autorités, les comités municipaux qui vont étudier l'allocation, l'octroi de ces fonds considèrent aussi la possibilité d'utiliser ces fonds comme levier pour susciter des initiatives structurantes de plus grande envergure comme par exemple l'achat d'équipement immobilier destiné à l'action communautaire en mesure d'assurer la pérennité de l'effet structurant de ces mécanismes.

1290

1295

Par exemple, nous savons que ce secteur-là est en grande effervescence, surtout le secteur De Castelnau et toute la partie ouest de Villeray connaît un effet de spéculation immobilière très important. Donc, vous connaissez l'histoire du 7400 St-Laurent où il y avait plusieurs... le centre 7400 où il y avait plusieurs dizaines d'organismes communautaires qui trouvaient leurs locaux, ce complexe-là a été transformé malgré notre opposition en un complexe de condominiums de luxe; les organismes ont été expulsés.

1300

Juste à côté, il y a un autre bâtiment, le 65 Castelnau ouest, un bâtiment qui abrite aussi un certain nombre d'organismes communautaires. À ce qu'on sait, ce bâtiment va être transformé en habitation, je crois en condominiums aussi, et ça, j'en suis moins sûr, mais il va être transformé. Les groupes, les organismes sont en train de partir.

1305 Donc, on voit qu'il y a une perte des espaces destinés aux mouvements
communautaires et nous pensons que ces fonds pourraient éventuellement servir à remplacer
ces espaces-là, mais non pas en termes de location, en termes d'initiatives, en termes de
projet plus structurant où le communautaire devient propriétaire en quelque sorte de ses
propres espaces. Et cet argent-là pourrait par exemple servir à ça. On ne veut pas exclure la
1310 possibilité de financer des projets particuliers, des petits projets, mais on pourrait aussi, si le
milieu s'y prête, considérer la possibilité de faire un projet plus structurant qui va durer au-delà
du trois ans de ces fonds-là.

1315 Donc, dernière chose, nous avons appris qu'il va y avoir un comité de suivi du PDUES
à ce que nous avons compris et qu'il allait être composé uniquement de représentants et
représentantes institutionnels. Nous sommes en désaccord avec cette façon de faire. Nous
pensons que ce comité devrait aussi inclure des représentants et des représentantes des
collectivités concernées.

1320 Vous savez, la Ville de Montréal depuis 1984 finance des initiatives de quartier, les
tables de quartier en développement social local. C'est un financement conjoint avec la
Direction de la santé publique et Centraide du Grand Montréal destiné justement à créer des
concertations locales multisectorielles et inter-réseaux destinées à améliorer les conditions de
vie des populations locales.

1325 Donc, nous considérons que c'est un peu inconcevable, incongru qu'on fasse un
comité de suivi d'un plan qui va avoir des conséquences à très long terme et que les
représentants de la communauté soit communautaire, des loisirs, économique, en soient
exclus. Donc, nous demandons que ce comité-là ouvre ses portes et accueille des
1330 représentants de la communauté. Voilà.

M. JOSHUA WOLFE, président:

1335 Merci, Monsieur Frontecilla. Nous avons des questions pour vous. Monsieur Boisvert?
M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:

1340 Oui. Les témoignages qu'on a reçus jusqu'à maintenant font ressortir un phénomène qui m'apparaît fondamental. Il semble que les besoins de l'arrondissement Villeray-Parc-Extension en termes de logement social et de logement abordable sont très nettement supérieurs au potentiel que représente le secteur d'application du PDUES.

1345 Vis-à-vis cette situation-là, est-ce que vous avez pensé faire une demande auprès de l'arrondissement et possiblement en concertation avec la Ville d'identifier des potentiels en vue de créer des réserves foncières non seulement dans le secteur du PDUES, mais à l'extérieur dans votre arrondissement? Est-ce que c'est une solution que vous avez envisagée?

M. ANDRÈS FONTECILLA:

1350 C'est très envisageable. Vous savez, nous on s'est familiarisé avec la notion de la réserve foncière dans le cadre du PDUES. On sait qu'il y a des organismes que ça fait longtemps qu'ils les portent, mais nous comme quartier, et à travers ce mémoire en particulier, nous adoptons cet outil-là.

1355 Donc, nous l'avons mis de l'avant dans le cadre des consultations qui ont mené au PDUES avec la Coalition Marconi-Beaumont. Il est certain que dans l'avenir, nous allons insister de façon plus... dans différentes tribunes pour que cet outil soit appliqué un peu partout dans l'arrondissement.

1360 Masi pour l'instant, nous avons concentré nos efforts dans le PDUES, mais c'est sûr que ça fait déjà partie, si vous voulez, de notre plateforme, la revendication, la demande d'utilisation de la réserve foncière, surtout qu'il y a une reconnaissance officielle du conseil d'agglomération comme une pratique exemplaire à développer.

1365 Je pense que l'arrondissement devrait s'en inspirer pour l'étendre à tout l'arrondissement.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:

Bien. Merci.

1370

M. JOSHUA WOLFE, président:

Merci. Vous avez répondu, vous avez éclairci plusieurs de nos questions, mais je ne sais pas si vous savez, vous avez mentionné que justement la réserve foncière a été recommandée par le conseil de l'agglomération. Dans quel document ou politique ou dans quel forum est-ce que le conseil a pris position?

1375

M. ANDRÈS FONTECILLA:

Ça fait partie d'un document qui met de l'avant les meilleures pratiques pour développer le logement social. Je n'ai pas la référence exacte, mais on pourrait vous la faire parvenir.

1380

M. JOSHUA WOLFE, président:

O.K. Merci. Madame Morais?

1385

MME HÉLÈNE MORAIS, commissaire:

Oui. Ma question concerne votre dernier point sur le suivi, la mise en œuvre et la participation des citoyens. Vous déplorez que le comité de suivi qui est imaginé, qui est proposé dans le plan inclus seulement des acteurs du milieu institutionnel.

1390

Nous avons eu la chance d'entendre plusieurs groupes communautaires, plusieurs organismes engagés dans la communauté sur des aspects économique, social et autres, et

1395

plusieurs ont passé le même message que vous. Donc, je pense que le message est clair que les citoyens devraient participer de façon concrète à...

M. ANDRÈS FONTECILLA:

1400

Ou les acteurs locaux. Il y a une nuance.

MME HÉLÈNE MORAIIS, commissaire:

1405

Pardon? O.K., alors, c'est ça.

M. ANDRÈS FONTECILLA:

1410

Les acteurs locaux ou les citoyens.

MME HÉLÈNE MORAIIS, commissaire:

1415

C'est ça ma question. Sur le nombre d'organismes qui demandent d'être à la table, je ne vois pas comment ça peut être faisable. Alors, je vous pose la question, vous semblez avoir une expérience de participation communautaire, quelle serait la meilleure stratégie au fond pour s'assurer que la voix citoyenne soit entendue pour finaliser la conception du plan et pour le mettre en œuvre?

1420

Vous faites la distinction entre le local, la dimension plus du secteur du plan ou encore par projet, mais j'aimerais quand même vous entendre. Qu'est-ce que vous pensez qui serait le plus adéquat, le plus efficace pour que la voix citoyenne soit vraiment entendue?

M. ANDRÈS FONTECILLA:

1425 On peut définir plusieurs niveaux. Je ne pense pas qu'il faut inventer des nouvelles instances ou des nouveaux mécanismes, etc. On peut mettre à profit ce qui existe déjà.

1430 J'ai parlé des tables de quartier inter-réseaux et multisectorielles. C'est un outil à utiliser. Ces tables-là regroupent... enfin, il devrait y en avoir une par quartier et je sais qu'à Parc Extension, il n'y en a pas, mais il y en a à Villeray et il y en a à St-Michel. Dans le cas de St-Michel, la table regroupe des acteurs locaux, donc par exemple des organismes communautaires et un établissement de santé, etc.

1435 Dans le cas de Villeray, ça ne regroupe que des acteurs locaux comme les mouvements communautaires ou des acteurs institutionnels parce qu'à Villeray, nous mettons de l'avant que les acteurs communautaires en soi sont des lieux de participation citoyenne. Donc, la participation citoyenne se fait à travers les organismes communautaires qui participent à leur tour à la table de quartier. Donc, la table de quartier devrait faire partie de ces comités-là.

1440 Maintenant, la population en tant que telle. Nous, à Villeray, nous avons toujours été un peu réticents à l'option de choisir de facto un citoyen, un citoyen de service que nous appelons. Nous prenons plutôt la réalisation périodiquement d'exercice de consultation où la population est invitée à participer.

1445 Donc, on pourrait concevoir par exemple une participation du quartier concerné à travers la table de quartier ou autre instance qui peut parler au nom du quartier et cette instance pourrait aussi s'appuyer sur la réalisation périodique à chaque deux, trois ans, enfin, c'est une période à déterminer, des consultations sur les avancements, les suivis, le déroulement du plan à travers le temps, une consultation de la population.

1450 Ça a déjà été fait avec des résultats, ce n'est pas nécessairement un exercice très difficile. Nous avons déjà une expérience dans ce domaine-là, on peut conseiller différentes

1455

choses, mais dans le cadre des préparations du PDUES, ça a été fait. On pourrait répéter cette expérience d'ici trois, quatre ans pour voir où est-ce qu'on en est rendu. Mais pour ça, il ne faut pas que le comité soit compensé uniquement de représentants institutionnels; il faut qu'il y ait des représentants des secteurs, des quartiers concernés par la chose.

1460

Je ne sais pas si j'ai répondu à votre question?

MME HÉLÈNE MORAIS, commissaire:

1465

Oui, en partie. Cette représentation des quartiers ou les tables de quartier, est-ce que ce sont ces tables de concertation que vous avez mentionné qui sont financées par la Direction de la santé publique?

M. ANDRÈS FONTECILLA:

1470

Voilà, c'est ça.

MME HÉLÈNE MORAIS, commissaire:

Et la municipalité, conjointement.

1475

M. ANDRÈS FONTECILLA:

C'est des outils qui existent déjà et ils ont été créés pour ça.

1480

MME HÉLÈNE MORAIS, commissaire:

Merci.

M. JOSHUA WOLFE, président:

1485 Monsieur Boisvert, une autre question?

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:

1490 Oui. Dans une de vos recommandations, vous souhaitez qu'on prenne des initiatives structurantes de grande envergure comme l'achat d'équipement immobilier à des fins communautaires, pouvez-vous nous expliquer un petit peu ces équipements immobiliers?

M. ANDRÈS FONTECILLA:

1495 D'emblée, je crois que le secteur communautaire vit une grande précarité en terme de financement. J'en ai parlé tantôt, la question par exemple... il y a deux grands types de financement : il y a le financement à la mission, le financement que nous privilégions, et le financement par projet. Il y a beaucoup de financement par projet. D'ailleurs le fonds, le 300 000 \$, c'est un exemple. Le financement à la mission, c'est plus rare, c'est plus difficile à obtenir, etc. Mais donc, on vit une fragilité.

1505 Nous considérons qu'un des moyens pour diminuer cette insécurité et cette fragilité, c'est l'accès à ce que les organismes communautaires aient une base immobilière propre. Donc, au lieu de payer un loyer, qu'on puisse acheter nos locaux et ça nous donne une sécurité beaucoup plus grande. Évidemment ça ne va pas remplacer les centres communautaires comme ici, comment dire, l'implication de la Ville qui a une obligation sur ce terrain-là, mais je pense que l'acquisition de biens immobiliers, c'est un facteur de consolidation du mouvement communautaire et nous prenons chaque fois que cela se peut, ce n'est pas facile parce qu'il faut réunir des capitaux finalement que nous n'avons pas, mais il y a moyen de faire des montages financiers. Ça s'est déjà fait.

1510 Dans le quartier Villeray, il y a plusieurs... ce qu'on appelle... il y a des organismes qui ont acheté carrément leur bâtiment et d'autres, on a formé par exemple des coopératives de

1515

services, donc, un regroupement de plusieurs organismes communautaires qui ont acheté un bâtiment.

1520

Donc, il y a différentes formules qui peuvent être utilisées et dans nos rêves les plus fous si on peut dire, si on utilisait le fonds qui est là, c'est 900 000 \$ en tout, ça nous donne un levier assez intéressant pour avoir accès à une sorte de centre communautaire dans la zone considérée ou juste à côté, enfin ça reste à voir, qui pourrait par exemple au rez-de-chaussée avoir un local pour une épicerie économique, une halte-garderie, un centre de périnatalité, une maison de la famille. Aux étages supérieurs, des étages administratifs pour des groupes qui ont une portée régionale, nationale, etc., et le tout seraient financièrement viable parce que, bon, c'est le loyer qui finance les hypothèques. C'est de ça qu'il s'agit.

1525

Et ce serait une initiative en développement social qui ne va pas s'arrêter après trois ans et qui va continuer.

1530

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:

C'est bien, je vous remercie.

1535

M. JOSHUA WOLFE, président:

Merci, Monsieur.

1540

M. ANDRÈS FONTECILLA:

Merci.

M. JOSHUA WOLFE, président:

Merci d'être venu. Alors, il est 3 heures et quelque. On va faire une pause de 15 minutes. Merci, à bientôt.

1545 **PAUSE... REPRISE**

M. JOSHUA WOLFE, président:

Alors monsieur Gaël Morin, l'Association des locataires de Villeray. Bonjour, Monsieur.

1550

M. GAËL MORIN:

Bonjour.

1555

M. JOSHUA WOLFE, président:

Alors, avant que vous soyez arrivé, on a dit que nous avons tous lu vos mémoires et vous n'avez pas besoin de le lire. Vous pourrez résumer votre présentation dans une dizaine de minutes et ça nous donne le temps pour vous poser des questions.

1560

M. GAËL MORIN:

Tout à fait. Donc, je suis ici pour représenter l'Association des locataires de Villeray. On est un organisme implanté depuis 35 ans dans le quartier. On est un regroupement de locataires qui s'informent, qui s'entraident, qui luttent pour le droit au logement.

1565

Donc nous, évidemment, notre principal intérêt pour le PDUES, c'est tous les impacts que ça peut avoir au niveau de l'accélération du processus de gentrification. Nous, on pose en gros cinq constats qui s'arriment dans le fond à cinq recommandations qu'on voudrait faire pour améliorer le PDUES.

1570

Le premier constat, c'est que Villeray, c'est un quartier populaire. C'est un quartier où il y a beaucoup de personnes à revenu modeste, à faible revenu et en ce moment le développement qu'on voit, c'est en train d'accélérer un processus de gentrification qui exclut

1575 cette partie de la population du quartier. De plus en plus, les gens sont obligés de quitter, ils ne sont plus capables de se payer les loyers qui sont dans le quartier.
Il y a aussi beaucoup de reprises de logement, il y a des évictions qui se font de toutes sortes de manières.

1580 Donc, pour nous, le PDUES doit prendre acte de cette situation, doit prendre acte du fait que Villeray, c'est un quartier populaire et donc, il doit y avoir comme objectif explicite de répondre aux besoins de cette population à faible et à modeste revenu. Donc ça, c'est notre première recommandation.

1585 Pour ces ménages-là, pour nous, il est évident qu'à l'heure actuelle, le marché privé n'est pas capable de répondre aux besoins. Ce qu'on voit, c'est qu'il n'y a à peu près pas de construction résidentielle qui se fait, à part quelques projets de logements sociaux. Donc, il n'y a rien qui se fait au niveau de l'offre de nouveaux logements ou presque.

1590 Aussi, la construction de plus en plus effrénée de condos accentue la spéculation, ce qui a évidemment un effet sur cette population. Donc, le marché privé à l'heure actuelle ne répond pas aux besoins. Donc, pour nous, il est évident que le PDUES doit avoir comme... doit permettre en fait de développer un important bassin de logements sociaux.

1595 Pour ça, il nous semble qu'il doit y avoir des cibles qui soient prévues. Donc, notre deuxième recommandation, c'est que le PDUES comporte des cibles précises en matière de construction de nouveaux logements sociaux et pour chaque secteur du PDUES.

1600 Pour ce qui est de déterminer dans le fond cette cible-là, nous ce qu'on propose de faire, c'est de regarder le nombre de ménage qui ont des besoins impérieux de logement. C'est détaillé dans notre mémoire. Donc, les ménages qui ont des besoins impérieux pour un logement, c'est les ménages qui payent plus de 30% de leur revenu pour se loger. Dans certains cas, ça va à 50% ou à 80%.

1605 Il y a à peu près presque 8 000 ménages dans cette situation-là dans le quartier. Évidemment quand on est dans cette situation, on doit couper quelque part, on doit couper ailleurs, on doit couper dans les médicaments, dans la nourriture, dans les loisirs, dans le transport.

1610 Donc, prioritairement quand on regarde pour déterminer une cible pour les logements sociaux, il faut s'attarder à cette population-là. Ce qu'on propose de faire dans le fond, c'est de regarder les listes d'attente de HLM, c'est un indicateur dans le fond des personnes qui peuvent souhaiter avoir un logement social.

1615 À l'heure actuelle, notre arrondissement, Villeray-St-Michel-Parc-Extension, c'est celui où il y a la plus longue liste d'attente à Montréal. Aux dernières informations qu'on avait obtenues de l'Office, il y avait 930 personnes inscrites sur la liste qui résidaient dans le quartier Villeray. Donc, nous ce qu'on propose, c'est que la cible pour le secteur De Castelnau en terme de construction de logements sociaux soit fixée à 930 unités de logement social, donc
1620 dans le fond pour vider cette liste-là.

Pour ce qui est des mécanismes qui pourraient permettre de construire du logement social, on pense que ceux qui sont prévus dans le PDUES de manière générale vont avoir de la difficulté à promouvoir efficacement la construction de nouveaux logements sociaux. Quand
1625 on pense à la stratégie d'inclusion, on voit très peu de terrains où ça pourrait s'appliquer. À notre avis dans le secteur De Castelnau, il y aurait un seul terrain qui pourrait se prêter à ça. Donc, pour nous, on ne peut pas simplement compter sur ce mécanisme pour pouvoir favoriser le développement de logements sociaux.

1630 On parle aussi dans le PDUES du PCCMOI. À notre avis, à l'heure actuelle, de la manière que c'est détaillé dans le PDUES, on ne voit pas comment non plus ça peut permettre de construire des logements sociaux. D'une part, il n'y a pas de cible qui est fixée, donc, on ne voit pas que cet outil-là est prévu à l'heure actuelle pour permettre ça. Donc, on voit difficilement que ça peut répondre à ça.

1635

1640 Par contre, ce qu'on voit d'un très bon œil, c'est qu'on parle de la création d'une réserve foncière et pour nous, ça c'est une grande avancée. Ça fait plusieurs années qu'on lutte dans ce sens-là, qu'on fait des demandes à la Ville, à nos élus, pour créer des réserves foncières. On pense que c'est un outil qui est particulièrement adapté à un contexte comme celui du territoire du PDUES où il y a une forte spéculation. La réserve foncière permet de soustraire un terrain à cette spéculation, d'assurer le développement de logements sociaux. Donc, on voit d'un très bon œil le fait que maintenant, depuis un certain temps, à Montréal en général, mais dans le cadre du PDUES, la Ville de plus en plus, les arrondissements, sont prêts à envisager cette solution.

1645 Par contre ce qu'on voit, c'est que la création d'une seule réserve risque de ne pas répondre de manière efficace aux besoins existants dans le quartier. On souhaite donc que la Ville fasse la promotion de cet outil, mais à la hauteur des cibles qui seraient fixées selon les paramètres que je vous ai détaillés plus tôt.

1650 Donc, évidemment un quartier en gentrification, ça veut dire plein de choses aussi pour le marché privé. À l'heure actuelle, il y a un moratoire qui existe qui permet de limiter la conversion d'immeubles résidentiels en copropriétés divisées. On voit deux choses par rapport à ça. La première, c'est qu'il y a des possibilités de dérogation qui existent, donc nous on souhaite mettre fin à ces possibilités de dérogation; il y a certains arrondissements à Montréal où ce n'est pas permis de convertir un immeuble, il n'y a pas de possibilité de dérogation qui existe, ce n'est pas permis de convertir un immeuble en copropriétés divisées.

1660 Donc, on souhaite dans un premier temps que l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension adopte un règlement pour interdire toute dérogation, en fait, pour interdire toute conversion d'un immeuble locatif résidentiel en copropriétés divisées sans possibilité de dérogation.

1665 À l'heure actuelle ce qu'on voit aussi, c'est que la plupart des condos qui sont construits, sauf les unités neuves, mais la plupart des conversions qu'on voit d'immeubles locatifs en condominiums, ce n'est pas des copropriétés divisées qui sont créées, c'est des

copropriétés indivises, ça c'est un mécanisme de contournement. À l'aide d'outils qui ont été développés notamment par des notaires, on se permet maintenant de faire indirectement ce que la loi interdit de faire directement.

1670

Évidemment à l'heure actuelle, la Ville avec les outils réglementaires dont elle dispose ne peut pas faire quoi que ce soit par rapport à ça parce que le moratoire qui est le pouvoir qui est donné par le gouvernement du Québec aux municipalités ne vise que les copropriétés divisées.

1675

Donc, on demande à ce que la Ville se dise : «Ben là, ça nous prend des outils efficaces.» Donc, on demande à la Ville de demander au palier supérieur de lui fournir ces outils-là en adoptant une loi qui lui transférerait le pouvoir nécessaire pour interdire la conversion d'immeubles résidentiels en copropriétés indivises.

1680

Ça résume nos recommandations et nos constats.

M. JOSHUA WOLFE, président:

1685

Merci, Monsieur. Monsieur Boisvert a des questions pour vous.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:

1690

Vous avez parlé des cibles, que le PDUES fixe des cibles pour chaque secteur. Vous en proposez une déjà pour De Castelnau.

M. GAËL MORIN:

1695

Oui.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:

1700 930 ménages qui sont en attente.

M. GAËL MORIN:

1705 Hum, oui.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:

1710 Avez-vous une idée pour les autres secteurs quant aux cibles qu'ils pourraient peut-être fixer?

M. GAËL MORIN:

1715 Écoutez, je n'ai pas avec moi les chiffres pour le secteur Parc Extension. Je sais qu'eux aussi ont une liste d'attente assez longue, qui est même plus élevée que la nôtre en termes de nombre de ménages inscrits. Je suis certain que les gens du Comité d'action Parc Extension pourraient vous fournir cette liste-là. Moi-même, je pourrais vous fournir la liste qui nous a été fournie par l'Office municipal d'habitation. Je pourrais vous les transférer dans le fond.

1720 **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:**

Ça va.

M. JOSHUA WOLFE, président:

1725 C'est tout?

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:

1730 Oui.

M. JOSHUA WOLFE, président:

1735 O.K. Je vais vous poser la même question que j'ai posée tantôt à vos équivalents. À la question des autres programmes, mis à part les réserves foncières et la stratégie d'inclusion, ça existe d'autres programmes gouvernementaux et municipaux pour accéder, pour fournir le logement social. Quelles sont vos expériences avec les autres programmes? Est-ce qu'ils sont utiles?

1740 **M. GAËL MORIN:**

Je ne suis pas certain de savoir à quels programmes vous faites référence?

M. JOSHUA WOLFE, président:

1745 O.K. Il y a le programme Rénovation Québec, Accès-Logis. C'est les deux qui sont les plus aptes pour le logement locatif.

M. GAËL MORIN:

1750 Tout à fait. Pour ce qui est d'Accès-Logis, en fait, Accès-Logis, c'est le programme qui en ce moment finance tous les logements sociaux. Donc, en ce moment ce qui se développe, c'est des coopératives d'habitation, des organismes à but non lucratif en habitation, et tous ces programmes à l'heure actuelle sont financés via Accès-Logis. Donc ça, c'est le cadre de financement qui existe à l'heure actuelle. Donc, quand on parle de réserve, on parle aussi de l'utilisation d'Accès-Logis, c'est-à-dire qu'il y a une prise en charge d'un aspect par la Ville pour ce qui est de libérer un terrain disons, mais pour ce qui est du financement du projet lui-même, ça viendrait éventuellement d'Accès-Logis.

1755

1760

Mais pour nous, à l'heure actuelle, utiliser simplement Accès-Logis, ce n'est pas suffisant parce qu'on a de la difficulté à mettre la main sur des terrains. On travaille avec les Groupes de ressources techniques, on est un acteur... tous les groupes de comité logement ou associations de locataires travaillent pour développer du logement social dans leur quartier respectif, et ce qu'on voit vraiment, c'est que les terrains, ils sont trop chers pour nous. On n'est pas capable même avec les enveloppes budgétaires actuelles de les acheter à cause de la spéculation.

1765

Donc, pour nous, c'est pour ça qu'il faut retirer le terrain de la spéculation avant qu'il y ait une flambée de prix pour qu'on puisse utiliser Accès-Logis pour pouvoir développer un logement social.

1770

M. JOSHUA WOLFE, président:

Il y a aussi les programmes d'adaptation de domicile pour les aînés autonomes, pour les personnes handicapées, pour les maisons d'hébergement, PMH, PAD, IAAA. Ces autres programmes sont ... ils n'ajoutent pas au stock, mais ils transforment le stock.

1775

M. GAËL MORIN:

Tout à fait. Je pense que c'est des mécanismes intéressants. À ma connaissance pour ce qui est du marché privé, il faut toujours obtenir l'autorisation du propriétaire pour le faire. Généralement dans les nouveaux projets de logements sociaux, on va toujours prévoir un certain nombre d'unités de logements qui sont adaptables pour répondre à ces besoins-là. Donc, c'est intéressant.

1780

Évidemment pour les gens qui peuvent s'entendre avec leur propriétaire pour pouvoir adapter leur propre logement, ça peut être intéressant, mais c'est intéressant aussi, je pense, de développer une nouvelle offre dans le cadre de nouveaux projets.

1785

M. JOSHUA WOLFE, président:

1790

O.K. Merci. Avez-vous des questions?

MME HÉLÈNE MORAIS, commissaire:

1795

Oui. Concernant la réserve foncière pour l'acquisition d'immeubles ou de terrains pour du logement social, vous dites : «Ça fait plusieurs années qu'on le réclame. La réponse est venue, mais elle est insuffisante.» Qu'est-ce qui fait d'après vous que cette mesure-là n'est pas nécessairement facile à concevoir comme moyen par la Ville? D'après vous, les obstacles sont où?

1800

M. GAËL MORIN:

Je ne suis pas certain. Je pense que dès qu'on introduit une nouvelle mesure... En fait, le mécanisme de réserve, c'est une vieille mesure quand même. C'est comme ça qu'on développe des parcs, c'est comme ça qu'on développe tous les bâtiments, tous les terrains d'utilité publique généralement, ce n'est pas du privé que ça vient, ça prend une intervention politique pour dire : «Bien là, ça va nous prendre un parc à cet endroit-là.»

1805

L'idée de l'appliquer pour le logement social, je pense que ça a fait son chemin avec le temps, mais dès qu'on parle d'une nouvelle mesure évidemment, on a moins d'expérience avec, donc c'est sûr que ça peut prendre un temps avant de développer cette pratique et que ça fasse partie dans le fond des outils qui sont régulièrement utilisés.

1810

Je pense que c'est simplement de se familiariser avec la mesure. On voit qu'elle est de plus en plus utilisée. Dans la dernière année, avant le PDUES, je pense qu'il y avait eu une annonce pour cinq réserves un peu partout sur le territoire, puis ça c'était nouveau.

1815

1820

Aussi, c'est nécessaire de développer des outils, j'imagine, à l'interne au niveau de la Ville, au niveau de l'agglomération qui expliquent comment se fait cette mesure-là. Tout à l'heure mon collègue Andrès Fontecilla faisait référence à un document des meilleures pratiques en matière de construction de logement social, c'est un document qui a été préparé par l'agglomération de Montréal. Je pourrais vous le fournir aussi.

1825

Donc, je pense que c'est le développement de ce genre d'outils qui permet d'expliquer en quoi ça consiste, puis qui permet à la Ville et à tous les acteurs au niveau de la Ville qui sont impliqués de se familiariser avec la mesure, de comprendre en quoi ça consiste, de comprendre les avantages aussi, de voir comment ça peut s'appliquer.

Donc, je pense que c'est peut-être un temps d'adaptation qui est nécessaire.

1830

MME HÉLÈNE MORAIS, commissaire:

Merci.

1835

M. JOSHUA WOLFE, président:

Merci, Monsieur.

M. JOSHUA WOLFE, président :

1840

L'organisme Eastern Bloc, madame Amber Berson et madame Eliane Ellbogen.
Bonjour. Hello.

Mme ELIANE ELLBOGEN :

1845

Bonjour.

M. JOSHUA WOLFE, président :

1850 Avant que vous commenciez, je voudrais préciser, your brief is actually in English, you can certainly speak English. Are you speaking of 7240 Clark?

Mme ELIANE ELLBOGEN :

1855 Yes.

M. JOSHUA WOLFE, président :

1860 Because your brief didn't mentioned what building you were talking about. I Goggled it.

Mme ELIANE ELLBOGEN :

Yes, we will speak in English, but we're happy to answer questions in French as well.

1865 **M. JOSHUA WOLFE, président :**

And if you could identify yourselves individually so the stenographer knows who's talking.

1870 **Mme ELIANE ELLBOGEN :**

Eliane Ellbogen, directrice artistique du centre Eastern Bloc.

Mme AMBER BERSON :

1875 And my name is Amber Berson, and I am in charge of outreaching development. I want to say that while we're representing the interests of Eastern Bloc today, we are also people who live in the neighbourhood of Parc-Extension and while we're not going to be

1880

speaking about some of the issues that our colleagues have around access to affordable housing and things like that, we are concerned with those issues, but we are specifically talking about our building, the 7240 Clark, and Eastern Bloc as an artistic center in the neighbourhood.

Mme ELIANE ELLBOGEN :

1885

Just a brief introduction about Eastern Bloc. We are an arts organization specializing in digital art production and exhibition, supporting specifically emerging artists in the first seven years of their career. We have been in the neighbourhood in Parc-Ex, at 7240 Clark, for over five years now. We are one of the only and oldest, surprisingly oldest, arts spaces in Parc-Extension. So the developments that have been going on in our neighbourhood deeply affect us and concern us.

1890

So, first I'd like to start by discussing the zoning issues that have been affecting our building. For over two years, we have been working with the landlords of 7240 and 7250 Clark to change the zoning of these two buildings from industrial to commercial. We've been in discussion with the arrondissement for over two years. We have been met with many obstacles because we feel that as an arts space in the neighbourhood, typically arts spaces do not fit into clear mold as to what activities are allowed or not allowed to happen in these types of establishments.

1895

1900

And so, we're concerned with the accessibility to arts spaces in the neighbourhood and the way that the *requalification* or the requalification of the Alexandra-Marconi sector will affect accessibility to artistic spaces in our neighbourhood, not only on an affordability level, but also in terms of, like I said, what activities are actually legally allowed to happen in those buildings.

1905

For example, what we've noticed in our building, and what I'm sure is happening in other buildings in our neighbourhood, is that occupancy permits are more or less restrictive and not entirely reflecting the commercial and artistic activities that are happening in those spaces. So, with regards to Eastern Bloc more specifically, as a center in digital art, our programming is very dynamic, it's very collaborative, it's very experienced-based, and a lot of our programming

1910 is based on events. For example, we organize an annual festival called Second Sound, which has quite a bit of event-based programming, in addition to our longer exhibition-base programming.

1915 And so, we're concerned that this type of programming, which is completely representative of the artistic milieu and more specifically the digital art milieu, is frowned upon by the City in a general sense and for fear that this type of programming will affect condo owners, which are quickly moving into the neighbourhood.

1920 So, on that note, while the zoning of our building will most likely change to a mixed commercial and residential use, we are still concerned by the fact that the type of activities that we and our neighbours are promoting in our neighbourhood, which we feel are not only innovative and dynamic, but also engaging with the residential community, we feel that these types of activities will eventually be so frowned upon that we might be forced to move out of the neighbourhood. Which would be a shame because, as I stated earlier, we were one of the only
1925 arts spaces that are truly accessible to the residential community in Parc-Extension.

1930 One other thing that concerns us is that, on the one hand, we are being highlighted as a positive example in Parc-Extension of young adults, we're both in our late 20s, starting organizations and doing positive work in the neighbourhood, photos of our exhibits are often included in official documents and, you know, we've won awards, etc. But at the same time, simultaneous to that, we are also unfortunately persecuted by city officials for the type of activities that we put forth in our center.

1935 And so we're concerned that the public that is specifically attracted to our center and to other art spaces that are in the neighbourhood might eventually, with the sweeping zoning changes, might eventually be discouraged to attend our activities and then it might be more and more difficult for us to put on the programming that we have been highly regarded in our community and the city to be putting forth.

1940 **Mme AMBER BERSON :**

1945

And so, specifically they're some issues that we would like to address. We are located on an incredibly busy street and there is very little parking on our street, there is also no bike parking whatsoever. We've been asking for a long time to have bike parking put in. We've been asking the City and nothing has changed. There are no bike paths at all in the neighbourhood concerning us. And while we see that there is an initiative to put forth bike paths, they don't reflect current bike traffic patterns or even current traffic patterns.

1950

We've been asking for more green space nearby, while there is the park, Jarry Park, it is not actually accessible to residents of Parc-Extension. And we know that there's gonna be access points put in, but we'd like to change our alley into a green space, and we think that the City would like that also, but we have met with some push back around that, and we just want to speak to the speed of traffic on our street, which, while there are regularly police officers controlling it, does not seem to change. So, perhaps, that can be addressed. That is it.

1955

M. JOSHUA WOLFE, président :

Thank you. I'm a little puzzled. First of all, your building is at the building of Clark and?

1960

Mme AMBER BERSON :

Jean-Talon.

1965

M. JOSHUA WOLFE, président :

On the north side?

Mme AMBER BERSON :

1970 Yes, but it's on Clark.

M. JOSHUA WOLFE, président :

1975 Yes, on the north.

Mme AMBER BERSON :

On the west side.

1980 **M. JOSHUA WOLFE, président :**

West.

Mme AMBER BERSON :

1985 The northwest side of the street.

M. JOSHUA WOLFE, président :

1990 It's north of Jean-Talon.

Mme AMBER BERSON :

Yes.

1995 **M. JOSHUA WOLFE, président :**

O.K. That area, its zoning is not changing, it is now mixed and it will remain mixed.

2000

Mme AMBER BERSON :

We are zoned industrial, not mixed.

2005

Mme ELIANE ELLBOGEN :

Our specific building.

2010

M. JOSHUA WOLFE, président :

O.K. And as industrial...

2015

Mme ELIANE ELLBOGEN :

We're rather light industrial.

2020

M. JOSHUA WOLFE, président :

2025

So, you're saying «our building is being asked to rezone as commercial and residential. Even if the zoning changes, it does mean that the building loses its rights and you can continue to operate your function. But you're concerned there are certain things, I want to go back to your concerns, you said that there are certain things you'd like to do that the City or the borough has told you you can't do because it's a residential area, because it's an industrial area?

Mme ELIANE ELLBOGEN :

2030 Well, both actually. Because our building is currently zoned as an industrial building, on
our occupancy permit, for example, we are not allowed, it is specifically stated that we are not
allowed to have public exhibitions in our space, which we do, we are an art center. This would
change if and when the building is rezoned to a mixed commercial residential use. However,
2035 because of the increasing residents and residentially-zoned buildings in our immediate vicinity,
tenants in our building would not be allowed to apply for occupants permit that would allow
them for a *salle de réunion*, for example, which, in our case, does affect us because, like I said,
our programming is often event-based and it doesn't mean, that by event, you know, we're not
talking parties and such, we're talking concerts or immersive environments, so, you know.

2040 **Mme AMBER BERSON :**

Or screening evenings.

Mme ELIANE ELLBOGEN :

2045 Yes, screenings.

Mme AMBER BERSON :

2050 Yes .

M. JOSHUA WOLFE, président :

2055 So what's you're saying is, on the one hand, industrial doesn't allow you to have
commercial activities.

Mme AMBER BERSON :

2060 Yes.

M. JOSHUA WOLFE, président :

2065 And you're concerned that the increasing residential nature of the area in general will prevent you to operate as a commercial operation with people coming to events in the evenings and?

Mme AMBER BERSON :

2070 Exactly.

M. JOSHUA WOLFE, président :

2075 So it's both.

Mme AMBER BERSON :

Yes.

2080 **M. JOSHUA WOLFE, président :**

Neither industrial nor residential suits your purposes?

Mme AMBER BERSON :

2085 Yes.

M. JOSHUA WOLFE, président :

2090 O.K., thank you for clarifying that. Est-ce que vous avez des questions? Non? O.K.
Thank you.

2095 Alors, il y a monsieur Camil Gaston Breton. Monsieur Breton n'est pas arrivé. O.K.
Est-ce que madame Cecile NG Holl est ici? Bonjour, Madame. Merci d'être venue de bonne
heure.

Mme CECILE NG HOLL:

2100 Bonjour.

M. JOSHUA WOLFE, président:

2105 On a lu votre mémoire, alors vous pouvez le résumer peut-être dans une dizaine de
minutes et nous avons quelques questions à vous poser.

MME CÉCILE NG HOLL:

2110 D'accord. Je vous remercie de m'avoir permis de vous rencontrer. Cette rencontre
citoyenne est vraiment importante pour nous parce que nous aimons ce quartier et nous
voulons que ce soit un quartier comme les autres, c'est-à-dire vivant, permettant aux gens qui
restent de rester chez eux, d'avoir tout le confort comme dans les autres quartiers.

2115 Alors, qu'est-ce qui me préoccupe dans le quartier? Effectivement en arrivant ici, je
viens d'une grande ville, j'étais en France à Paris. J'arrive dans ce quartier que je trouve très
bien par rapport à ses composantes multiethniques, vivantes et tout.

Mais pour aller d'un quartier à l'autre, nous avons Outremont qui est en face, un
quartier riche. Nous avons Mont-Royal, quartier riche qui est de l'autre côté. Vous savez

2120

combien ces quartiers sont barricadés; on ne peut pas y accéder. Moi, j'habite juste le boulevard de l'Acadie qui est complètement enclavé. Vous êtes dans deux pays différents.

2125

De l'autre côté, je ne sais pas si c'est la Ville qui a pu planter des arbres du côté des riches - excusez-moi le terme, mais c'est ça. De notre côté, il n'y a aucun arbre sur le boulevard de l'Acadie à partir de la gare jusqu'à Jarry où s'arrête le quartier.

2130

Alors finalement, de l'autre côté, nous avons le Marché Central qui pourrait être un lieu de sortie pour tout le monde, mais alors, il faut pouvoir y aller. Je crois que vous avez pu passer par là, c'est pratiquement impossible à pied parce qu'il y a la circulation partout. Moi, qu'est-ce que je demande, c'est dans votre projet, de penser à nous pour qu'on puisse vivre en convivialité avec nos quartiers environnants.

2135

Ne me demandez pas quoi faire parce que je ne suis pas architecte, je ne pourrai pas vous le dire, mais ce que j'ai constaté, c'est qu'au centre-ville, il y a au sous-sol une ville souterraine. Les gens viennent du monde entier pour y aller et ils sont heureux d'être dans cette ville. Pourquoi pas à Parc Extension?

2140

La vocation de Parc Extension, c'est de recevoir des nouveaux venus. Alors, à mon avis, ce quartier devrait être le plus attrayant de la ville pour démystifier ce que les nouveaux arrivants ont laissé chez eux parce que pour nous, le Québec, c'est une terre de rêve. Quand on arrive ici, on s'attend à trouver tout ce qu'il y a de mieux et nous le souhaitons dans ce quartier.

2145

Nous avons aussi le problème de logement. 80% des personnes qui habitent ici sont des locataires. Alors, les prix. Quand on arrive, on a besoin de vivre et de survivre, mais nous passons notre vie à chercher la survie parce que la plupart des locataires payent un loyer qui prend plus de la moitié de leur revenu. Tel est mon cas. Alors, j'aimerais savoir si la Ville peut trouver dans cette marche le moyen de nous fournir des logements sociaux qui permettent aux nouveaux arrivants et aux faibles revenus qui veulent rester dans le quartier d'y habiter.

2150 Avec l'arrivée du campus, ça va être encore plus difficile parce que vous savez comme moi que les étudiants prennent des logements, des grands logements à deux ou trois, ils se partagent les frais. Mais les grandes familles, qu'est-ce qu'elles vont devenir?

2155 Nous voulons que notre population reste dans le quartier. Donc, je vous demande de trouver une solution pour qu'on puisse avoir des logements sociaux si c'est possible. En ce moment, il y a des promoteurs qui cherchent à acheter des logements qui sont en vente et peut-être que la Ville pourrait constituer une réserve foncière pour qu'à long terme, nous puissions avoir des logements sociaux qui nous permettent de vivre décemment.

2160 Je suis âgée, alors, je commence à avoir peur. J'aime ce quartier. Où est-ce que je vais aller? Qu'est-ce que vous prévoyez pour des personnes âgées qui ne sont pas complètement invalides et qui veulent rester ici? Je vous propose d'y penser. Peut-être que vous y avez déjà pensé.

2165 Nous avons aussi en tant que locataires le problème d'insalubrité. Quand je suis arrivée dans mon logement où j'habite, il y avait des coquerelles partout et même jusqu'à présent, le comité d'action se bat pour combattre l'insalubrité dans le quartier, mais je pense que c'est un problème très important. Vous avez vu à la télévision. Nous avons un roi des taudis ici, c'est reconnu par tout le monde.

2170 Alors, il y a des logements qu'on ne connaît pas et qui ont le même problème. Les locataires n'osent pas le dire soit parce qu'ils n'ont pas de papier encore et ils ont peur qu'ils soient dévoilés, soit qu'ils ont des papiers et ils ne parlent pas français, ils ne peuvent pas demander l'intervention. Donc, ce problème d'insalubrité est un problème important à Parc Extension.

2180 Il y a beaucoup d'autres problèmes. Nous n'avons pas de parc pour nous distraire. Nous avons beaucoup d'enfants dans ce quartier. Arrive la fin de la semaine, les parents ne savent pas où amener les enfants. Je reparle de l'enclavement. Pour aller au parc Jarry qui est tout près d'ici, essayez d'y aller à pied. C'est absolument pas facile.

Est-ce qu'on pourrait avoir certaines rues piétonnes et un centre culturel où on puisse aller au cinéma, au théâtre et puis aussi se prélasser?

Voilà autant de questions que je pose. Vous avez lu mon mémoire.

2185 **M. JOSHUA WOLFE, président:**

Merci, Madame. Merci pour votre témoignage. Je voudrais chercher une explication. Vous mentionnez dans vos suggestions de construire des vraies rues vers les quartiers avoisinants. Qu'est-ce qui est pour vous une vraie rue?

2190 **Mme CECILE NG HOLL:**

2195 Les rues, ça veut dire les possibilités de communication avec les autres quartiers. Au lieu de nous laisser passer par une passerelle sous je ne sais quoi, qu'on nous fasse des rues aérées bordées de plantes et des arbres pour que le quartier soit vraiment agréable et viable.

M. JOSHUA WOLFE, président:

2200 O.K. Merci, je comprends. Et vous parlez de la barrière entre le boulevard l'Acadie et Ville Mont-Royal, il n'y a pas de vraie rue.

Mme CECILE NG HOLL:

2205 C'est ça, pour désenclaver. Il n'y a pas que Ville Mont-Royal, il y a Outremont qui est en cours de reconstruction et l'ouverture qu'il va y avoir entre Outremont et nous, et puis le Marché Central. Nous sommes vraiment coincés, Monsieur.

M. JOSHUA WOLFE, président:

2210 O.K.

Mme CECILE NG HOLL:

2215 Nos jeunes ne peuvent pas sortir le soir. Les bus s'arrêtent, et justement pour parler
du bus, nous n'avons aucun transport en commun à partir de la gare de l'Acadie jusqu'à Jarry.
Il n'y a aucun transport, Monsieur. Imaginez les personnes âgées, en hiver, quand elles ont fait
leurs courses, on est obligé de venir à pied de la gare de l'Acadie à Jarry. Ce sont des choses
très pratiques, mais qui nous empoisonnent l'existence.

2220 **M. JOSHUA WOLFE, président:**

O.K. Merci. Avez-vous des questions?

Mme HÉLÈNE MORAIS, commissaire:

2225

J'ai une question. Je vous remercie aussi d'avoir pris le temps d'écrire et de formuler
votre témoignage. Ma question : Vous êtes peut-être la deuxième personne à formuler de cette
manière une caractéristique du quartier Parc Extension comme ayant comme vocation
d'accueillir des nouveaux arrivants, ma question est : Cette grande force du quartier que vous
2230 identifiez, elle se vit comment au quotidien? Dans quelle mesure on accueille les nouveaux
arrivants ici? Comment on fait?

Mme CECILE NG HOLL:

2235

La première chose, c'est par le logement. Les gens qui arrivent ne connaissent pas la
ville. Et quand ils cherchent un logement, c'est dans le quartier Parc Extension qu'ils en
trouvent parce que c'est peut-être moins cher qu'ailleurs.

2240 Comme c'est moins confortable, ils acceptent ce qu'on leur donne avant d'ouvrir les
yeux ailleurs. Donc, la plupart quand ils ont ouvert les yeux, qu'ils voient les nuisances qu'il y a

dans le quartier, ils s'en vont, ils déménagent. Quand ils ont trouvé un emploi sérieux, il n'y a pas d'emploi ici non plus, ils s'en vont là où ils peuvent travailler.

2245 Moi, j'habite un immeuble qui est vraiment comme un hôtel. Les gens arrivent, ils voient l'insalubrité, le loyer qui ne cesse d'augmenter, et bien, ces gens-là restent quelque temps, ils cherchent à travers la ville et quand ils trouvent un travail ailleurs, ils s'en vont. Voilà. Le quartier accueille de cette façon-là.

Mme HÉLÈNE MORAIS, commissaire:

2250 Merci.

M. JOSHUA WOLFE, président:

2255 Merci. Monsieur Boisvert?

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:

Oui. Vous avez parlé des liens qui sont difficiles à faire d'un secteur à l'autre.

2260 **Mme CECILE NG HOLL:**

Oui.

2265 **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:**

Mais dans le PDUES, il y a certaines propositions qui sont faites, particulièrement en ce qui concerne des liens vers le parc Jarry à partir de la rue Alexandra et à partir aussi de la rue St-Urbain. Donc, de faciliter des liens vers le parc Jarry.

2270 **Mme CECILE NG HOLL:**

Oui.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:

2275

On parle de liens possibles dans l'axe de la rue de l'Épée à travers le campus de l'université vers le sud.

Mme CECILE NG HOLL:

2280

Par un tunnel.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:

2285

Non, c'est...

Mme CECILE NG HOLL:

Le tunnel est supprimé. Maintenant, c'est par-dessus?

2290

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:

Dans l'axe de l'Épée, c'est au niveau de la voie. C'est au niveau de la voie ferrée.

2295

Mme CECILE NG HOLL:

Hum, hum.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:

2300

Et il y a aussi l'axe est-ouest qui est proposé pour relier le campus vers Marconi-Alexandra, vers Atlantic. Donc, êtes-vous en train de nous dire que ces propositions ne sont pas satisfaisantes pour vous?

2305 **Mme CECILE NG HOLL:**

Je pense que c'est toujours des bonnes propositions, mais ce que je trouve dommage, c'est que la population qui est composée de plusieurs jeunes ne puisse pas avoir un accès direct par des espaces verts si vous voulez, comme par exemple un parc ou les rues bordées d'arbres pour rendre la vie plus agréable. Ce que vous prévoyez, c'est vrai, mais je me demande dans quelle mesure la circulation automobile ne va pas gêner ce plaisir.

2310 **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:**

2315 C'est bien. Merci.

M. JOSHUA WOLFE, président:

Merci, Madame.

2320 **Mme CECILE NG HOLL:**

Je vous remercie.

2325 **M. JOSHUA WOLFE, président:**

Je pense que monsieur Camil Gaston Breton est arrivé?

2330 **M. CAMIL GASTON BRETON:**

Oui, je suis là, Monsieur.

M. JOSHUA WOLFE, président:

2335 Si vous pouvez prendre place, je suis heureux que vous soyez venu à la période de commentaires. Nous sommes ici pour écouter vos idées, vos propositions, vos réactions.

M. CAMIL GASTON BRETON:

2340 Merci. Merci, Monsieur le président. Bonjour, Madame Morais.

MME HÉLÈNE MORAIS, commissaire:

Bonjour, Monsieur.

2345

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:

Bonjour, Monsieur.

2350

M. CAMIL GASTON BRETON:

Monsieur Boisvert. Monsieur le président Wolfe. J'attendais ce moment-là, mais j'ai quelques idées, quelques opinions et je vais profiter de l'occasion, de l'opportunité que nous me donnez de les exprimer. Ce ne sera pas très long.

2355

Certains, la plupart sont en rapport avec des questions que j'ai posées lors de la période de questions. Il y a des choses qui sont un peu plus affirmatives. Alors, il y a à peu près trois ou quatre points, un point qui porte sur l'exercice de planification comme tel du PDUES. Ensuite, qui porte sur les intervenants qu'on retrouve dans ce projet. Et d'autres recommandations un peu d'ordre plus général par rapport à des fonctions, fonctions urbaines.

2360

Alors, le premier point qui porte sur l'exercice de planification. Alors, le plan qui nous est proposé par la Ville de Montréal qui est, on pourrait dire, un projet-pilote où sont ressortis des éléments qui nous ont été apportés lors de la période de questions.

2365

Alors, c'est un peu normal, on veut aller vers l'avant, donc on a une planification axée sur le futur alors que lorsqu'on regarde les éléments qui nous sont présentés, je trouve que c'est faible un peu sur le passé, sur l'arrière, alors, sur le développement historique ce qui nous aurait permis de mieux comprendre ce dont on est en présence.

2370

Normalement quand on peut mieux comprendre la situation, on arrive à percevoir des équilibres ou des déséquilibres. Alors tout ça, ça a des facteurs sur la vie sociale. Donc, est-ce qu'il y a une manifestation d'un intérêt pour le passé? Est-ce qu'elle est présente dans l'exercice? Selon moi, elle est déficiente.

2375

Par exemple, tout le projet original du Canadien Pacifique qui est un des grands projets urbains à Montréal avec sa cité-jardin de Ville Mont-Royal, avec l'installation de son réseau, avec le tunnel dans la montagne, il est juste là. On le côtoie et on ne s'en rend pas vraiment compte dans l'exercice qui nous est proposé.

2380

Alors, la deuxième chose, je suis un peu surpris, mais ça semble être un peu la tendance actuellement. C'est que l'Office de consultation publique, on a l'habitude de voir l'Office intervenir avec les projets de promoteurs alors que là, on est dans un exercice de planification. Moi, je pense, je me demande si les commissions du conseil, les commissions qui existent, les commissions du conseil de ville, du conseil d'agglomération ne seraient pas mieux, ne seraient pas un meilleur endroit pour débattre de ces projets-là, des projets de type projection avec planification de plusieurs secteurs alors que si on a par exemple, prenons le projet du Marché St-Jacques ou le projet de Griffintown, c'est des projets plus spécifiques avec... des promoteurs arrivent et ont des choses plus concrètes alors que là, on est orienté un peu vers l'avenir, mais... En tout cas, il y a beaucoup d'éléments qui sont comme... qui sont comme... on consulte là-dessus, mais ils sont un peu incertains.

2390

2395

Alors, si par exemple on amène dans le projet l'idée de tracé un nouvel accès, une nouvelle voie, de chanter les trames de rues et tout, alors tout ça, c'est comme englobé dans l'ensemble et ça peut comme passer, comme on peut avaler la pilule. On va l'avalier la pilule et plus tard, on peut se faire dire facilement : «Ben là, écoutez, on en a parlé.» On en a parlé. Alors qu'il y a beaucoup de projets plus localisés qui sont débattus plus à fond dans d'autres instances. Alors ça, c'est un autre élément.

2400

C'est sûr que tout ça, ça se déroule autour d'un partage de l'espace. Je crois qu'on doit se demander à qui, à quoi ça va profiter. Puis je vous demande à la Commission de vous poser la question. Cette organisation qu'on nous propose, est-ce qu'elle va profiter... est-ce qu'on est en train de créer un nouveau pôle? Est-ce qu'on a besoin d'un nouveau pôle à Montréal?

2405

Le PDUES est à l'intérieur d'autres exercices de planification, plan de développement et... On a toute une liste d'exercice de la planification et là-dedans, il y a des points qui sont bien identifiés. Il y a des pôles si on peut dire, une planification par pôle. On va densifier à tel endroit parce qu'il y a comme un potentiel, il y a de la proximité par rapport au transport, il y a... En tout cas.

2410

2415

Alors, il y a des éléments. Est-ce que ces éléments-là communiquent vraiment entre eux? Bon, on peut être amené à justifier ça par des critères comme on va dire, il faut contrer le phénomène de l'étalement urbain. On va densifier, créons des pôles par une densification urbaine pour des raisons d'économie.

2420

Est-ce qu'il n'est pas possible des fois qu'on abuse de ça? De dire, on va à un moment donné absolument contrer l'étalement urbain, on va densifier alors que... Il y a des conséquences, et je trouve qu'on passe rapidement là-dessus.

Si j'en viens maintenant à certains acteurs, un acteur quand même qui n'était pas très présent, mais dont le projet est comme... c'est comme le décor. J'ai beaucoup pensé parce que je trouve que les activités institutionnelles des universités sont utilisées comme moteur de

2425

développement urbain. Alors ça, c'est... probablement que c'est pareil dans les autres grandes villes nord-américaines ou en Europe, mais jusqu'où on peut aller là-dedans? Jusqu'où on peut penser que l'université, c'est un moteur de développement urbain, peut remplacer d'autres fonctions qu'on avait avant?

2430

Alors, dans ce cas-ci, on a l'Université de Montréal qui est une institution tout à fait honorable, qui a contribué de multiples façons à la ville, à ses habitants et tout, mais on a l'occasion quand même de pouvoir... d'aller dans le micro avec elle en voyant son projet. On peut le regarder un petit peu plus, pas nécessairement à la loupe, mais on a plus d'éléments pour voir un peu les rapports entre les projets qui originent des milieux institutionnels comme universitaires et la planification urbaine.

2435

Alors, on pourrait se poser... l'ampleur réelle de son projet par rapport à ce dont elle dispose déjà, par rapport à la poursuite de sa mission, par rapport à l'optimisation de ses actions. Prenons par exemple : Est-ce que ça peut être relié à un nombre de campus? Est-ce qu'il y a une limite au nombre de campus qu'une université peut développer sur un territoire...?

2440

Bon, on a Sherbrooke qui est venu à Longueuil. On pourrait très bien dire : On va faire, l'UQAM va aller à Rivière-des-Prairies. Il y a des endroits qui s'y prêtent.

2445

On pourrait se dire, bon, dans l'actualité actuellement, l'Hôtel-Dieu, l'Hôpital Royal-Victoria, ils sont libérés là. On se pose la question, on s'arrache les cheveux : Qu'est-ce qu'on va faire avec ces bâtiments patrimoniaux qui sont là alors que normalement, une institution aurait pu aller se loger là, mais on sait que probablement ce ne sera pas l'Université de Montréal qui va aller se loger dans l'Hôtel-Dieu parce qu'elle a d'autres projets. Elle ne peut pas être partout à la fois.

2450

Alors, c'est dans ce sens-là qu'on doit... C'est sûr que le promoteur lorsqu'il est une institution comme l'université doit étaler ses intentions sans restriction. Si jamais il ne le fait pas pour X raisons, n'a pas les moyens, il pense que ce n'est pas important, ce n'est pas dans sa stratégie, la Commission, je pense, a le devoir d'exposer ce qu'elle comprend des intentions et des conséquences de quelqu'un qui promeut une activité de développement.

2455 Et c'est assez facile parce qu'on a déjà en main un tas de documents qui ont été
avancés par exemple dans le cas d'une étude précédente qui est l'étude du campus. Je crois
que c'est en 2010, ou il y a quelque chose. Mais il y a quand même des documents. Il y a des
choses. Alors, on peut par exemple, on peut déceler des concordances, puis des divergences.
Peut-être qu'on peut se dire : «Ah oui, c'est vrai, ça s'en va dans ce sens-là. Ah non. Ben oui,
2460 c'est drôle, on n'avait pas vu ça, puis il semblerait que ça s'en va dans ce sens-là.» Par
exemple, il y a des travaux qui sont effectués aussi déjà.

Alors, en corollaire, aussi ce n'est pas négligé ce que j'appelle des références oubliées
par le projet de PDUES. Par exemple, les projets qui ont fait l'objet de nombreuses
2465 discussions antérieures. Prenons par exemple le transport en commun sur l'avenue du Parc.
Hein, il y a eu beaucoup de travail qui s'est fait là-dessus, il y a eu beaucoup de discussions,
de consultations. C'est un exemple.

Là, j'en viens... j'avais posé une question à un moment donné. J'ai demandé : Est-ce
2470 qu'il y a quelque chose pour la nature? La nature. Bon, les espaces verts, les affaires un peu
plus granola si vous voulez, un peu plus des arbres, des choses un peu plus... Puis là, on m'a
dit : «Bien, il n'y a rien, c'est du béton.» C'est ça qui est construit. On n'a pas rien trouvé, on
n'a pas trouvé de petits endroits où il y a peut-être une dizaine de troncs d'arbres ou bien des
plantes ou quelque chose... ou une place, un point de vue, quelque chose.

2475 Alors moi, je suis persuadé que si on peut produire du logement, si on peut produire
des infrastructures, si on peut produire, construire des usines, on peut aussi produire de la
nature. Puis un projet de cet ordre-là doit arriver avec une dimension... il doit nous produire de
la nature parce qu'on a besoin de ça, de l'équilibre en ville, selon moi, pour la qualité de vie.

2480 Parce que l'organisation de l'espace se fait sous forme d'usage. Si on n'a pas de petits
coins d'ombre, on ne sera pas tenté d'aller s'asseoir à l'ombre à quelque part. On va dire :
«Moi, je m'en vais dans les Laurentides ou je m'en vais à quelque part.» Donc, c'est pour ça.

2485 Alors, en produisant de la nature qui est un produit matériel, à ce moment-là on peut
aussi mettre en place ce que d'autres appellent des espacements. À un moment donné, on

peut travailler sur l'aménagement. Par exemple, on a besoin de mesures de reverdissement. On a besoin d'axes plantés, vous comprenez?

2490 C'est ça, là. Ce n'est pas juste économie, technologie, société, culture. On ne peut pas juste mettre ça en opposition l'un l'autre. Alors, à un moment donné, si on présente quelque chose, puis on est dans le macro, bien on peut trouver des produits naturels dans le macro, puis quand on arrive dans le micro, on va trouver des façons avec des aménagistes, des paysagistes, des designers de parcs, pour mettre ça en place.

2495 Là, je passe assez rapidement là-dessus et je pense que je vais arriver sur un autre élément. Je pense que je vais peut-être terminer avec ça. C'était la voie ferroviaire. Parce que l'emprise de la voie ferrée, parce que tout le monde se plaint que c'est une barrière. Oui, c'est une barrière, c'est vrai que c'est une barrière, c'est comme une autoroute. Si on va, puis on se place à côté, puis on regarde passer les transports avec les wagons, puis les passagers, 2500 c'est une autoroute. D'accord?

C'est une emprise. Donc, on peut des fois, on pourrait se dire : «Oui, oui, mais regarde, il y a de la place. C'est vert, c'est tout.» Moi, selon moi, il faut reconnaître les exigences en termes de sécurité de ces emprises-là. Puis en termes de nuisance et en termes 2505 de sécurité, il faut les reconnaître.

Ce serait plus facile si on avait à l'échelle de l'île par exemple un plan de planification des transports ferroviaires. Mettons que si quelqu'un... là déjà, s'il y avait comme... On dirait qu'il n'y a pas de... parce que, bon, on se sent un peu comme brimés. On arrive là, puis *crime*, 2510 ils nous ont mis une emprise là, puis on ne peut pas traverser, il faut faire le tour de la clôture, il faut faire un trou. On ne peut même pas aller planter des tomates sur le bord du 50 pieds de terrain ou 30 pieds de terrain. On peut même prendre une contravention parce que quelqu'un peut venir avec un règlement, puis te faire payer une contravention parce que tu es dans un lieu où tu n'as pas d'affaires.

2515 Alors, c'est frustrant. Alors, dans ce sens-là, il faut reconnaître les exigences en termes de sécurité, mais aussi en termes de nuisance. Si on a une meilleure planification à

2520 l'échelle de la ville, à l'échelle de l'agglomération, du transport ferroviaire, ça peut juste aider. Ça peut juste aider. Mais on doit pouvoir passer. On doit pouvoir traverser sans être obligé de faire des détours, sans être obligé de transgresser quelque chose. Et de là, de se blesser ou de... Mais ça doit être fait selon moi... C'est sûr qu'il faut comprendre que ce n'est pas un endroit nécessairement pour des exercices contemplatifs car c'est une aire de mouvement.

2525 Alors, c'est justement... C'est ça. Alors, regardez passer le train. C'est pour tout. Dans la vie... Remarquez que ce n'est pas un bon... ce n'est pas nécessairement un bon dicton parce qu'on va souvent dire : «Oui, il a regardé passer le train», mais il est partout, il passe partout. C'est plein de gens partout qui regardent passer les trains.

2530 En finissant, aussi il y avait un dernier élément pour les promoteurs. C'est sûr que bon, il y a des trucs. S'assurer que les promoteurs, de nouvelles utilisations, n'effacent pas complètement, délibérément les traces patrimoniales. Des fois, il y a des traces, puis il y a quelqu'un qui, bon, qui fait un nouveau projet, puis la première étape, mettons que s'il y a des arbres, ça va être de couper des arbres, ou s'il y a quelque chose...

2535 Alors là... Par exemple, il y avait un édifice, à un moment donné, il y avait une inscription dans la pierre sur un linteau à l'entrée. Bien, le nouveau promoteur quand il est devenu le propriétaire, bien, il a fait camoufler ça. Alors là, des fois, c'est juste des petits détails, mais ça c'est un autre élément qui nous aide dans la question du patrimoine urbain.

2540 Alors, c'est ça grosso modo. Je vous remercie. C'est un peu, c'est un peu... ce n'est pas... Ça ne couvre pas tellement, mais en tout cas, c'est ce que j'avais à vous dire. Merci de votre attention.

M. JOSHUA WOLFE, président:

2545 Merci, Monsieur. Vous avez soulevé plusieurs questions que nous allons examiner et réfléchir là-dessus lors de notre rapport. Merci d'avoir présenté vos idées. Est-ce que mes collègues auraient des questions? O.K.

M. CAMIL GASTON BRETON:

2550

Merci beaucoup.

M. JOSHUA WOLFE, président:

2555

Merci. Bonne journée.

Mme HÉLÈNE MORAIS, commissaire:

Merci.

2560

M. JOSHUA WOLFE, président:

2565 Alors, nous avons une autre personne. Comme nous sommes un peu d'avance de notre horaire, il y a monsieur Izirri de la Table de concertation Développement corporatif et mutualiste qui voudrait, qui nous a soumis un mémoire. Nous avons la copie électronique déjà.

2570 Comme on a déjà une trentaine de mémoires des gens qui sont venu parler et d'autres pour ce soir, les autres mémoires qui ont été déposés sont pour présentation orale. On n'a pas encore lu tous les autres 33 qui nous avons eus, alors vous pouvez prendre un 10, 15 minutes pour présenter vos idées de vive voix.

M. IZIRRI:

2575 Une dizaine de minutes, c'est suffisant.

M. JOSHUA WOLFE, président:

O.K.

2580

M. IZIRRI:

2585 Merci, Monsieur le président, d'avoir accepté de me laisser parler. Madame, Monsieur, merci. En fait, je me présente avant de parler de la Table de concertation. Donc, je m'occupe de la CDR qui est la Coopérative de développement régional de Montréal et Laval. Donc, on a pour mission la création des coopératives sur le territoire de Montréal.

2590 Depuis 2010, on a créé ce qu'on appelle une Table de concertation pour le développement coopératif et mutualiste, et vous avez la liste de tous les partenaires qui sont l'ACDR Montréal-Laval, le Conseil québécois de la coopération, Desjardins, La Capitale, SSQ, etc., etc., toutes les fédérations sectorielles. C'est une première historique en 2010 de se regrouper et se donner quelques moyens d'augmenter la formule coopérative sur l'île de Montréal.

2595 On a choisi quelques critères pour participer à la redynamisation d'un quartier par la formule coopérative, et il s'est trouvé que c'est dans cet arrondissement que le choix a été fait pour participer justement à la revitalisation du quartier.

2600 Pourquoi? Plusieurs objectifs à atteindre coïncident avec nos critères. Dans le territoire, on a fait une analyse des différentes zones de concentration des communautés culturelles parce qu'on a parlé assez... donc, je suis là depuis 13 heures 30, pourquoi c'est une porte d'entrée des communautés culturelles au début.

2605

Donc, nous avons fait une analyse, et il y a une concentration de ces communautés culturelles à Montréal, elle a été réalisée et elle a permis d'identifier l'environnement autour de Parc Extension comme un quartier de haut potentiel parce que les gens regardent ça comme moyen négatif, mais pour nous, c'est un haut potentiel pour ancrer les actions de la coopération.

2610

En effet, 62% de la population de Parc Extension sont nés à l'étranger, hors Québec, hors Québec et hors Canada et son long historique d'accueil des communautés culturelles fait en sorte que le quartier porte la marque de la multiethnicité, qui est un élément positif.

2615

Sa population est en croissance et il appert que le district représente celui dont la population augmente avec une forte croissance. C'est plus de 5,1% et la moyenne de la ville, c'est de 2,1%. Donc, il y a des efforts à faire et pour nous, c'est un potentiel.

2620

Au niveau de l'emploi, deux facteurs doivent être pris en considération. D'une part, les besoins manifestés. On a constaté, je vais aller très vite, je ne vais pas... Le taux de chômage est deux fois supérieur à la moyenne à Parc Extension de ces communautés.

2625

Et là il y a un plan de développement urbain, économique et social de ce secteur et de la Ville de Montréal qui essaie d'affirmer la vocation économique des territoires et également à consolider une activité économique qui touche ces populations.

2630

Or, les coopératives aujourd'hui présentes - et on va parler de quelques chiffres qui ne sont pas dans le mémoire, mais je donnerai quelques chiffres rapidement - or, les coopératives présentes dans de nombreux secteurs d'activité économique au Québec sont reconnues comme une source d'emplois de qualité, stables, durables, avec un taux de survie deux fois supérieur à la formule inc., ces coopératives qui placent les travailleurs aux commandes de l'entreprise, etc.

À Montréal, la représentation des coopératives dans le secteur tertiaires est à l'image de l'économie. Les communautaires culturelles travaillent dans le service tertiaire et je peux

2635 citer des exemples. Culture, beaucoup de coopératives culturelles, beaucoup de coopératives
entretien, aménagement et autres.

Et là, on est en train d'essayer de faire un partenariat avec l'Université de Montréal, de
dire : Pourquoi ne pas utiliser ce potentiel? Ça fait partie des recommandations. Moi, je les
2640 cite comme ça, en tas. Pourquoi ne pas utiliser ce potentiel humain, ce capital humain où il y a
un gâchis de passage, de dire qu'ils sont ce potentiel et créons des coopératives de services,
des entreprises d'économie sociale et de services. Ensemble, on pourra répondre à un
besoin de la communauté et de revitaliser la communauté.

2645 C'est des coopératives et des emplois. Nous croyons que le monde des coopératives
a le potentiel de contribuer à une meilleure intégration des communautés culturelles au moyen
de son action dans la création d'emplois de qualité via l'entrepreneuriat collectif, lequel contribue
au développement des communautés cohésives et solidaires.

2650 La concentration du développement dans cette optique, la Table de concertation, ce
n'est pas rien de regrouper des grands joueurs autour de nous pour mettre plein d'efforts, pour
créer une maison de la coopération et faire de Parc Extension le quartier de la coopération. Et
créer un lien. C'est ça notre objectif. C'est pour ça qu'on est là.

2655 Ça fait depuis 2009 qu'on travaille sur créer une maison de la coopération pour
redynamiser un quartier et créer une dynamique montréalaise. Et ça fait partie de, je dirais
d'un élément important pour valoriser et redynamiser le quartier.

2660 Alors, parmi les autres secteurs de la coopération, parce que vous voyez, on touche à
la coopération de la jeunesse, de l'habitation, de la culture, etc., donc il y a le volet habitation.
Donc, le plan de développement urbain PDUES souhaite mettre à l'avant, à consolider des
milieux mixtes comportant une offre de logement diversifiée et ainsi propose diverses
interventions pour assurer une mixité de la population pour réaliser des logements sociaux.

2665 Parmi les recommandations, je crois que la formule coopérative répond à ces besoins et on a autour de la table des gens qui peuvent créer des coopératives via notamment la FECHIMM, la fédération d'habitation et autres. Et ça répond aux besoins des coopératives d'habitation et de famille.

2670 Voilà, en gros. Je ne veux pas m'étaler parce que vous m'avez donné le temps de me présenter. Jean-Léon qui est coordinateur de la Table vient d'arriver. J'ai présenté un petit peu le... tu arrives à point, tu as deux minutes. Je lui laisse mes deux minutes.

M. JEAN-LÉON RONDEAU:

2675

Non, non, je t'en prie. Écoute, j'arrive à brûle-pourpoint comme un cheveu sur la soupe. Non, non, continue.

M. IZIRRI:

2680

Donc, avec toutes les composantes de la Table, on s'est donné les moyens de dire comment réussir une maison de la coopération et un quartier de la coopération en travaillant avec tous les partenaires dont notamment CDEC Centre-Nord qui sont juste à côté, l'Université où il y a un travail de proximité ainsi que tous les partenaires de l'arrondissement.

2685

En gros, c'est ça. Je ne sais pas si tu veux ajouter quelque chose? Ou s'il y a des questions, on pourra répondre tous les deux.

M. JEAN-LÉON RONDEAU:

2690

Je ne sais pas ce que tu as dit avant.

M. JOSHUA WOLFE, président:

2695

Vous avez une question ou je commence?

Mme HÉLÈNE MORAIS, commissaire:

Vas-y.

2700 **M. JOSHUA WOLFE, président:**

Alors, si je comprends, vous parlez d'une maison de coopératives. Vous avez commencé en 2009, quel est le stade de réalisation?

2705 **M. IZIRRI:**

D'abord, on a créé un système d'informations économiques et sociales. On appelle ça communément une cartographie et il y avait des critères. On a travaillé ensemble comment choisir le quartier de la coopération. Il y avait quelques critères.

2710

C'était, un, un quartier assez central, proche des transports en commun, où il y a une présence des communautés culturelles multiethniques différentes, participer à la revitalisation d'un quartier et présence d'entreprises d'économie sociale et de coopératives.

2715

Et là, on a eu le choix entre Castelnau. -Toi, tu connais mieux le choix du paramètre parce que tu es plus montréalais que moi.

M. JEAN-LÉON RONDEAU:

2720

Pas vraiment, mais en tout cas, écoute... Non, mais on a fixé théoriquement à peu près St-Roch ici au nord. Ensuite, on descend jusqu'à Van Horne, Rosemont. À l'est, St-Denis et à l'ouest, l'Acadie qu'on descend. On arrive justement dans l'ancienne gare.

2725

Alors voilà. On a déterminé ça aussi, bon, en tenant compte qu'il y avait toute cette planification, cette démarche au niveau de la Ville de Montréal, mais aussi, ce que j'ajouterais, c'est qu'on voulait, en disant : Si on veut qu'un jour à peu près à l'intérieur de ça qu'il y ait une

2730 espèce de quartier de la coopération et de la mutualité, il faut qu'il y ait aussi autant une zone résidentielle qu'une zone commerciale, qu'une zone industrielle, de la place pour le développement, ça, c'est justement dans l'ancienne gare, et là en plus avec toute cette consultation et les organismes qui ont été mentionnés par ACDR parce qu'on veut vraiment faire aussi un comité de développement harmonieux.

2735 Les développeurs coopératifs qui sont l'ACDR, les Coopératives d'habitation, la FECHIMM et GRT et avec le réseau de la coopération du travail et le nouveau groupe de relève, de transformation d'entreprises, ça c'est des organisations coop avec les CDEC et CLD. Donc ensemble, et déjà monsieur Sirois, et d'ailleurs aussi... je perds son nom, le directeur de la CDEC Rosemont-Petite-Patrie, ils sont tout à fait intéressés et ils nous ont demandé de faire partie de cette table de concertation également.

2740 Donc, c'est pour toutes ces raisons-là que la sonde ici, le territoire, si on prend cette expression, nous intéresse.

M. IZIRRI:

2745 Et pour répondre à une autre... je crois que la question, c'était : Où est-ce qu'on est arrivé? Bien, on est en train d'acquérir la Maison de la coopération qui est située très proche d'ici, donc avenue du Parc, pour ne le citer et donc, on veut y contribuer pour faire un guichet de l'entrepreneuriat collectif, un guichet unique de l'entrepreneuriat collectif avec le groupe Relève parce qu'il y a le fonds ESSOR, fonds de développement coopératif qui a été annoncé
2750 par le gouvernement et par Desjardins et autres.

2755 Donc, voilà. Il y a une dynamique qui est en train de se tracer et on voulait participer pour dire, on existe. On travaille avec tous les partenaires terrain, mais que le comité soit au courant qu'il y a des recommandations. Il y a la portion habitation, portion entrepreneuriat collectif, jeunesse, relève, etc. Voilà les quelques recommandations qu'on fait aujourd'hui.

Mme HÉLÈNE MORAIS, commissaire:

Quelle est la nature de votre partenariat avec l'Université?

2760

M. IZIRRI:

La CDR de Montréal-Laval est née à HEC il y a 27 ans. On était un département de HEC à l'époque, la Direction des coopératives et ce lien, il va de soi qu'on va reprendre. On est en train de travailler sur comment utiliser les services coop, que ce ne soit que pour les services d'entretien, créer une coopérative d'entretien, faire des formations, gouvernance ensemble, etc. Il y a différentes formules de partenariat, formation, utilisation de services, acheter coop, utiliser coop ou économie sociale parce qu'on a un projet avec la Ville en tant que CDR, la Ville de Montréal, sur acheter coop avec le commissariat à l'économie sociale et autres.

2765

2770

Donc, ce qui se fait avec la Ville, on va le faire à l'arrondissement aussi, donc, avec le chantier de l'économie sociale.

2775

M. JOSHUA WOLFE, président:

Vous avez donné des informations intéressantes, mais la question, ce n'était pas vos collaborations avec l'arrondissement ou la Ville. Je suis heureux de l'entendre, mais quels sont les projets que vous faites ensemble avec l'Université, notamment le nouveau campus?

2780

M. IZIRRI:

Le nouveau campus, on a des contacts préétablis, mais on n'a pas encore défini la zone de collaboration. Donc on n'a pas d'entente spécifique actuellement, mais il y a des démarches parce qu'on a quand même des administrateurs anciens et qui sont là aussi qui étaient à la base de la création de l'ACDR il y a 27 ans pour les gens qui connaissent le milieu.

2785

M. JOSHUA WOLFE, président:

2790 Oui.

M. IZIRRI:

2795 Et c'est quelque chose qui est politique par rapport à moi. Ce n'est pas mon rôle, moi, dans l'opérationnel.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:

2800 Il y a une chose que j'ai retenue dans vos propos, partenariat Université de Montréal et les autres acteurs économiques, sociaux, culturels, dans le domaine de l'habitation, dans le domaine des jeunes. Est-ce que vous voulez signifier par là que le PDUES, le projet de PDUES qu'on a dans les mains, devrait mettre l'accent davantage sur le partenariat entre les différents acteurs?

2805 **M. IZIRRI:**

2810 Et j'ai oublié de dire que la conclusion, d'abord, la conclusion, je ne l'ai pas dite. Le plan de développement de PDUES de la Ville de Montréal propose une vision susceptible de revitaliser les zones identifiées et on est tout à fait d'accord, ça correspond vraiment à une vision qu'on était porteur depuis longtemps, mais on ne savait pas comment, mais, bon, on a des gens qui étaient à la consultation qui ont tenu compte de ces points de partenariat, de développer le partenariat avec tous ces partenaires. Vraiment, ça correspond. Je ne sais pas si on se parle de la même chose?

2815 **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire:**

Je posais la question, vous m'avez répondu.

M. IZIRRI:

2820

O.K.

M. JOSHUA WOLFE, président:

2825

Madame Morais?

Mme HÉLÈNE MORAIS, commissaire:

2830

Une petite dernière. Votre partenariat, votre lien avec le Chantier d'économie sociale, vous l'avez juste mentionné, il est comment?

M. IZIRRI:

2835

En fait, nos partenaires... on fait partie de la famille des coopératives, le Conseil québécois de la coopération et de la mutualité où il y a les douze fédérations, plus tous les autres partenaires.

2840

Mais le Chantier, c'est un autre partenaire parmi d'autres partenaires pour l'économie sociale, volet économie sociale. C'est un de nos partenaires privilégiés aussi sur l'île de Montréal parce que je sais qu'il y a une... il y a le Conseil québécois de la coopération et il y a le Chantier. Mais nous, on a l'avantage de travailler avec les deux à Montréal.

Mme HÉLÈNE MORAIS, commissaire:

2845

Ma question n'était pas tant sur la tension entre les deux, mais sur la nature...

M. IZIRRI:

2850 Mais il y a une tension. Il y a une tension qui est en train de se résoudre, oui.
Mme HÉLÈNE MORAIIS, commissaire:

Mais davantage sur la nature de votre partenariat avec eux, sur quels aspects, comment financièrement...

2855 **M. IZIRRI:**

2860 Avec le Chantier de l'économie sociale, on a un partenariat qui est là depuis des années sur le financement avec la Fiducie de l'économie sociale. Donc, ils financent beaucoup nos coopératives. Le RISQ, le Réseau d'investissement solidaire du Québec, on travaille avec eux.

Donc, c'est un partenariat. Moi j'ai des ententes pour le financement des coopératives et des entreprises d'économie sociale avec le Chantier et j'ai siégé pendant des années aussi comme administrateur du Chantier.

2865 **Mme HÉLÈNE MORAIIS, commissaire:**

Hum, hum.

2870 **M. IZIRRI:**

Là-dedans aussi.

Mme HÉLÈNE MORAIIS, commissaire:

2875
Merci.

M. JOSHUA WOLFE, président:

2880 Moi, j'ai une dernière question. Est-ce que votre mémoire détaille plus les services qui vont être offerts à cette maison de la coopération? Est-ce qu'il va y avoir des incubateurs...

M. IZIRRI:

2885 Non. Ce qu'on a fait, c'est que c'est un guichet d'entrée pour les entreprises d'économie collective.

M. JOSHUA WOLFE, président:

2890 Alors, il n'y a pas d'espaces locatifs pour des incubateurs...

M. IZIRRI:

2895 Ah, si, si, si. Carrément, la Maison de la coopération qu'on a choisie actuellement, on a choisi symboliquement une bâtisse où il y a 40% de locataires actuellement, 40% qui sont des entreprises d'économie sociale et des coopératives, mais avec notre arrivée, l'arrivée de la FECHIMM, plus d'autres, ça va être l'incubateur, un centre d'incubation des entreprises collectives qu'elles soient coop ou d'économie sociale parce qu'il y a la CDEC et autres là-dedans.

2900

M. JOSHUA WOLFE, président:

Et le calendrier, quand est-ce que à peu près...

2905

M. IZIRRI:

2910 Écoutez, si je vous dis que ce matin, j'avais le comité d'investissement, j'avais Investissement Québec dans mes bureaux pour le financement du projet et d'autres bailleurs de fonds et avec les bailleurs de fonds, on doit attendre. Ils nous ont demandé des devoirs à faire et normalement, ça doit se réaliser rapidement. Quand je dis «rapidement», c'est trois à six mois maximum. On se croise les doigts.

M. JOSHUA WOLFE, président:

2915 Oui, o.k.

M. IZIRRI:

2920 Si on arrive à avoir le financement parce qu'il s'agit de quelques millions quand même.

M. JOSHUA WOLFE, président:

O.K. Merci, Messieurs.

2925 **M. IZIRRI:**

On vous remercie beaucoup et on vous souhaite une bonne fin de travaux, une bonne conclusion. Merci beaucoup.

2930 **M. JOSHUA WOLFE, président:**

Merci, Monsieur. Alors, nous allons prendre une grande pause jusqu'à ce soir, 19 heures. Vous êtes tous bienvenus de revenir. Merci d'être venus cet après-midi. Au revoir.

2935 **FIN DE LA SÉANCE**

2940

Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes sténographiques prises au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

Et, j'ai signé :

2945

LOUISE PHILIBERT, s.o.