

M. JEAN-FRANÇOIS ROY :

Merci.

2080 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, maintenant c'est le moment de la pause. Donc, on va faire 20 minutes de pause pour revenir à 15 h 5 avec Sophie Thiébaud. Merci.

2085

PAUSE

2090

Mme SOPHIE THIÉBAUT

Citoyenne

LE PRÉSIDENT :

2095

Alors, rebonjour, mesdames et messieurs. Alors, on débute la seconde partie de cette audience des opinions. Donc, nous entendrons six présentations d'opinions et nous débutons donc avec madame Sophie Thiébaud. Bonjour.

2100

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

Bonjour, Monsieur le Président. Bonjour, Mesdames les commissaires. Toutes, tous. Merci beaucoup de votre écoute.

2105 Donc, je m'appelle Sophie Thiébaud. Je suis citoyenne résidente de Pointe-Saint-Charles depuis cinq ans dans la section sud. Je suis une utilisatrice de la ligne 61 qui s'en va vers le centre-ville. Donc, je passe proche du secteur, par le secteur Bridge-Bonaventure à tous les jours. Si vous ne m'entendez pas suffisamment bien, vous me le dites. Je ne sais pas trop...

2110 **LE PRÉSIDENT :**

 On vous entend bien.

2115 **Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

 ... comment me situer. Donc, le secteur Bridge-Bonaventure, si on était un oiseau et qu'on passait au-dessus du secteur, on verrait qu'entre la densification du centre-ville et celle du nord de la pointe de l'île des Sœurs, il y a comme un corridor d'ultra-densité qui est en train de se mettre en œuvre.

2120 Et en ce qui concerne les espaces du secteur Bridge-Bonaventure, il y en a 60 % qui sont publics, dont les 900 000 pieds carrés sous le mandat de la Société Immobilière du Canada, donc sous la responsabilité du gouvernement fédéral.

2125 Donc, je revendique à titre citoyen que les espaces publics puissent être utilisés à des fins publiques et notamment pour répondre aux besoins collectifs de la crise du logement.

2130 Donc, je vous disais que j'habite actuellement Pointe-Saint-Charles. Auparavant, j'habitais déjà dans le Sud-Ouest, ça fait plus de 20 ans et la perspective que j'ai sur la situation, elle est aussi, bon j'ai été influencée par Action-Gardien. Donc, la corporation de développement communautaire du quartier Pointe-Saint-Charles dont je suis les travaux depuis de nombreuses années. J'ai suivi un petit peu ce qu'ils ont fait pour l'Opération

2135 Populaire d'Aménagement pour le secteur et j'ai été aussi, j'ai eu le privilège d'être
conseillère municipale pendant douze ans pour le secteur et d'être aussi candidate aux deux
dernières élections fédérales, notamment à cause de cet enjeu de l'utilisation publique des
espaces publics fédéraux.

2140 Alors, je voudrais commencer par dire qu'à titre personnel je subis moi-même
la transformation du quartier et le phénomène de gentrification que je vais définir tout de
suite. Je vous ai raconté ma vie dans le mémoire écrit, là, je ne vais pas faire ça aujourd'hui
mais j'ai des statistiques des quatre derniers recensements où je voudrais vous démontrer
l'augmentation de la population, donc on parle depuis le recensement de 2006, de 15 000
personnes supplémentaires résidant dans le Sud-Ouest.

2145 Donc, c'est majeur, là, 21% de plus d'augmentation de la population. Moins de
locataires. Une augmentation des personnes diplômées par rapport à la situation d'il y a 16
ans et une augmentation des revenus des ménages. Donc au niveau des ménages gagnant
plus de 100 000 dollars, c'est assez impressionnant. Et je vous ai mis aussi les chiffres des
ménages gagnant plus de 70 000, parce que c'est un seuil de revenus que je vais réutiliser
2150 un petit peu plus tard dans mon argumentaire.

2155 Donc, je considère que le développement du secteur Bridge Bonaventure, c'est une
occasion unique d'améliorer les conditions et la qualité de vie des citoyens résidant à Pointe-
Saint-Charles et Montréal en lien avec notre capacité de payer.

2160 Excusez-moi. Alors, je vais vous parler de la gentrification. Donc, un phénomène
sociologique qui se démarque par une arrivée progressive et importante en nombre de
ménages qui sont plus fortunés. Ça amène, la conclusion est irréversible et ça amène le
départ des ménages les moins bien nantis.

Et ce phénomène de gentrification a été étudié et c'est en relation avec une réhabilitation des bâtiments des quartiers et aussi une revalorisation foncière des quartiers centraux suite...

2165 Donc, des capitaux qui arrivent dans une volonté de revitaliser un secteur industriel, donc je pense que c'est ce qu'il se passe dans le Sud-Ouest depuis 20 ans et c'est ce qui pourrait arriver dans Bridge-Bonaventure. C'est pourquoi je revendique que les terrains publics soient utilisés à des fins publiques et de logement social et communautaire.

2170 On a des chiffres concernant la situation dans l'arrondissement du Sud-Ouest. Selon les données de 2018, il y a plus de 3 500 ménages du Sud-Ouest qui dépensent plus de 50% de leurs revenus pour se loger. Il y a une étude du RIL, donc le Regroupement Information Logement, le comité logement de Pointe-Saint-Charles qui date de 2021 et il démontre que depuis 20 ans, depuis l'an 2000, 85% des nouvelles constructions sont du condominium.

2175 Il y a une donnée aussi intéressante, j'y reviendrai plus tard, sur le fait qu'il y a une augmentation de 15% des unifamiliales et que celles-ci, maisons unifamiliales a augmenté de plus de 40% dans les dernières années alors qu'il n'y a pas beaucoup de construction d'unifamiliales.

2180 Donc ça fait que, la conclusion de cette étude du RIL démontre que Pointe-Saint-Charles était auparavant reconnu pour être le berceau des logements sociocommunautaires de Montréal et que le quartier devient un lieu de développement privé et luxueux inaccessible à la majorité des ménages du secteur.

2185 Donc, pendant longtemps on a parlé du fait qu'il y avait 40% de logement social et communautaire dans Pointe-Saint-Charles, maintenant il n'y en a plus que 36 et par contre on a, il n'y en a plus que 29, il y en a moins de 30. Et c'est les condominiums qui deviennent,

2190 qui sont plus nombreux et qui vont bientôt toucher les 40%, en tout cas 37% de représentation de l'ensemble des habitations.

2195 En ce qui concerne les besoins, là, je vous disais tantôt j'ai été candidate aux élections fédérales, donc c'est une diapositive qui était dans la présentation que j'avais faite devant l'OCPM lors des consultations de 2019. J'avais essayé de regarder la situation sur l'ensemble de la circonscription de Ville-Marie-Sud-Ouest-île des Sœurs.

2200 Et je voudrais porter à votre attention le fait que, à l'époque, donc en 2019, s'il y avait 1 500 ménages à Pointe Saint-Charles qui payaient plus de 30% de leurs revenus pour se loger, dans Peter-McGill, ça touchait presque 10 000 ménages. Donc les besoins sont énormes et évidemment pas seulement dans le Sud-Ouest.

2205 Alors, concrètement... Bien, ce n'est pas concrètement. Je voudrais vous raconter, donc ça c'est les chiffres de l'année passée en fait suite à la première présentation, la proposition de la Ville en ce qui concerne en fait le développement résidentiel de Bridge-Bonaventure et la proposition d'un consortium de promoteurs.

2210 Et au-delà du nombre d'habitations qui sera construit dans ce secteur de Montréal, je m'interroge et je nous interroge sur pour qui la Ville, en fait, pour qui on construit la Ville et pour répondre à quel besoin ?

2215 Je voudrais donc vous faire part d'un échange que j'ai eu en juin 2022 – cette photo c'est moi qui l'ai prise – lors de la présentation du consortium des promoteurs, j'ai eu l'occasion d'échanger informellement ce soir-là avec un économiste de l'Université de Montréal qui travaille pour ce consortium et il me disait que d'après lui, je ne pouvais pas parler d'un phénomène de gentrification dans le Sud-Ouest parce qu'il y avait énormément de création de nouvelles unités.

2220 Et je ne suis pas d'accord avec lui. Je considère que la construction résidentielle en tant que telle ne répond pas à la demande, à la crise du logement parce que pour la plupart, les ménages n'ont pas les moyens de s'offrir ces unités-là et ça avait été... – ah, excusez-moi, je vais sauter un truc. Voilà.

2225 Ça avait été documenté par un organisateur communautaire de la clinique communautaire de Pointe Saint-Charles en 2010-2014. John Bradley avait démontré qu'à l'époque en 2010, les unités les moins chères sur le marché privé étaient à 161 000 dollars et pour pouvoir se payer cette unité la moins chère, il fallait que les ménages locataires gagnent un minimum de 50 000 dollars et aient un 8 000 dollars d'acompte pour pouvoir acquérir cette propriété dans les moins chères. Et selon les données statistiques de l'époque, donc en 2009, il y avait 76% des ménages locataires du Sud-Ouest qui ne pouvaient pas se le permettre.

2230 Quand John Bradley a refait l'étude en 2014, il a pris l'exemple d'un logement de deux chambres à coucher, le prix était de 254 000 dollars à l'époque, ça a augmenté, et il fallait un revenu annuel de 65 000 dollars minimalement et 28% des ménages montréalais ne pouvaient pas se le permettre ; 16% quand il s'agissait de ménages locataires.

2240 Donc, c'est pour ça que j'ai repris tout à l'heure dans les statistiques que je vous montrais dans mon tableau ce seuil de 70 000 dollars de revenus pour un ménage du Sud-Ouest. Et donc si je prends les recensements, le recensement de 2016, je vois qu'il y a encore 67% de tous les ménages de l'arrondissement qui sont en-dessous de cette barre, de ce seuil de revenu de 70 000 dollars annuel et donc qui ne peuvent pas s'acheter une unité en imaginant... en sachant qu'elle a augmentée. Et même avec les données de 2021, il y a encore plus de la moitié des ménages qui ne peuvent pas se l'offrir.

2245 Je vais retourner...

LE PRÉSIDENT :

Il vous reste deux minutes.

2250

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

Excusez-moi, Monsieur ?

2255

LE PRÉSIDENT :

Il vous reste deux minutes.

2260

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

O.K. Euh... Bien, je ne vais pas pouvoir faire tout ça en deux minutes, donc très rapidement, tout le monde le sait, mais donc au niveau des revenus taxes foncières, la Ville a besoin de ces revenus-là, donc 70% pour la Ville de Montréal. Il y a des enjeux financiers aussi, le développement immobilier rapporte pour l'arrondissement.

2265

Il y a des points positifs dans ce que la Ville propose dans le Plan directeur. Je l'ai reconnu dans mon mémoire. Je vais insister sur le fait que la Ville a énormément de pouvoir au niveau du zonage. J'ai donné des exemples dans mon mémoire de terrains qui, suite à une résidensiliation par l'arrondissement, avait augmenté en valeur.

2270

Donc un terrain dans Saint-Henri, coût d'achat 14 millions. Il y a le terrain dans le triangle Nord du secteur Bridge-Bonaventure qui a été racheté donc plus de sept millions. On se souviendra aussi de l'espace de Ray-Mont Logistiques qui a été racheté dix fois sa valeur au livre, il n'y a pas si longtemps.

2275

Donc j'insiste sur le fait que si la Ville est réellement motivée à consolider des secteurs d'emplois ou institutionnels, il faut que ces secteurs soient zonés et au règlement local, le 280, et au plan d'urbanisme. Sinon, il y a des changements qui vont se faire par la suite.

2280

Dans mon mémoire, je vous ai documenté la situation de Griffintown, une étude qui a été réalisée en 2021. Pour pouvoir constituer un quartier de 15 minutes où les gens se déplacent à pied pour pouvoir avoir les services dont ils ont besoin, il y a des manques flagrants dans Griffintown, notamment au niveau des services de santé, bibliothèques, espaces communautaires permanents.

2285

Il ne faut pas qu'on se retrouve avec les mêmes problèmes dans le secteur Bridge-Bonaventure. La manière dont on a fonctionné avec Griffintown, c'était avec un PPU. Dans le PPU, il est indiqué que parce qu'on va négocier projet par projet et modifier la réglementation, notamment en passant du secteur d'emploi au résidentiel, on va pouvoir négocier avec des promoteurs pour avoir ces espaces-là. On n'y est pas arrivé dans Griffintown, donc il faut faire mieux dans Bridge-Bonaventure.

2290

Et il faut que ces infrastructures, ces services publics soient coordonnés aussi avec les paliers de gouvernement qui sont responsables, notamment au niveau donc des services de garderie et des services de santé. O.K., deux notions.

2295

LE PRÉSIDENT :

2300

En conclusion. Oui, il va falloir conclure.

2305 **Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

O.K. Et bien, comme vous l'avez lu dans mon mémoire, je documente qu'est-ce que c'est qu'une ville à échelle humaine. On a un gros flou artistique sur une définition à l'heure actuelle. La densité... Tant pis.

2310

Les unités unifamiliales sont inexistantes. Au bout du compte, les familles qui veulent s'offrir des unifamiliales le font sur le cadre bâti dans des duplexes qui ne sont pas protégés à l'heure actuelle. Donc, il faut absolument travailler là-dessus ou offrir des unifamiliales dans le secteur. On a une opportunité là.

2315

Je vous rappelle les responsabilités municipales. Je m'interroge sur le fait que le consortium propose la création d'un pôle civique, l'année passée comme encore cette année. C'est une responsabilité publique municipale d'aménager le territoire et d'investir dans ce genre de service.

2320

Donc, en conclusion, comme vous l'avez lu dans mon mémoire, la résidentialisation de ce secteur d'emploi depuis 1964 devrait permettre d'accroître le développement de logements en lien avec la capacité économique des ménages montréalais à payer, les terrains publics pour des fins publiques, trouver des solutions pour les unifamiliales en rangée, protéger drastiquement le cadre bâti dans les quartiers limitrophes et comme je viens de vous le dire juste avant, la planification du territoire est une responsabilité publique.

2325

2330

Voilà. Et ma bibliographie, elle est en deux diapos et j'ai fait deux erreurs dans le mémoire écrit que j'ai réparées là-dedans, donc si vous voulez conserver le Powerpoint, je pense que ça pourrait être bien.

LE PRÉSIDENT :

2335

Bien, vous pouvez retourner un mémoire corrigé, si c'est...

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

2340

Excusez-moi ?

LE PRÉSIDENT :

2345

Si vous souhaitez faire des corrections au mémoire, vous pouvez nous envoyer un mémoire corrigé.

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

2350

Ah, parfait. Avec le même lien ?

LE PRÉSIDENT :

Oui. Donc, question. Coumba.

2355

LA COMMISSAIRE NGOM :

En fait, ma question portait sur la gentrification, pour savoir si vous aviez des sources qui exploitaient un peu plus cette notion-là, mais vous m'avez... vous avez déjà répondu en fait lors de votre présentation.

2360

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

2365 Bien, je... c'est par les statistiques en fait que j'essaie de démontrer qu'il y a transformation de la population.

LA COMMISSAIRE NGOM :

2370 Parfait.

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

2375 Donc, le tableau vous l'avez dans le mémoire. La définition, vous ne l'avez pas par exemple.

LA COMMISSAIRE NGOM :

2380 Oui, c'est ça.

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

Mais je pourrais la rajouter dans le mémoire corrigé.

2385 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Parfait.

2390

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

2395 La définition à date, c'est ça... C'est le P.O.P.I.R. – Comité Logement, donc un autre comité de logement de Saint-Henri qui nous l'avait déposé il y a longtemps. En 2003, je crois. Ils avaient étudié la question.

LA COMMISSAIRE NGOM :

2400 Hum, hum. Et en deux mots, ça serait quoi cette définition-là ?

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

2405 Bien, donc vous l'aurez... Je vais faire un copié-collé de ma diapositive...

LA COMMISSAIRE NGOM :

Parfait.

2410 **Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

2415 ... mais c'est une transformation. C'est un phénomène sociologique en fait qui est relié à une transformation du territoire qui est voulue pour les pouvoirs publics, des investissements qui sont injectés dans un secteur qui était industriel auparavant et ça amène en fait une augmentation de la valeur foncière.

2420 Et donc après, ça a des impacts sur l'augmentation des loyers et ça amène les populations les moins nanties à ne pas avoir les moyens en fait de rester dans le quartier, puis comme il y a de la construction qui fait que des ménages plus fortunés rentrent, ça transforme... Il y a un glissement, en fait, sociologique de la population.

LA COMMISSAIRE NGOM :

Merci.

2425 **LE PRÉSIDENT :**

Luba.

LA COMMISSAIRE SERGE :

2430

Oui, vous parlez de la consolidation et le maintien des emplois, et je voulais savoir un peu votre vécu en tant que résidente du Sud-Ouest de Pointe-Saint-Charles. Est-ce que dans votre entourage, vos voisins, c'est des gens qui travaillent dans le quartier, dans ces emplois qui sont dans le secteur Bridge-Bonaventure ?

2435

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

Bridge-Bonaventure... Dans le triangle, oui. Mais ce n'est pas en tant que citoyenne que je vous réponds, là. Parce que j'ai eu la chance en fait en tant que ex-conseillère municipale de rencontrer beaucoup plus de gens que juste en tant que résidente.

2440

LA COMMISSAIRE SERGE :

D'accord.

2445

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

Donc, oui j'ai croisé des gens qui travaillaient dans le triangle. Directement dans Bridge-Bonaventure, je ne crois pas que j'en connais actuellement.

2450 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

Alors, est-ce que les gens qui habitent le Sud-Ouest... Quand vous avez rencontré les gens qui travaillaient dans le triangle, par exemple, est-ce qu'ils habitaient dans le quartier ou ils habitaient ailleurs ?

2455

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

En coopérative dans Griffintown.

2460 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

Alors, ils habitaient Griffintown et ils venaient travailler dans le triangle, c'est un peu ce que vous voyez, oui ?

2465 **Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

Oui.

LA COMMISSAIRE SERGE :

2470

O.K. O.K. c'est... merci.

LE PRÉSIDENT :

2475

Dans votre mémoire, vous donnez l'exemple du site 4700 St-Ambroise dans Saint-Henri, pouvez-vous nous en parler un petit peu plus ?

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

2480

Oui. Bien, j'ai voulu considérer le fait que quand il y a eu... Donc, c'est un secteur d'emplois, c'est un lieu d'emplois, il y avait une cinquantaine de travailleurs là et l'arrondissement du Sud-Ouest à la majorité, ils ont décidé de résidentialiser ce secteur, donc 300 unités résidentielles là, donc quand même assez... En tout cas, il faut voir... Bref. C'est
2485 comme un gros projet immobilier et je suis tombée... Ah, d'ailleurs je vais vous le déposer d'ailleurs si vous voulez parce que ça fait partie des erreurs que j'ai faites sur l'autre terrain.

2485

C'est un document en fait que je recevais en tant que conseillère municipale et c'est là qu'on voit le top 100 des transactions immobilières au niveau des secteurs industriels et
2490 c'est là que j'ai eu l'information pour le 4700 St-Ambroise et aussi le terrain au 1300-1304 rue St-Patrick qui se trouve être dans le triangle.

2490

Donc, en ce qui concerne le 4700 St-Ambroise, la valeur du terrain... donc juste après le changement de zonage, on a vu que le terrain avait donc été racheté 14... Plus de 14
2495 millions, puis c'est ça. Dans les secteurs industriels, c'est le 37^{ème} en valeur, donc j'y vois là une démonstration du fait que la Ville a énormément de pouvoirs en fait au niveau du zonage et un terrain qui est zoné pour être résidentialisé et encore plus avec une haute densité, c'est là que sa valeur explose. Donc, c'est ce que j'ai essayé de démontrer par cet exemple au 4700 St-Ambroise.

2495

2500

LE PRÉSIDENT :

O.K. Parfait. Il ne me reste plus qu'à vous remercier pour votre participation, votre contribution.

2505

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

2510 Est-ce que je...

LE PRÉSIDENT :

2515 ... vous pouvez remettre les documents à Simon Cloutier-Cyr, l'analyste de la Commission.

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

2520 Et comme...

LE PRÉSIDENT :

Oui ?

2525 **Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

Et donc, j'utilise le même lien pour envoyer un mémoire modifié ?

LE PRÉSIDENT :

2530 Voyez ça avec l'analyste ici.

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

2535 O.K. Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

2540 Il va vous donner toutes les informations. C'est moi qui vous remercie. Alors, on revient dans quelques instants avec les députés Manon Massé et Guillaume Cliche-Rivard.

Mme MANON MASSÉ ET M. GAUILLAUME CLICHE-RIVARD

Députés de Ste-Marie-St-Jacques et de St-Henri-Ste-Anne

2545

LE PRÉSIDENT :

2550 Alors, rebonjour. Donc, nous sommes maintenant en présence des députés Manon Massé et Guillaume Cliche-Rivard.

2555

Donc, bonjour et bienvenue. Alors dix minutes de présentation, suivies d'un dix minutes d'échange avec les commissaires. Donc, ça nous fait plaisir de vous recevoir. On vous écoute.

M. GUILLAUME CLICHE-RIVARD :

2560

Merci beaucoup, Monsieur le président de la consultation. Merci aux commissaires de nous entendre aujourd'hui. J'en profite pour nommer mon collègue Andrés Fontecilla qui est en arrière, notamment en sa qualité de responsable en matière de logement et d'habitation.

2565

Manon Massé qui est ici, députée de Ste-Marie-St-Jacques, évidemment, donc qui touche directement la Cité du Havre. Et de mon côté, évidemment St-Henri-Ste-Anne, donc Bridge-Bonaventure, on est quand même au cœur de la circonscription avoisinant Pointe-Saint-Charles. On parle beaucoup de Pointe-Saint-Charles ces temps-ci.