

**LE PRÉSIDENT :**

485           Merci infiniment. Merci beaucoup, Monsieur. J'appelle du Comité logement Rosemont, monsieur Sébastien Laliberté, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur!

**M. SÉBASTIEN LALIBERTÉ :**

490           Bonsoir! Donc le Comité logement Rosemont, c'est un organisme de défense collective des droits des locataires qui œuvre dans le quartier ici à Rosemont depuis 1977. On réalise notre mission en fait en offrant de l'aide, des conseils, des références à des ménages locataires qui ont des difficultés. On a un conseiller en loi qui vient donner de l'information, répondre aux demandes d'information des locataires quand il y a un problème de logement. Il donne de l'information puis il peut donner aussi un soutien d'ordre légal juridique comme ça peut être de la  
495           recherche de jurisprudence ou de l'aide à la rédaction de documents légaux.

              On reçoit de 3 000 à 5 000 téléphones – téléphones et visites – par année, les appels de membres, de citoyens à chaque année. On a 540 personnes qui sont membres du Comité logement présentement. Les gens peuvent faire une demande aussi pour un logement social, on  
500           a une liste de requérants. C'est nous, en fait, qui tenons la liste des requérants pour les ménages qui veulent avoir un logement social dans le quartier Rosemont. Puis on est membre de la Corporation de développement communautaire de Rosemont dans le quartier, puis on est membre du Front d'action populaire en réaménagement urbain et le RCLALQ aussi.

505           Une des grandes réalisations du Comité logement au cours des 40 dernières années, ça a été la contribution au développement de la phase 1 du développement des terrains Angus. Dans ce dossier-là, le Comité logement a mené une bataille en faveur de l'inclusion de logements sociaux sur les terrains. Le réaménagement à l'est du boulevard Saint-Michel dans les années 80 aura permis la réalisation de 40 % de logements sociaux dans le développement  
510           de 2 587 unités d'habitation, ce qui en fait le plus important parc de logements sociaux intégrés en Amérique du Nord.

515 Plus de 25 ans après le redéveloppement de ce secteur, il constitue aujourd'hui un  
endroit où il fait bon vivre. La forte concentration de logements sociaux est assurément un des  
facteurs qui explique cette situation. En fait, ensemble, ce n'est pas seulement le logement social  
qui a gagné mais toute la collectivité.

520 Contrairement à la phase 1, les différents paliers de gouvernement n'ont pas assumé  
leurs responsabilités au moment de développer les terrains Angus Ouest où 100 % de la partie  
résidentielle a été réalisée sous forme d'habitation privée haut de gamme. Ce secteur  
s'apparente à un développement de type banlieue strictement réservé à des ménages de classe  
moyenne supérieure qui ne s'intègrent pas vraiment dans le tissu communautaire.

525 L'absence de logements sociaux dans ce secteur représente une amère défaite pour tout  
le quartier. C'est pour cette raison que nous croyons que les autorités municipales auraient tout  
intérêt à forcer le développeur de l'îlot central du Technopôle Angus à accorder une place  
prépondérante au logement social dans son projet. Ça serait en quelque sorte venir corriger les  
erreurs du passé.

530 Puis nous constatons présentement que le marché locatif privé s'avère incapable de  
loger convenablement l'ensemble des ménages locataires. La pénurie de logement qu'a connue  
le quartier puis la Ville de Montréal au complet au cours des années 2000 s'est maintenant  
transformée en pénurie de logement accessible financièrement, donc réellement abordable. Le  
nombre de logement disponible a augmenté mais le coût exorbitant des loyers est un obstacle  
535 impossible à franchir pour un nombre toujours croissant de ménages. Ils sont nombreux à  
s'adresser au Comité logement pour déposer une demande pour un logement social.  
L'organisme tient à jour une liste qui compte 1 159 ménages en attente de logement social dans  
Rosemont. Ça, c'est sans compter les 2 000 ménages inscrits sur la liste de l'Office municipal  
d'habitation pour Rosemont.

540 Si on regarde selon les données qu'on peut trouver dans le profil des ménages et des  
logements de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie pour la période 2006-2011, il y a 72 %  
des ménages de Rosemont qui sont locataires, le revenu médian des ménages locataires est de

545 32 869 \$ par année. 30 % de ces ménages locataires ont des revenus annuels inférieurs à 20 000 \$, puis 42 % des ménages locataires ont un revenu sous le seuil des besoins impérieux. Puis le secteur de la Petite Côte, c'est le secteur qui a la plus forte proportion de propriétaires de tout l'arrondissement, à 36.6 %.

550 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Pour notre information, est-ce que vous pourriez nous préciser où est-ce que c'est la Petite Côte?

555 **M. SÉBASTIEN LALIBERTÉ :**

560 Très bien, sans problème. En fait, c'est délimité au nord par Saint-Joseph, à l'est par Pie-IX, au sud, Sherbrooke, puis à l'ouest, ça serait Molson. C'est le secteur Petite Côte. Ça fait qu'on parle d'Angus, Angus, au nord de Mont-Royal jusqu'à Rachel, Molson à l'ouest, puis à l'est, ça serait... bien c'est séparé en deux par Saint-Michel mais il irait jusqu'à Pie IX, ce qui correspond plus ou moins les anciennes usines Angus.

**Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

565 Ce que vous appelez la Petite Côte, est-ce que c'est quelque chose qui est descend?

**M. SÉBASTIEN LALIBERTÉ :**

Non. C'est un secteur de l'arrondissement, Madame.

570 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Ça va.

**M. SÉBASTIEN LALIBERTÉ :**

575

Donc j'ai des données que j'ai énumérées un peu plus avant. On peut conclure que le nombre de logements sociaux dans le quartier Petite Côte devrait être augmenté afin de favoriser une plus grande mixité sociale. Que l'accès à la propriété privée ne correspond pas au profil de la majorité des ménages locataires du quartier Rosemont. Puis qu'il est nécessaire d'intervenir pour intégrer une portion largement supérieure à ce que prévoit la Stratégie d'inclusion du logement social dans le développement de l'îlot central du Technopôle Angus.

580

Le projet d'aménagement de l'îlot central du Technopôle Angus se distingue par sa proposition de réaliser un quartier à usage mixte combiné à une partie commerciale, une partie résidentielle, des espaces publics dont les infrastructures respecteraient certaines normes environnementales.

585

Le Comité logement accueille favorablement l'inclusion de logements sociaux sur le site. Il s'agit, en effet, d'une bonne nouvelle pour les trop nombreux ménages mal logés que compte le quartier. Cependant, l'inclusion à hauteur de 20 %, selon nous, représente une proportion largement insuffisante. De plus, nous nous questionnons sur le fait que l'immeuble réservé pour le logement social ne soit pas relié à la boucle énergétique. On est en droit de se poser la question s'il ne s'agit pas ici d'une volonté d'ostraciser les ménages plus modestes.

590

D'autre part, notre organisme est préoccupé par la forte concentration de copropriétés dites abordables projetées sur le site. Bien que supposément destinés à des ménages à revenu moyen, nous nous demandons pour quel type de ménage ces logements seraient abordables. Nous savons qu'ils seront vendus à un prix en deçà de ce qui pourrait être exigé pour ce site. Cependant, cette abordabilité ne se présentera qu'une seule fois, lors de la vente initiale. Il n'y a aucun mécanisme prévu pour garder ces logements à l'écart des aléas du marché spéculatif dans l'avenir.

595

600

605 Pour accéder à une de ces unités, il suffit de ne pas avoir été propriétaire au Québec au cours des cinq dernières années et de recevoir l'approbation hypothécaire d'une institution financière. Avec si peu de critères d'approbation, on doute fortement que les unités vont servir réellement à des grandes familles.

610 L'arrivée massive de copropriétés en plus dans le quartier, dans le secteur Vieux-Rosemont et Petite Côte, dans l'axe de la rue Molson, allant d'ici Dandurand jusqu'à Sherbrooke, ça vient accentuer le phénomène d'embourgeoisement dans Rosemont. Ce phénomène a des conséquences graves pour les ménages à faible et modeste revenu du quartier. L'arrivée des condos entraîne une hausse des taxes qui se répercute directement sur les loyers des ménages locataires.

615 La flambée du coût des loyers engendrée par l'embourgeoisement s'accompagne d'une offre commerciale qui s'ajuste aux habitudes de consommation des nouveaux ménages mieux nantis financièrement qui arrivent dans le quartier. Les fruiteries et autres commerces plus économiques font place à des commerces à des destinations qui sont hors de prix pour les ménages à faible et modeste revenu qui se retrouvent peu à peu étrangers au sein de leur propre quartier.

620 D'autre part, l'embourgeoisement du quartier exerce une pression énorme sur le marché locatif privé. Les problèmes de logement – il y en a quelques-uns que j'ai nommés – le harcèlement, les conversions en copropriétés indivises, les plateformes d'hébergement touristique, les reprises de logement, les évictions, sont exacerbés par le phénomène de gentrification.

630 Ça fait que le développement en logement social de la partie résidentielle de l'îlot central du Technopôle Angus représente pour nous une option intelligente et cohérente pour favoriser l'émergence d'une mixité sociale harmonieuse et agréable dans un secteur du quartier permettant à des ménages de différentes conditions sociales et économiques de cohabiter.

635 Ajoutons que contrairement aux copropriétés dites abordables, le logement social sera toujours accessible pour les ménages à faible et modeste revenu. Le développement du logement social évite la création de ghetto économique et favorise la rétention des ménages dans un quartier.

640 Nous avons trois recommandations. La première, c'est que la partie résidentielle du Technopôle Angus soit complètement développée en logement social.

La deuxième recommandation, c'est que les logements sociaux soient reliés à la boucle énergétique.

645 La troisième recommandation, que la desserte de transport en commun soit améliorée dans ce secteur, et ce, dès les premières phases de développement du projet. Voilà.

**LE PRÉSIDENT :**

650 Merci beaucoup. On aura quelques questions pour vous. On a parlé du secteur Angus tantôt, c'est-à-dire que le secteur du Technopôle, le projet tel que présenté, disons c'est un élément parmi d'autres. Est-ce que la Politique d'inclusion de l'arrondissement prévoit aussi l'inclusion de logement social communautaire dans les projets de plus grande taille à Rosemont?

655 **M. SÉBASTIEN LALIBERTÉ :**

Oui, tout à fait. Dans Rosemont, c'est un projet à partir de 50 unités de logement, il doit y avoir une inclusion à hauteur de 20 % de logement social, puis un 20 % de logement abordable.

660 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Et puis dans les derniers projets construits autour du secteur Angus, est-ce qu'ils ont respecté cette politique-là?

**M. SÉBASTIEN LALIBERTÉ :**

665

Il y en a un qui a été développé jusqu'à maintenant, c'est sur la rue, la Place Pierre-Falardeau, en fait la rue Molson, l'ancien site Norampac. Vous vous souvenez, il y a déjà eu une consultation de l'OCPM en 2010. Mais c'était à hauteur de 15 % à l'époque que le projet, le Pélican, qui a été réalisé. Ensuite, l'ancienne usine Rona, l'ancien entrepôt Rona, il y a Axxco Angus qui développe là, le promoteur a réussi à bloquer le logement social; il a donné son accord dans un premier temps, puis il a bloqué la construction. C'est bloqué pour l'instant, c'est des procédures judiciaires en cours. Ensuite, le reste, c'est des projets qui sont en développement. Il y en a de l'inclusion mais en développement, c'est projeté pour l'avenir mais...

670

675

Mais oui, il y a de l'inclusion, pour répondre à votre question plus précisément, mais l'inclusion, c'est un outil, oui, pour le développement du logement social mais ça ne doit pas être la seule façon de développer du logement social dans un quartier parce que ça place le développement du logement social à la remorque du développement privé. Puis un développeur commence – comme exemple l'ancien site Solotech – le promoteur commence des ébauches, des esquisses de projet, puis il y a de l'inclusion qui va se faire là apparemment, puis après ça, le promoteur, s'il voit que sa vente de condos, que le marché est moins, se prête moins à la vente, bien il peut comme décider d'attendre ou carrément se retirer, retirer ses billes du jeu. Donc le projet de logement social tombe à l'eau à ce moment-là.

680

685

**LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Dans le projet qui nous est présenté, disons il y a 80 % des logements qui peuvent bénéficier du programme de la Ville de Montréal, le logement abordable, est-ce que pour vous c'est... parce que vous semblez nous dire que ça ne répondra pas nécessairement aux besoins de la population du quartier.

690

**M. SÉBASTIEN LALIBERTÉ :**

695 Bien, en fait, c'est un programme de... Ça fixe un plafond pour la vente, la vente initiale.  
On parle de 250 000 \$ pour mettons un 3 1/2 allant jusqu'à 360 000 \$ pour un trois chambres à  
coucher, un 5 1/2. Ensuite, c'est la taxe de bienvenue, il y a un congé de taxe de bienvenue, puis  
une subvention de 5 000 \$ qui est donnée initialement. Ça, ça peut aider, favoriser certains  
ménages qui ont l'argent d'abord pour qu'ils puissent se qualifier pour une hypothèque auprès  
d'une institution financière. Ça fait que oui, ils peuvent avoir une petite aide au départ comme ça,  
700 mais après, comme j'ai dit tantôt, il n'y a aucun mécanisme qui va faire en sorte que ces  
logements-là vont rester abordables. Il n'y a pas de pérennité dans l'abordabilité de ces  
logements-là.

**LE PRÉSIDENT :**

705 C'est ça. Les personnes du Service de l'habitation de la Ville de Montréal sont venus  
nous parler de ça, puis le mécanisme existe maintenant, puis on parle d'une légende urbaine,  
c'est-à-dire où les gens ont pensé longtemps que les gens en profitaient pour faire de la  
spéculation, mais ils ont comptabilisé l'ensemble de toutes les reventes, puis le phénomène  
710 spéculatif dont on craint, il paraît qu'il ne s'avère pas.

**M. SÉBASTIEN LALIBERTÉ :**

715 Parce qu'il y a un autre programme qui s'appelle Accès Condo qui est avec la SHDM  
que là, oui, il y a un mécanisme antispéculatif. Peut-être que là, c'est de ça qu'on parle ici, mais  
ce n'est pas la même chose, parce que le Technopôle Angus, ce n'est pas la même chose, ce  
n'est pas Accès Condo. La SHDM n'est pas dans le décor.



**Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

720

Est-ce que vous avez des données qui vous portent à croire que c'est vraiment une pratique courante dans le secteur? Qu'on veut revendre rapidement pour faire un gain en capital rapide?

725

**M. SÉBASTIEN LALIBERTÉ :**

En fait, je n'ai pas de données pour le secteur précis mais... c'est du marché, c'est de l'habitation. Le logement est considéré comme une marchandise. N'importe qui peut acheter puis après ça, il est libre de le revendre deux ans, trois ans après.

730

**Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Il y a une chose que vous avez apportée à notre attention que nous ne savions pas et je vais vous demander de nous donner votre référence, quand vous dites que le bloc 8, celui qui va être dédié au logement social et communautaire n'est pas relié à la boucle énergétique; où est-ce que vous avez appris ça?

735

**M. SÉBASTIEN LALIBERTÉ :**

740

Bien, ici le 28 mars.

**Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Le 28 mars.

745

**LE PRÉSIDENT :**

D'accord. On va vérifier ça.

750 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

On va relire nos documents. Vous ne le saviez pas précédemment?

755 **M. SÉBASTIEN LALIBERTÉ :**

Nous, on le savait aussi précédemment, on en avait entendu parler.

760 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Vous en aviez entendu parler. O.K.

765 **Mme MOUNIA BENALIL, commissaire :**

J'ai une question aussi. Donc c'est ça, vous avancez que le logement social n'est pas lié à la boucle énergétique dans le projet et vous décrivez ça comme une manière d'ostraciser, si je peux dire, le logement social - je reprends vos termes. Donc selon vous le projet n'est pas assez inclusif dans ce sens?

770 **M. SÉBASTIEN LALIBERTÉ :**

En fait, c'est un questionnement. On se demande pourquoi qu'il ne fait pas partie de la boucle énergétique, puis on recommande qu'il en fasse partie.

775 **Mme MOUNIA BENALIL, commissaire :**

C'est ça, j'avais un petit peu la même question que ma collègue, c'est-à-dire qu'il ne semble pas que le 28 mars on ait abordé la question de l'absence de la boucle énergétique en lien avec le bloc 8.

780 **LE PRÉSIDENT :**

On va vérifier. Je vous remercie infiniment, Monsieur. Merci.

785 **M. SÉBASTIEN LALIBERTÉ :**

Merci. Bonne soirée!

**LE PRÉSIDENT :**

790 J'appelle monsieur François Lanctôt, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur Lanctôt!

**M. FRANÇOIS LANCTÔT :**

795 Bonsoir! J'aimerais d'abord commencer par prendre deux minutes peut-être pour commenter un article qui est paru dans *Le Devoir* d'hier, que vous avez sûrement lu, parce qu'il concentre certains des arguments souvent utilisés en faveur du projet de la SDA. Dans cet article, qui nous apprend d'ailleurs que le Conseil régional de l'environnement de Montréal appuie le projet, une urbaniste de l'INRS affirme sur un ton sans appel qu'il s'agit d'un quartier de type *Transit Oriented Development*, un TOD, une affirmation reprise par le représentant du CRE, 800 ce qui m'étonne beaucoup. Parce que cette urbaniste-là doit savoir aussi sûrement que ce terme désigne un quartier conçu et construit autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro.

805 Depuis hier, j'ai eu beau chercher, je n'ai pas encore trouvé la gare ferroviaire dans le plan de la SDA, alors que la station de métro la plus proche se trouve à plus de dix minutes de marche. C'est dans le document de la SDA qui dit ça, c'est plus de dix minutes de marche la prochaine station de métro.

810 Alors cette savante urbaniste-là ignore également aussi que le lieu est très mal desservi par la STM puisque la ligne 25, vous savez, elle passe dans le coin seulement aux heures de pointe le matin et en fin d'après-midi et que le reste de la journée et en soirée, il y a zéro bus.