

55 Comme il est de coutume en matière de consultation publique, si pour une raison ou une autre, des inexactitudes se glissaient dans les propos tenus ce soir, les représentants de l'arrondissement pourraient user de leur droit de rectification.

60 Ils pourront le faire aujourd'hui à la fin de la séance. Sinon, ils auront 48 heures à la suite de l'envoi des fichiers vidéo/audio des présentations pour nous fournir des rectifications par écrit.

Il s'agit, bien entendu, de rectifier seulement un fait et non pas d'émettre un commentaire ou un avis.

65 À la suite de cette séance d'audition, la commission analysera l'ensemble de l'information qui lui a été soumise et formulera des recommandations dans un rapport qui sera transmis à la mairesse ou au maire et au président ou à la présidente du Comité exécutif de la ville de Montréal.

70 Ce rapport sera rendu public deux semaines plus tard. Les décisions à prendre, par la suite, appartiennent aux élus de la ville de Montréal.

Mme INES BENESEAIA, POPIR-Comité Logement

75 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci de votre attention et j'invite maintenant Ines Benessaia, représentant le POPIR, à prendre la parole.

80 **Mme INES BENESEAIA :**

Oui, bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

85 Bonjour. Je vous rappelle que vous disposez d'une période de dix minutes pour exposer votre opinion. Ensuite, les commissaires disposeront aussi de dix minutes pour échanger avec vous. Est-ce que vous avez une présentation Powerpoint ou des documents à partager?

Mme INES BENESEAIA :

90 Non, ça va être à l'oral.

LA PRÉSIDENTE :

95 Alors, très bien. Alors, vous avez la parole et je vais, j'ai mon chronomètre. Donc, je vous informerai environ lorsqu'il vous restera deux minutes, ça vous convient?

Mme INES BENESEAIA :

100 Oui, parfaitement. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

105 Très bien, on y va. La parole est à vous.

Mme INES BENESEAIA :

110 Oui. Alors, donc bonjour tout le monde. Mon nom est Ines Benessaia et je suis organisatrice communautaire au POPIR- Comité logement.

Le POPIR qui est un organisme consacré aux droits du logement et donc qui milite pour la défense des droits des locataires à Saint-Henri, à Petite-Bourgogne, Côte-St-Paul / Ville-Émard et Griffintown.

115 Donc, aujourd'hui je vais vous exposer en résumé notre opinion sur le projet donc de développement et d'aménagement du secteur Saint-Ferdinand à Saint-Henri.

120 Donc, notre principal argument c'est que nous pensons que ce développement, le développement du secteur doit être entièrement axé sur le développement de nouveaux logements sociaux et d'espaces communautaires.

125 Donc, en effet, Saint-Henri est majoritairement composé de locataires et comme nous le savons bien, la crise du logement affecte gravement l'ensemble des locataires et particulièrement les locataires à faible revenu.

130 La situation est encore plus difficile pour les personnes en situation d'itinérance. Quelques chiffres, donc. Mentionnons que pour entre octobre 2020 et octobre 2021, on parle d'une hausse de 21% des loyers médian dans le Sud-Ouest.

135 Et selon les statistiques des derniers recensements en 2016, donc il y avait 2 440 ménages locataires qui consacrent plus de 30% de leur revenu au paiement du loyer. Et nous sommes portés à croire que la situation a empiré cette dernière année, en 2021.

135 Saint-Henri était anciennement un quartier ouvrier et ne l'est plus aujourd'hui. En raison principalement de la gentrification incessante produite par la spéculation immobilière et à certaines politiques publiques, telles que la stratégie d'inclusion.

Pourtant, on estime qu'il faudrait plus de 500 logements sociaux à Saint-Henri pour combler les besoins des personnes mal logées et des personnes sans logis.

140

Le logement social est un logement durable et pas cher qui permet aux locataires de mieux subvenir à l'ensemble de leurs besoins.

Au POPIR, on cible ainsi depuis 2001 le secteur Saint-Ferdinand pour y développer justement des logements sociaux. C'est pourquoi on estime que l'amélioration du quotidien des résidents et des résidentes de Saint-Henri repose ainsi en grande partie sur l'accès à un logement social, mais aussi par la création d'espaces communautaires, donc pour tous âges.

145

Ces espaces sont essentiels pour briser l'isolement social, offrir des activités de loisir et faciliter l'organisation de diverses activités sociales.

150

On invite donc les élus politiques à s'inspirer de projets en architecture, proposés par Cynthia Lam, Simon Cyr et Daphné Cyr, étudiants en architecture, dans le cadre d'un cours ARC6801 Éthiques et pratiques du projet d'architecture de la Faculté d'aménagement de l'Université de Montréal, en 2018.

155

Donc, vous pouvez voir les projets qui sont consultables en ligne et bien sûr, je vous invite à – nous avons mis le lien dans notre mémoire pour celles et ceux qui veulent le consulter.

Ainsi, nous préconisons, au POPIR, quelques mesures qui aideraient au développement social et communautaire du secteur Saint-Ferdinand.

160

Donc, notamment, premièrement donc l'arrondissement du Sud-Ouest devrait adopter un moratoire sur les condos. On parle beaucoup de l'importance de la mixité sociale dans l'aménagement du territoire et si l'on veut être cohérents avec ce principe, on estime qu'il faudrait

165

donc construire exclusivement des logements sociaux, compte tenu que ces dernières années, il y a eu une frénésie immobilière et un développement de condos.

170 Ensuite, deuxièmement, donc pour prioriser le développement de logements sociaux et communautaires, on estime que l'arrondissement du Sud-Ouest doit exercer de manière systématique son droit de mise en réserve. Donc, la mise en réserve donc de sites ou de terrains.

175 On le sait que pour construire de nouveaux logements sociaux, ça prend un terrain ou un bâtiment vacant, or, il y en a que très peu disponibles et ils sont souvent justement convoités par des promoteurs immobiliers.

 On notera ainsi, en tout cas, l'exemple de l'ancienne usine la Canada Malting, par exemple, au 5022, rue Saint-Ambroise, dont nous demandons la mise en réserve également.

180 Et bien sûr, cela prend des budgets conséquents pour la mise en réserve. Donc, il faudrait faire des pressions pour pouvoir avoir les budgets adéquats et évidemment, il faudrait que le programme AccèsLogis soit financé assez convenablement également pour pouvoir sortir de terre les logements sociaux désirés.

185 Donc, en conclusion, nous appelons au courage des élus politiques de faire le choix d'un développement urbain à caractère social et non d'une privatisation de l'aménagement urbain.

 Saint-Henri a besoin d'un plus grand nombre de logements sociaux et d'espaces communautaires et cela, sans plus attendre.

190 Donc, voilà. Merci beaucoup et je vous invite, si vous voulez, à lire l'ensemble du mémoire du POPIR, qui se trouve, qui est disponible sur le site du POPIR.

STÉNO MMM s.e.n.c.

Cindy Lavertu, s.o.

LA PRÉSIDENTE :

195

Ah vous êtes vraiment bien dans les temps, Madame Benessaia et soyez assurés que nous avons, mes collègues et moi, avons lu le document avant ce soir. J'aurais quelques petites questions pour vous et ensuite, mon collègue Jean-François Thuot a aussi des questions.

200

D'abord, dites-moi, vous mentionnez à la page 7 que vous êtes consternés par la stratégie d'inclusion, donc le 20-20-20. Pourquoi êtes-vous consternés par cette stratégie-là, en fait? Parce qu'on pourrait penser que c'est avantageux, finalement.

Mme INES BENESSAIA :

205

Oui, alors notre consternation repose sur le fait que ça soit l'unique politique d'habitation que la ville porte présentement en faisant donner le message que pour avoir des logements sociaux, ça prend nécessairement, ça se fait uniquement dans une perspective d'inclusion de projet de condominium.

210

Donc, on estime que ce n'est pas, ce n'est pas suffisant comme façon de faire, on voudrait un développement de logements sociaux qui ne soit pas rattaché à cette stratégie d'inclusion. Le 20-20-20, 20% de logements sociaux, face à l'ensemble des besoins des personnes mal logées est vraiment insuffisant.

215

Et on peut voir que dans les années qui suivent, c'est ça. Le nombre de personnes mal logées ne fait qu'augmenter. Donc, les besoins sont très grands.

220

LA PRÉSIDENTE :

225 Donc, corrigez-moi si je me trompe, je vais formuler ma compréhension. Vous n'êtes pas
nécessairement en désaccord avec la stratégie d'inclusion 20-20-20, mais vous estimez que ce
n'est pas pertinent dans le cas qui nous occupe dans le secteur Saint-Ferdinand, est-ce que c'est
ça?

Mme INES BENESEAIA :

230 Oui, absolument. Au POPIR, on est vraiment, on considère qu'il faut exclusivement du
logement social, à tout le moins.

LA PRÉSIDENTE :

235 Dans ce secteur?

Mme INES BENESEAIA :

240 Dans ce secteur... bien dans le quartier, dans l'ensemble de la ville, mais oui, dans ces
groupes-là.

LA PRÉSIDENTE :

245 D'accord. Vous dites en page 8, à peu près au milieu de la page, qu'il faudrait plus de 500
logements sociaux à Saint-Henri pour combler les besoins des personnes mal logées. Ici, on parle
d'un secteur quand même qui est assez limité.

250 Il faudrait combien de logements sociaux dans le secteur dont on parle? Est-ce que vous pensez construire 500 logements sociaux dans le secteur Saint-Ferdinand?

Mme INES BENESEAIA :

255 En effet, le secteur est quand même réduit, donc c'est une... oui, ce chiffre s'applique à l'ensemble de Saint-Henri et particulièrement... mais c'est ça. Pour le secteur, j'aurais du mal à estimer un chiffre, il faudrait faire un travail différent, mais assurément qu'on pourrait imaginer au moins une centaine. Je ne suis pas certaine du chiffre que j'avance, il faudrait y réfléchir d'avantage.

260 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Jean-François, tu as des questions?

M. JEAN-FRANÇOIS THUOT, commissaire :

265 Oui, merci, Madame la présidente. Bonjour, Madame Benessaia. Si on entend bien la ligne de votre mémoire, c'est priorité au logement social et à la création d'espaces communautaires. Pour Saint-Henri et donc, par induction pour le secteur Saint-Ferdinand qui est quand même un secteur restreint par rapport à tout le quartier Saint-Henri.

270 J'aurais deux questions. Ma première sur le logement social. Comme vous le savez, le secteur Saint-Ferdinand, il y a un lot du secteur qui est un terrain vague, mis à part certaines aires de stationnement, c'est probablement ce terrain-là qui a une grande surface, qui est convoité, et cetera, et cetera.

275

Beaucoup de citoyens et de groupes du secteur et du quartier, jusqu'à présent, sont venus nous dire qu'il ne serait pas souhaitable qu'il y ait de la construction de logements dans cet aire-là, étant donné la proximité de cet espace avec la voie ferrée, notamment, et l'enclavement, et cetera.

280

Vraiment, il y a beaucoup de citoyens, de citoyennes et de groupes. Alors, comment on peut concilier votre souhait de logements sociaux, de logements – et je comprends que pour vous, il est prioritaire dans le secteur Saint-Ferdinand – comment concilier ce besoin-là et ce souhait-là avec, par ailleurs, l'expression de préoccupations des citoyens à l'égard d'un développement résidentiel dans le terrain vague qui est adjacent à la voie ferrée.

285

Et si je peux poursuivre, plusieurs sont venus nous dire qu'ils verraient là davantage un espace vert. Alors, est-ce que vous avez réfléchi à cette différence de perspective au sein de la population?

290

Mme INES BENESEAIA :

Je vous remercie pour la question. Je dirais qu'il est peut-être envisageable de penser à de petites unités. T'sais, quand on parle de logements sociaux, en effet, ce n'est pas nécessaire de penser à prendre l'ensemble de l'espace. Peut-être que même, mettons...

295

C'est ça, peut-être réfléchir au nombre, ça revient un peu à cette question « combien de logements sociaux ». Donc, en effet restreindre peut-être le nombre de logements sociaux pour essayer de concilier la présence d'un espace vert avec des logements sociaux dans le secteur.

300

LE COMMISSAIRE :

305

O.K., donc un usage, disons, varié, de ce secteur-là. Vous seriez prêts à considérer la pertinence de voir ce secteur-là comme étant non pas exclusivement réservé à du logement?

Mme INES BENESEAIA :

310

Évidemment, oui, si c'est le souhait des résidents, résidentes, ça va de soi qu'il faut aller de l'avant avec cette vision du développement. Donc, oui je pense qu'une vision mixte est possible.

LE COMMISSAIRE :

315

O.K., merci de cette précision. Ma deuxième question concerne la création d'espaces communautaires. Pour vous, un espace communautaire, est-ce que vous pourriez décrire un peu ce qu'est un espace communautaire pour mon bénéfice à moi, mais peut-être aussi celui des auditeurs et des auditrices.

320

Mais aussi de nous dire, dans le secteur Saint-Ferdinand, quelles seraient les zones les plus appropriées pour accueillir ces espaces communautaires?

Mme INES BENESEAIA :

325

Oui, alors pour la question de l'espace communautaire, donc ça peut être – et c'est là où ça rejoint un peu l'utilisation d'un espace vert - donc ça peut être un bâtiment où l'on puisse, un bâtiment qui est géré par un organisme à but non lucratif, qui gère, par exemple, des... il y a toutes sortes d'idées, mais qu'il y ait des espaces pour faire des cuisines collectives, par exemple. Un autre espace pour l'agriculture urbaine, par exemple, ou en tout cas, tout...

330

STÉNO MMM s.e.n.c.

Cindy Lavertu, s.o.

Donc, une structure donc de ce genre pouvant accueillir un ou deux organismes à but non lucratif.

335 Et ensuite, par rapport justement aux types d'exemples, j'avais mentionné les projets de ces étudiants en architecture qui ont travaillé sur les projets assez concrets, donc, d'espaces qui ont une grande orientation extérieure.

340 Donc, avec le chemin de la voie ferrée, essayer de trouver une manière de relier le secteur Saint-Ferdinand au reste de Saint-Henri. Donc, d'avoir comme une communication entre les différents secteurs de Saint-Henri.

Et c'est ça, je vous invite vraiment à voir les modèles qu'ils proposaient.

345 **LE COMMISSAIRE :**

Est-ce que les modèles traitaient du secteur Saint-Ferdinand?

Mme INES BENESEAIA :

350

Oui.

LE COMMISSAIRE :

355 O.K., donc ça touchait au secteur et non pas seulement le quartier Saint-Henri, O.K.

360 **Mme INES BENESEAIA :**

Non, non, absolument. C'est ça, c'est vraiment intéressant. Oui, ils ont tous travaillé sur ce secteur-là et sur son articulation avec le reste de Saint-Henri, et...

365 **LA PRÉSIDENTE :**

... excusez-moi, bien nous avons presque terminé, mais certains de ces projets-là réfèrent à d'autres parties du secteur. Par exemple, il y en a un qui réfère à une partie qui est près du Centre Gadbois, si ma mémoire est bonne. Celui qui s'appelle Renouer avec ce qui nous entoure de Bernica Joseph.

370

Mme INES BENESEAIA :

Attendez, je n'ai pas... de quel étudiant, Renouer avec...

375

LA PRÉSIDENTE :

Bernica Joseph. Mais bref, mais pour vous rassurer, nous avons consulté aussi ces projets, ces illustrations. Alors, et ces projets de ces étudiants. Alors, notre période de 20 minutes ensemble est terminée.

380

Il me reste à vous remercier beaucoup, Madame Benessaia, d'avoir pris le temps et la peine de discuter avec nous sur votre vision de ce secteur. Et je vous invite à suivre la suite de nos travaux, enfin ou à être attentive au moment où nous publierons le rapport dans quelques mois. Alors, merci beaucoup, bonne soirée.

385

LE COMMISSAIRE :

390 Merci.

Mme INES BENESEAIA :

395 Merci. Au revoir.

Mme VÉRONIQUE MILIUS, Solidarité Saint-Henri

LA PRÉSIDENTE :

400 Alors, est-ce que madame Shannon Franssen sera aussi présente ou non?

Mme VÉRONIQUE MILIUS :

405 Non, c'est moi qui vais faire la présentation, en fait.

LA PRÉSIDENTE :

410 Alors, bonsoir, Madame Milius.

LE COMMISSAIRE :

415 Bonsoir.