

645 Et ça se fait aussi à très, très, très petite échelle partout... Par exemple, dans les Laurentides, tout le monde a... c'est un champ d'épuration, ce n'est pas exactement la même chose, mais c'est le même principe.

650 Ou en fait, il y a autre chose, c'est comme des marais, des petits... Il y avait une compagnie qui faisait ça. Je ne sais pas si elle existe encore, mais... Ou par exemple la Biosphère, justement, toutes les toilettes de la Biosphère sont nettoyées par un marais filtrant.

LE PRÉSIDENT :

655 O.K. Merci beaucoup, merci. On va maintenant, dans quelques minutes, poursuivre avec le regroupement Information Logement de Pointe-Saint-Charles. Donc on vous revient dans quelques minutes.

660 Rebonsoir. Maintenant avec Francis Dolan du regroupement Information Logement de Pointe-Saint-Charles. Donc, je vous rappelle, 10 minutes pour votre présentation, suivi d'échange avec les commissaires. On vous écoute.

M. FRANCIS DOLAN :

665 Merci pour l'invitation, et merci pour toute la démarche que les commissaires de l'Office de consultation publique de Montréal ont faite dans les derniers mois.

670 Ma présentation d'aujourd'hui se fait au nom du regroupement Information Logement, donc, qui est le comité logement de Pointe-Saint-Charles. La présentation que je vais faire va se dérouler en trois étapes. Une première qui va porter sur la gentrification du quartier, une deuxième qui va porter sur les besoins en logement dans le quartier, puis une troisième qui va porter sur l'urgence d'agir pour régler la crise du logement et comment le redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure pourrait jouer un rôle majeur dans cette solution.

675 Donc, tout d'abord, le quartier de Pointe-Saint-Charles est un quartier qui est en profond changement depuis une vingtaine d'années, donc, disons depuis la revitalisation... le début de la revitalisation du canal de Lachine au début des années 2000, on a vu une grande vague de revitalisation aussi de l'ensemble du quartier.

680 Autant dans la pointe sud, beaucoup de maisons unifamiliales ou de plex ont été transformés en habitations privées et non locatives, mais aussi beaucoup de développement de condominiums a eu lieu sur le long du canal de Lachine et sur... et depuis certains temps sur d'anciennes friches industrielles. On peut penser notamment à celle des anciens ateliers du CN, pour lesquels il y avait aussi une consultation publique.

685 Donc, c'est dans ce contexte-là où le quartier et le marché locatif du quartier se voient grandement impactés par ces grands redéveloppements là, puis c'est ce qui nous apporte aussi à être inquiets et inquiètes face au développement privé du secteur Bridge-Bonaventure, un peu de de la même manière qu'on a été très inquiets et on a subi aussi des conséquences du redéveloppement de Griffintown qui a amené toute cette grande vague de revitalisation urbaine.

690 Donc, les besoins en logement dans le quartier sont criants. La population locataire du quartier, qui représente près des deux tiers de la population, se voit vraiment recevoir des hausses de loyers importantes année après année. Les phénomènes de réno-éviction et d'expulsion, de hausse de loyer sont monnaie courante.

695 Au regroupement Information Logement on s'occupe, en fait, d'un groupe de requérants qui existe depuis une quarantaine d'années dans le quartier qui s'appelle le projet Saint-Charles. Donc ce groupe de requérants là, c'est un groupe de mobilisation, mais aussi de requérants en logement social.

700 Donc, ce groupe-là est composé présentement de 1 150 ménages. Mensuellement, on parle d'une trentaine ou d'une quarantaine de nouvelles familles ou de personnes seules qui s'inscrivent à notre groupe de requérants puis qui participent aux mobilisations pour développer du logement social dans le quartier.

705

710 Donc, en plus de ce groupe de requérants là, on aide aussi les populations locataires qui sont dans le marché privé à résister aux hausses de loyers, aux évictions forcées. Puis on s'aperçoit en fait qu'une très grande partie des ménages locataires, j'en parle dans mon mémoire, vivent avec plus de 30 % ou de 50 % de leurs revenus qui sont alloués au logement, ce qu'on considère est vraiment un indicateur clair des dangers liés à la crise du logement actuelle.

715 Donc, je parlais du projet Saint-Charles, qui est notre groupe de requérants. Le projet Saint-Charles, s'est penché sur le redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure depuis, on pourrait dire, sept ans aujourd'hui, donc même avant le premier OCPM, on avait déjà ciblé les terrains publics du bassin Peel qui appartiennent à la Société immobilière du Canada comme étant un des terrains sur lesquels on voulait voir un redéveloppement se faire, donc un redéveloppement dans une avenue particulière, donc celle du logement social et communautaire.

720 On voit vraiment l'intérêt de redévelopper ce qu'on appelle aujourd'hui plus précisément le bassin Wellington et ses abords, dans une perspective vraiment de développer un milieu de vie à échelle humaine composé d'OBNL, d'habitations, de coopératives d'habitation et tout aussi les équipements collectifs et publics qu'on a mentionnés dans notre mémoire.

725 On considère que ce redéveloppement-là doit se faire en fonction de la crise du logement actuelle. La crise du logement qu'on vit aujourd'hui à Montréal, mais aussi dans les grandes métropoles canadiennes, n'est pas une crise comme une autre, donc n'est pas une crise fortuite qui est passagère. C'est une crise qui est en forte partie créée par des agents, donc des agents sociaux que ce soient les promoteurs immobiliers en première place, mais aussi par les décideurs publics qui encouragent ou assistent passivement à l'effritement de nos tissus sociaux et à l'effritement, 730 vraiment, de la trame urbaine telle qu'on la connaît aujourd'hui dans nos quartiers populaires.

735 C'est pourquoi on appelle vraiment les décideurs publics à ne pas encourager ce que nous on nomme la financiarisation du logement, donc tout ce qui est les grands développements financiarisés, les achats et rénovations financiarisés qui mènent à des rénos-évictions. Donc, ne pas assister passivement à ce processus-là, mais plutôt mettre, on pourrait dire, le pied à terre, puis

vraiment barrer la route à ce type de développement là, qui se fait concrètement, en fait, par des réalisations de tours de condominium en très grande hauteur, luxueuses.

740 On a assisté à Griffintown à ce type de redéveloppement là en majorité, qui se répercute en fait sur les locataires présents et présentes, donc les anciens locataires ont dû quitter le quartier pour faire place vraiment à de nouveaux logements excessivement luxueux.

745 On parle, dans les locations présentement en cours dans Griffintown, on parle de 3 et demi à 2 200 \$. Si on parle d'un deux chambres, c'est minimalement 2 500 \$ en location.

750 Sinon pour les coûts d'achat des condominiums, donc les derniers projets qui ont été faits dans le Sud-Ouest et plus particulièrement à Pointe-Saint-Charles, on parle de coûts médians de presque 1 million de dollars par unité, donc ce qui est totalement hors de prix des populations locataires.

755 Donc, ce qui fait en sorte que même pour le roulement habituel du processus de vie, c'est impossible de faire le passage à la propriété et donc de libérer des appartements. Même en construisant massivement de nouveaux immeubles, des nouvelles habitations, on ne répond pas, encore une fois, à la crise du logement, puis la théorie de l'offre et de la demande se voit complètement irréaliste et imaginaire.

C'est tout pour ma présentation aujourd'hui.

760 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup, alors on va passer aux questions, et je me tourne vers Coumba.

Mme COUMBA NGOM :

765 Oui. Alors, dans votre document, vous défendez vraiment l'idée d'une habitation, en fait, familiale, avec des habitations pour les personnes âgées, des logements communautaires, donc le

développement à ce niveau-là. Ma question, au fait, concerne la notion de cohabitation? Donc cette vie de quartier, cette vie familiale, au fait, dans un contexte de zone industrielle dans les environs. Comment vous appréhendez cette cohabitation?

770

M. FRANCIS DOLAN :

C'est certain, en fait, que pour nous, la zone qui est à redévelopper doit être connectée aussi au secteur actuellement résidentiel. C'est pour ça qu'on parle aussi du prolongement de la rue Centre en transport actif, mais aussi avec des transports en commun qui se feraient sur la rue Bridge et Wellington. On est vraiment conscients et conscientes qu'on ne peut pas placer des populations ici et là sans que ça réponde le plus précisément possible à leurs besoins.

775

Nous, l'expression, en fait, de nos demandes, elle se fait par, vraiment, les discussions qu'on a avec notre groupe de requérants, qui est composé comme je disais de 1 150 ménages. Donc ce n'est pas tout le monde avec qui on a des conversations continuellement, mais on organise des assemblées chaque quelques mois, donc plusieurs fois par année pour discuter de ces développements-là, donc où on veut ces redéveloppements-là, mais aussi quel type de redéveloppement on veut.

780

785

Quand on parle, dans mon mémoire, par exemple, des familles et de personnes âgées, c'est parce qu'on constate qu'il y a cette forte demande là qui existe au sein même de notre organisation. Je n'ai pas mentionné, je crois, dans mon mémoire, les personnes seules, mais on a aussi beaucoup de personnes seules dans le quartier qui recherchent des petits logements à prix plus modique.

790

Donc c'est ça. On parle beaucoup de personnes âgées, familles, beaucoup de femmes monoparentales, en fait, de mères de famille monoparentales dans le quartier. On est à 44 % de monoparentalité, puis la monoparentalité est à... dans le quartier, si je me souviens bien des derniers chiffres de 2021, du recensement, c'est à 92 % une monoparentalité féminine.

795

C'est vraiment ces trois catégories de population là qu'on vise à rejoindre puis, en fait, à exprimer leurs besoins dans notre mémoire.

800 **Mme COUMBA NGOM :**

Merci.

805 **LE PRÉSIDENT :**

Merci. Luba?

Mme LUBA SERGE :

810 Oui, moi c'est... J'ai une question sur les 1 100 ménages qui sont en attente, est-ce que c'est des ménages qui sont à Pointe-Saint-Charles, et quelle est leur situation? Est-ce qu'ils déménagent en attendant, est-ce qu'ils quittent le quartier?

M. FRANCIS DOLAN :

815

C'est assez varié, je dirais. Ce ne sont pas tous les ménages qui habitent spécifiquement présentement dans Pointe-Saint-Charles, mais ce sont des ménages qui ont, dans le passé, habité à Pointe-Saint-Charles, mais qui ont vécu, pour une bonne partie d'entre eux, ce phénomène de gentrification là. Ce sont des ménages qui habitent principalement dans, on va dire, le Sud-Ouest, mais qui ont un historique relié à Pointe-Saint-Charles en très grande majorité. Et aussi des ménages qui habitent présentement à Pointe-Saint-Charles.

820

Donc ça peut être des ménages qui habitent dans des logements sociocommunautaires présentement, mais qui ne répondent pas à leurs besoins. Si, par exemple, ils ont eu un logement une chambre, mais ils sont rendus avec un ou deux enfants, mais ils vont retourner, on pourrait dire, sur le groupe de requérants pour participer à un nouveau développement qui va répondre à ces besoins-là.

825

830 Mais aussi, beaucoup de nos requérants et requérantes sont dans le marché privé
présentement, donc ils ont un logis, mais ils doivent payer 50, 60, voire 70 % de leur revenu pour
se loger. Puis c'est, c'est une donnée, en fait, qui est en hausse pour ces personnes-là?

Mme LUBA SERGE :

835 O.K. Merci.

LE PRÉSIDENT :

840 Disons que votre souhait est entendu par la Ville et qu'il y a des terrains pour du logement
hors marché, comme vous souhaitez le faire, pour répondre aux besoins de vos requérants
notamment. Concrètement, par la suite, ça se passe comment? Comment on réalise ces projets
qui vont venir répondre à ces besoins-là?

M. FRANCIS DOLAN :

845 Pour la réalisation, elle peut se faire vraiment de plusieurs manières. C'est sûr que
présentement, ce ne sont pas les programmes qui pleuvent au niveau provincial, mais c'est quelque
chose, en fait, sur lequel on travaille en parallèle aussi pour essayer d'avoir de nouveaux
programmes ou un nouveau programme qui pourrait être autoportant et répondre par lui-même aux
projets qu'on entrevoit.

850 Mais comme on vise, en fait, différentes populations dans nos projets, on s'attend à ce qu'à
la fois la Ville, mais aussi au niveau provincial et au niveau fédéral, accueille notre souhait, vraiment,
de redéveloppement.

855 Dans le passé, à Pointe-Saint-Charles, on a réussi à faire beaucoup de développement,
même à des moments où les programmes étaient plus difficiles à aller chercher de l'argent, donc
on n'est pas inquiets et inquiètes face à nos capacités de développement dans le secteur.

LE PRÉSIDENT :

860

Puis ça peut se faire de différentes façons, avec des OBNL, des coopératives d'habitation?

M. FRANCIS DOLAN :

865

C'est ça, nous, on travaille essentiellement avec Bâtir son quartier comme groupe de ressources techniques, donc nous, on privilégie ça, les deux modèles des OBNL puis des coopératives d'habitation, puis davantage les OBNL, pour aller chercher des... pour aller répondre à des besoins de populations particulières.

870

Dans le passé, on a participé à la création de la Cité des bâtisseurs dans Pointe-Saint-Charles, qui est un OBNL pour personnes âgées. On a déjà, en fait, l'expérience d'OBNL puis de coopératives qui répondent à ces différents besoins là, donc c'est simplement de reproduire, pour nous, le même modèle.

875

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup.

M. FRANCIS DOLAN :

880

Ça fait plaisir.

LE PRÉSIDENT :

885

Alors, merci, monsieur Dolan. Prochain intervenant, donc ce sera à monsieur Craig Sauvé. Donc, dans quelques instants, on vous revient.