

PROJET HABITATION AUX ANCIENS ATELIERS MUNICIPAUX PETITE PATRIE

Mon nom est Denis Riel (époux de Lucille Brodeur,propriétaire inscrite au 5761/63 St-Hubert)

J'ai pris connaissances du projet et ai lu la documentation s'y rapportant.

Quelques commentaires sur le projet.

- 1)Le projet est très valable et le travail,l'attention aux détails ainsi que la réflexion apporté sont tous à l'honneur des planificateurs.**
- 2) La question principale posée est; batissons nous 4 ou 7 étages?
Je crois que 4 étages serais préférable pour les raisons suivantes:
a) l'environnement consiste principalement de duplex et triplex
b) les dernières constructions dans l'environnement immédiat sont des 4 étages
c) ces considérations sont purement esthétique**
- 3) J'ai lu dans le journal local que les interventions des intervenants communautaire étaient à l'effet que les logements sociaux devraient être de l'ordre de 60%. Sur ce point je suis en complet désaccord; 40% me semblent un pourcentage plus acceptable**

Comme il ne vous sera pas loisible de choisir la clientele des HLM et qu'un des buts recherché dans la mixité est de s'assurer que l'environnement sera stimulant pour ceux-ci,une trop grande proportion de HLM risque de rendre difficile l'atteinte de ce but puisqu'une trop forte concentration de ceux-ci rendra plus difficile d'attirer des propriétaires occupants.

**Je suis propriétaire de plusieurs quadruplex à Hawkesbury dans un ensemble de près de 60 quadruplex similaire.
Le contracteur a loué et géré ces 240 logements durant plus de 5 ans avec un minimum de problème.
Certaines règles de base lors de la location étant stipulé et respecté.
Il y a 3 ans il s'est départi d'une quarantaine de quadruplex à des investisseurs hors Province et la gestion fut confié à une firme de gestion immobilière.
Celle-ci ne faisant aucune selection et suivit des locataires, les problèmes inhérent à cet état de fait s'est répercuté sur l'ensemble de l'agglomération.
Nous avons vu la valeur marchande de nos propriétés passées de 279,000\$ à 225,000\$ en 2 ans.
Un ensemble d'immeuble reconnu pour être bien administré et**

convoité par les locataires a vu sa réputation déperir en l'espace de deux ans et ce même si aucune augmentation de loyer n'a été demandé depuis 1998 et cela pour les 240 logements.

La nature humaine étant ce qu'elle est, une plus forte proportion d'occupant à revenu moyen, devrait stimuler tous les occupants du projet à maintenir les lieux sécuritaire(Les gangs de rue ne sont pas composées d'adolescents de milieux favorisé et une trop grande concentration de personne en difficulté financière a tendance à exacerber le problème)

4) As-t-on prévu d'installer des caméras dans les lieux commun et principalement dans les périmètres pour contrer les graffitis. Des caméras visibles et protégées serait moins dispendieux que les dépenses liées au nettoyage. Il existe sur le marché un système qui permet d'enregistrer pour plusieurs jours(question de mémoire de disque dur) et d'être en mesure, lors de la constatation des graffitis, de revoir le/les responsables de ce méfait. Les caméras auraient un effet de dissuasion sur la petite criminalité. Au niveau de la sécurité des résidents ce serait un plus.

5) Tout locataire potentiel étant parti prenante des conditions de location dès le début , ne pourrais prétendre au non respect de ses droits. De là l'importance d'inclure les caméras dans les plans de construction.

En résumé, si les politiciens (qui n'y habiterons pas) ne font pas l'erreur de changer la mixité du projet, tel qu'il a été présenté, celui-ci devrait connaître le succès. Comme l'on dit souvent: "L'enfer est pavé de bonnes intentions" .

La correctitude politique n'est pas gage d'une bonne administration

Denis Riel

