

LA PRÉSIDENTE :

Alors, ça nous serait très utile.

1785

Mme ÉLISE TANGUAY :

Oui, sans problème. Je vais faire ça avec plaisir.

1790

(intervention simultanée)

LA PRÉSIDENTE :

...(indiscernable) d'ailleurs. Alors, merci beaucoup et bonne soirée.

1795

Mme ÉLISE TANGUAY :

Merci à vous.

1800

LA PRÉSIDENTE :

Merci, au revoir.

1805

M. JASON PRINCE

LA PRÉSIDENTE :

1810

J'inviterais maintenant monsieur Jason Prince à se joindre à nous.

M. JASON PRINCE :

1815

J'essaie d'ouvrir mon vidéo, mais je suis bloqué. Ah, c'est bon.

LA PRÉSIDENTE :

On vous attend.

1820

M. JASON PRINCE :

Bonsoir, merci pour votre patience.

1825

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir, Monsieur.

M. JASON PRINCE :

1830

Merci à vous et toutes.

LA PRÉSIDENTE :

1835

Oui.

M. JASON PRINCE :

1840

Pour vos écoutes et votre beau travail. Vous êtes, j'imagine, très fatigués, après tout ce temps.

LA PRÉSIDENTE :

1845

Non. On a encore beaucoup d'énergie.

M. JASON PRINCE :

O.K., mais je vais essayer d'être très succinct.

1850 Nous vivons, non juste à Montréal, mais à travers le Canada et dans toutes les villes à travers le monde, une crise du logement prononcée qui augmente depuis les 20 dernières années.

1855 Moi, je suis urbaniste, j'ai travaillé dans le logement communautaire et dans le développement de l'économie sociale, dans ma carrière. J'enseigne à temps partiel à Concordia et j'ai travaillé sur plusieurs projets de logements communautaires, entre autres à Benny Farm avec une approche de fiducie foncière communautaire. Alors, mes propos sont dans cette direction, que je vais partager avec vous.

1860 Actuellement, nous avons deux choix : on a pas mal de locations ou propriétés privées, à Montréal, dans le marché du logement. On a le logement à but non lucratif et coop, qui est une partie de notre logement locatif. Je crois qu'il y a quelque chose qui manque, une chose majeure qui manque dans le marché actuel, à Montréal.

1865 Alors, je vois le projet de cet hôpital et tous les terrains publics et les espaces publics qui persistent à Montréal et qui peuvent être assujettis à cette autre approche, entre les deux grandes options qui est offert en Amérique du Nord par des fiducies foncières communautaires.

1870 Ce serait propriété privée anti-*spéculatif*. Alors, je crois qu'il y a une opportunité, ici, de faire quelque chose avec cet hôpital et avec les autres sites comme Blue Bonnets et le Bassin Peel, entre autres.

1875 La solution n'est pas de privatiser ces milieux-là comme on a fait avec Radio Canada et avec le Children's, entre autres, qui est... Peut-être que je peux poser une question rapidement, là. Demain matin, est-ce que c'est possible de vendre l'Hôpital Royal Vic au privé?

LA PRÉSIDENTE :

1880 Écoutez...

(intervention simultanée)

M. JASON PRINCE :

1885

...(indiscernable) la propriété actuellement?

LA PRÉSIDENTE :

1890

Bien, en ce moment, c'est le CUSM.

M. JASON PRINCE :

1895

C'est le CUSM. C'était bien le CUSM qui a vendu le Children's, un jour, pour 25 millions à un spéculateur qui, par la suite, avait *flippé* ça pour 50 millions, plus ou moins?

LA PRÉSIDENTE :

1900

Écoutez, là-dessus, je me sens complètement incompetente pour vous répondre. Ce que je peux vous dire, à l'égard de votre préoccupation, c'est qu'il est très clair dans les dispositions réglementaires que sur le site – comment dire – sur le site du Royal Vic, il peut y avoir aucune forme de privatisation à travers – comment dire – l'aménagement d'hôtels ou de condominiums.

1905

Alors, il peut y avoir que ce qu'on appelle des – je ne me souviens pas de la terminologie – comme des chambres d'étudiants ou des chambres de gens qui les occuperaient. C'est ce qu'on retrouve dans le règlement qui est proposé par la Ville de Montréal.

1910

Vous pouvez en prendre connaissance.

(intervention simultanée)

M. JASON PRINCE :

1915

(indiscernable)

La présidente :

1920 Excusez-moi. C'est ce qu'il y a sur la proposition qui est en consultation, en ce moment, et que vous pouvez trouver sur le site de l'Office de consultation publique de Montréal.

M. JASON PRINCE :

1925 Je crois que c'est un enjeu très important pour les montréalais et montréalaises, la Ville de Montréal et vous autres, les commissaires.

LA PRÉSIDENTE :

1930 Oui.

M. JASON PRINCE :

1935 Et, ce serait sûrement quelque chose à déterminer clairement et à inclure dans le rapport que vous allez déposer à la Ville.

LA PRÉSIDENTE :

1940 Oui.

M. JASON PRINCE :

1945 Parce qu'on ne veut vraiment pas voir un autre épisode comme qui a été fait avec le Children's : c'est de vendre ce bâtiment-là à un privé, spéculateur.

1950 Regarde. La question de quoi faire avec cet hôpital implique, avec aussi que les autres solutions avec le parc de terrains publics, beaucoup, beaucoup de sous. Les solutions pour essayer de loger les montréalais et montréalaises va coûter une fortune en fonds publics si on veut vraiment servir la population à Montréal.

Et, c'est qu'avec le fédéral et les provinces qu'on peut financer ce genre de choses, mais ces deux paliers du gouvernement ne s'accordent pas, c'est bloqué à Québec, le financement du fédéral, c'est bloqué à Québec.

1955

Oui, je sais que c'est en dehors de votre mandat, mais quand même on va devoir avoir de l'argent public, et beaucoup, pour réaliser les choses qu'on va devoir réaliser dans notre ville pour permettre de l'habitation abordable pour les gens normaux et les familles, les étudiants, les gens normaux.

1960

Et, ils vont devoir s'accorder rapidement. Alors, une chose que la Ville de Montréal, si vous allez faire une recommandation, c'est que la Ville de Montréal travaille avec les parties prenantes comme UTILE, qui vient tout juste de parler, et les autres acteurs dans l'économie sociale en habitation.

1965

L'alliance, entre autres, qui est formée entre SHDL, SODHAC et d'autres acteurs immobiliers sans but lucratif. Ils détiennent déjà des milliers d'unités et ont des capacités à gérer de grands projets avec, assurément, du soutien financier, mais il y a une capacité dans le réseau pour faire des choses à grande échelle, entre autres, développer le futur d'un bâtiment comme le Royal Vic.

1970

Alors, mais la Ville de Montréal va devoir mobiliser ces gens-là pour avoir un autre choix que aller avec Mach Group ou avec Devimco, ou avec des autres qui vont faire profiter de ces lieux-là.

1975

Pour moi, c'est la chose la plus importante : c'est qui le propriétaire du terrain, après la poussière est tombée? Est-ce que c'est le public; est-ce que c'est de l'économie sociale, ça veut dire sans but lucratif, définitivement; ou est-ce que ça va être privatisé? Et le troisième choix, pour moi, est inacceptable, dans ce contexte-là, pour moi et, je parle personnellement.

1980

Alors, je crois que le chemin à suivre se trouve dans l'approche collective de fiduciaire foncier communautaire. Et, on peut parler de peut-être un fiduciaire utilité sociale qui est en voie de discussion à Louvain Est, entre autres, avec le Code civil, quelque chose qui va assurer la mission sociale de la propriété, pour toujours, mais, c'est très jeune et ce n'est pas encore démontré que ça va fonctionner. Alors, on va devoir trouver le bon chemin légal et financier pour aller de l'avant avec un projet de cette taille-là.

1985

1990

Et, on a aussi le modèle de condominium horizontal qui est utilisé, par exemple, à Milton-Parc, où on a déjà 25-35 années d'expérience et ça continue, ça fonctionne. Bien que pas parfait, la propriété est complexifiée, la gouvernance est collective et complexe et les parties prenantes à qui appartient le terrain, c'est quasi impossible à imaginer comment ça va être privatisé.

1995

Alors, on a des modèles robustes, collectifs, sans but lucratif, qui *n'est pas privé*, qui permettent de développer de l'habitation à grande échelle et on va devoir apprendre de nos expériences et avec le site de Royal Vic, pousser ce modèle-là.

Peut-être que je vais terminer là, si vous avez des questions.

2000

LA PRÉSIDENTE :

Alors moi, j'en aurais une première, mais avant, je veux – comment dire – simplement clarifier une chose. C'est que le projet qui est en consultation vise à faire en sorte que le site du Royal Victoria demeure dans le domaine public.

2005

Alors, ce qui fait que ça exclut toute forme de condominiums ou d'hôtels, comme je le disais et ça exclut même – comment dire donc – toute forme d'habitations autre que des espaces qui seraient occupés pour des chambres. Alors ça, c'est très clair.

2010

En lisant votre mémoire, il est très clair que vous souhaitez beaucoup et vous venez de le mentionner, vous-même, qu'on retrouve, sur le site du Royal Vic, du logement pour les ménages à bas revenus. Une des questions, ça – comment dire – ce n'est pas prévu dans le projet qui est sur la table, en ce moment, qui est soumis à la consultation.

2015

Et une des questions que je voulais vous poser c'est : Comme c'est un site qui doit demeurer public et accessible à toute la population qui pourrait y circuler pour aller à la montagne ou profiter des espaces verts qu'on y retrouve, bon, puis qui seront développés davantage, comment conciliez-vous ces contraintes d'accès publics et de protection du site, parce que c'est dans le prolongement du mont Royal?

2020 Puis, des contraintes d'habitations résidentielles où les gens légitimement voudront avoir accès à des espaces extérieurs qui soient, en partie, privés, si je peux dire, des stationnements, possiblement aussi des services de proximité, des services commerciaux. Comment concilier ça?

2025 **M. JASON PRINCE :**

 Ce n'est pas une question que j'ai traitée dans mes commentaires...

2030 **LA PRÉSIDENTE :**

 ...Oui, mais comme on...

2035 **M. JASON PRINCE :**

 ...C'est plutôt, c'est la propriété, en soi.

 La présidente :

 Oui.

2040 **M. JASON PRINCE :**

2045 C'est le noyau dur de mes propos. Je n'ai pas étudié... Regarde, c'est un énorme problème, quoi faire avec ce bâtiment-là, si ce n'est pas un hôpital et si ce n'est pas aux fins universitaires.

2050 Quoi faire avec? Je crois que la solution est probablement quelque part dans l'habitation, bien que c'est une énorme population qui va avoir pas accès à la montagne et ça va avoir un usage, autrement dit, un abus de la montagne avec une population dense à côté.

 Mais, je n'ai pas investigué les autres possibilités, c'est vraiment une question pour une charrette plutôt qu'une consultation publique.

2055 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. C'est parce que, vous comprenez les enjeux, il y a plusieurs personnes ou regroupements, ou organismes qui sont venus rencontrer la commission et qui ont déjà déposé des mémoires. Et dans lequel, puis le projet est très explicite là-dessus, que la population doit avoir accès à la montagne soit pour y marcher, pour aller faire du vélo, faire du ski de fond.

2060

Ça veut dire que ce sont des gens qui circulent sur le site. Ça, c'est une zone de problématiques par rapport à une demande de – comment dire – de bâtiments résidentiels pour des concitoyens à revenus plus modestes.

2065

Et en même temps – comment dire – dès le moment où des familles ou des couples s'installent dans les appartements, légitimement, vont demander un accès à un certain nombre de services de proximité.

2070

On l'a vu, entre autres, dans d'autres quartiers comme Griffintown où les gens se plaignent, entre autres, de ce qu'il n'y a pas d'épicerie à proximité, tout est loin à un kilomètre de distance et c'est très difficile, entre autres, pour les familles quand il y a des enfants, des écoles.

2075

M. JASON PRINCE :

C'est un site très difficile, on s'entend.

2080 **LA PRÉSIDENTE :**

2080

Oui. Bon, alors, je laisserai la parole à Radouan Torkmani, qui aurait des questions à vous poser.

2085 **LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

2085

Je pense, David, tu auras plus à réagir sur ça, mais effectivement, j'avais la même interrogation que Nicole sur la faisabilité et vous l'avez identifié, l'enjeu d'accessibilité est important.

2090 Puis en tant qu'urbaniste, vous, en quel type de typologie urbaine vous verriez pour l'aménagement de ces logements? Peut-être vous l'avez dit, ça prend une charrette, ça prend un moment de dessiner sur une table à dessins, mais j'imagine que vous avez évalué l'impact des bâtiments patrimoniaux sur le site.

2095 Est-ce que vous aviez des exemples ou des références? Peut-être pas, mais je sais que c'est très technique, mais on essaie aussi de se projeter dans ce qu'éventuellement pourrait être réalisable. C'est pour ça qu'on vous sollicite.

M. JASON PRINCE :

2100 Pour moi, l'enjeu principale, c'est : Est-ce que c'est possible de vendre la propriété au privé, demain matin?

LA PRÉSIDENTE :

2105 Non.

M. JASON PRINCE :

2110 Parce que si c'est légal et c'est possible de le vendre, peu importe cette consultation publique, *la balle est jouée*.

2115 Pour moi, c'est de protéger. Parce que si... ça se peut que c'est un piège, si on a défini un usage X dans le cadre de cette consultation publique et on voit que ce n'est possible, faire ça, c'est quoi le plan B?

 Le plan B, ce serait de vendre à Mach Group, parce que Mach Group est capable de faire quelque chose de bon pour les condominiums, pour les familles riches.

2120 Alors moi, je soupçonne que... D'abord, on doit protéger la propriété à toute vente aux groupes privés, aux spéculateurs privés. Ça, c'est la première chose, pour moi.

 Par la suite, quoi faire avec, regarde, c'est un *complexe problème*. Moi, je n'ai pas étudié la question en profondeur. Je n'ai pas réfléchi à cette question *pantoute*.

2125 **LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

D'accord. Je vous remercie.

2130 **LA PRÉSIDENTE :**

David Hanna.

LE COMMISSAIRE HANNA :

2135 Écoutez, je ne répéterai pas les questions de mes collègues. Juste pour aller sur un autre plan, vous avez évoqué, en fin de mémoire, le Champlain Housing Trust, je crois, c'est bien ça? Burlington, n'est-ce pas, en banlieue de Burlington.

2140 Voulez-vous parler un peu de ça, d'expliquer c'est quoi le Champlain Housing Trust et en quoi vous voyez que ce modèle est pertinent pour le Royal Vic?

M. JASON PRINCE :

2145 Si on aborde la question de la perte de la population aux banlieues, à Montréal, c'est entre autres c'est parce qu'il n'y a pas de choix abordables pour les familles qui veulent acheter. Ce qui est développé par le privé, n'est pas abordable pour eux et pas conviviale non plus.

2150 Alors, la solution, c'est de *décommodifier* un peu une partie de notre logement pour que les gens puissent acheter, mais ne peuvent pas le revendre, par la suite, dans le marché privé à un chiffre qui va augmenter en valeur *spéculatif*.

2155 Ce qui est fait à Burlington, c'est d'avoir un droit de premier affût détenu par une troisième partie, c'est la fiducie foncière communautaire, le *community land trust*.

Et, quand on va vendre notre logement que nous aurons utilisé pendant 10 années, on a fait grandir notre famille, 10-15 années, on va le vendre à l'OBNL qui détient le droit de premier affût, à le même prix qu'ils ont payé plus une valeur raisonnable.

2160 Par exemple, le coût de vie, l'augmentation du coût de la vie, par exemple, ou si on a fait un investissement dans le toit, ou quelque chose dans les fondations, on va être remboursé pour ces dépenses.

2165 Alors, ça *décommodifie* le logement et oui, c'est *weird*. Quand on a commencé avec les condominiums, c'était *weird* d'acheter en l'air sans avoir propriété, c'est une propriété fictive dans l'air, c'est *weird* d'acheter quelque chose comme ça.

2170 Mais, dans les États-Unis, c'est un enjeu, mais ils l'ont accepté, mais il y a un marché pour ça. Alors, les familles qui veulent acheter quelque chose, mais qui n'ont pas la possibilité de revendre ça par la suite, à un montant incluant une augmentation de valeur importante.

2175 Alors, c'est la chose qui distingue les unités d'habitations dans une *community land trust* tel qu'au Champlain Housing Trust. Ça n'existe pas à Montréal actuellement ce genre de choses, mais ça a été essayé à Benny Farm, quand on a développé Benny Farm.

Il y a des choses semblables, on a Accès Condos, il y a une deuxième hypothèque silencieuse, mais ce n'est pas pour pérenniser l'*abordabilité*, c'est pour créer un revenu pour développer encore plus de condominiums, bas de gamme.

2180 Alors, Accès Condos n'est pas la même chose *pantoute* que ce qui est fait à Champlain Housing Trust. Ça n'existe pas actuellement à Montréal, mais c'est assurément quelque chose à étudier, je crois.

LE COMMISSAIRE HANNA :

2185 Merci

M. JASON PRINCE :

2190 Est-ce que ça répond à votre question?

LE COMMISSAIRE HANNA :

Oui. Bien ça répond, oui.

2195

LA PRÉSIDENTE :

Oui. Est-ce qu'il y a d'autres questions de la part de mes collègues? Non. Alors, il nous reste à vous remercier beaucoup, Monsieur Prince, de votre intervention et d'avoir pris la peine de nous envoyer un mémoire qui va alimenter notre réflexion.

2200

M. JASON PRINCE :

Merci beaucoup et bonne soirée.

2205

LA PRÉSIDENTE :

Bonne soirée, merci.

2210

Mme ANGELA BARDOSH

LA PRÉSIDENTE :

2215

Alors, la prochaine participante est madame Angela Bardosh. Est-ce que madame Bardosh est arrivée? On est peut-être un petit en avance, mais très légèrement.

Mme ANGELA BARDOSH :

2220

Oui, vous me voyez?

LA PRÉSIDENTE :

2225

Ah, voilà, Madame, ça va.