

1910 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, Monsieur Lalande.

1915 **M. JEAN LALANDE :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1920 J'inviterais monsieur Jean-François Gilker de Bâtir son quartier.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

1925 Merci de nous recevoir. Je commencerai par une courte présentation de l'organisme que je représente. Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui accompagne les groupes, les citoyens, les citoyennes à faible et modeste revenu dans la prise en charge de leurs conditions de vie par le développement de projets d'habitation communautaire.

1930 Depuis 40 ans, Bâtir son quartier a complété 421 projets qui totalisent – des projets de logements à but non lucratif, coop ou OBNL – qui totalisent 11 936 logements sur le territoire montréalais, et ça, c'est sans compter les projets de centres de petite enfance, les centres communautaires et des installations pour des entreprises d'économie sociale. Dans le quartier de Pointe-Saint-Charles qui est un des quartiers historiques d'intervention de Bâtir son quartier, c'est 72 projets qu'on a accompagnés à travers le temps, qui totalisent 1 380 logements.

1935 Si on revient au projet plus précisément, Bâtir son quartier travaille depuis six ans dans l'optique d'un développement du site du 2175 Saint-Patrick qui permettrait d'accroître l'offre de logement financièrement accessible pour les ménages à faible et modeste revenu de Pointe-Saint-Charles et des alentours.

1940

Évidemment, les projets ne sont pas nécessairement exclusifs même s'il y a une priorité qui est faite aux résidentes et aux résidents du secteur.

1945 Bâtir son quartier, au côté de ses partenaires et des citoyens du quartier, a été une partie prenante de la définition du projet porté à la consultation ce soir. Il va donc de soi que nous nous prononçons en faveur de sa réalisation. La pertinence du projet du 2175 Saint-Patrick repose, selon nous, sur différents aspects.

1950 D'une part, l'inclusion d'une proportion significative de logement communautaire. Par ailleurs, l'adhésion des requérants et des requérantes en logement mobilisés au sein du projet Saint-Charles pour le projet proposé. La cohabitation des fonctions résidentielles et non résidentielles grâce à la création d'un pôle communautaire sur le site.

1955 D'entrée de jeu, Bâtir son quartier souhaite mentionner que des démarches sont en cours – vous en êtes informés – afin que nous nous portions acquéreur d'espace dans le bâtiment A afin d'y relocaliser nos bureaux actuellement à la Maison Saint-Charles. L'opportunité de devenir propriétaire de nos locaux contribuera à la consolidation de notre organisation et à la pérennité de ses actions. Et je comprends que la même logique s'applique pour le R.I.L. et la SOCAM.

1960 Finalement, on appuie aussi ce projet en raison notamment d'une implantation qui favorisera dans une certaine mesure l'accès au canal de Lachine, notamment par l'insertion d'un axe piéton public au sud-ouest du site.

1965 On a réalisé 72 projets, près de 1 400 logements. Mais malgré les efforts qui ont été réalisés au fil des années afin de répondre aux besoins des mal-logés, ceux-ci sont encore grands et en constante évolution. Une partie de la population ne possède les ressources financières pour accéder à la propriété individuelle, ni pour se loger convenablement sur le marché locatif privé.

1970

À Pointe-Saint-Charles, les besoins en logement sont importants alors que 1 550 ménages locataires de la Pointe, soit à peu près 30 % des ménages locataires, ont à la fois un taux d'effort de plus de 30 % et un faible revenu.

1975 Bâtir son quartier valorise l'approche de la mixité sociale et les interventions qui sont susceptibles de la renforcer. L'objectif central de cette approche est de maintenir ou de développer des milieux de vie où il y a une place pour toutes et pour tous, notamment les ménages à faible et à modeste revenu.

1980 À travers cette approche, Bâtir son quartier porte l'objectif de maintenir les ménages dans les milieux de vie qu'ils ont choisis. La Stratégie d'inclusion en vigueur à Montréal est un outil supplémentaire qui contribue à accroître l'offre de logement financièrement accessible. Ainsi, le projet du 2175 Saint-Patrick va au-delà des barèmes qui ont été identifiés dans le cadre de la Stratégie d'inclusion. On rappelle qu'il y a 29 % de la superficie qui va être destinée à accueillir des logements communautaires et qu'une portion non résidentielle va accueillir un pôle communautaire.

1985 La portion résidentielle communautaire du projet sera réalisée dans le cadre du programme AccèsLogis et ce projet à but non lucratif porte en lui un certain niveau de mixité sociale. En effet, 50 % des logements réalisés sont offerts à des ménages dont les revenus sont sous les seuils des besoins impérieux. Ces ménages ne consacreront pas plus de 25 % pour s'y loger et l'autre moitié des logements s'adressera à des ménages à revenu modeste.

1990 Un petit mot sur la mixité des usages. Alors outre la création des logements, il nous semble pertinent de maintenir une vocation emploi sur le site, un souhait exprimé de longue date par les acteurs locaux. L'approche proposée est la création d'un pôle communautaire qui permettrait de maintenir une soixantaine d'emplois dans le quartier.

1995 Bâtir son quartier, le R.I.L. et la SOCAM sont évidemment des organismes du quartier qui sont confrontés aussi à une situation locative incertaine.

2000

2005 Donc en conclusion, notre appui au projet du 2175 Saint-Patrick repose sur les éléments que j'ai mentionnés précédemment, c'est-à-dire l'inclusion d'une portion significative de logements communautaires, l'adhésion des requérants et des requérantes, la création d'un pôle d'emploi et une implantation du bâtiment qui favorise dans une certaine mesure l'accès au canal. Merci de m'avoir entendu.

LA PRÉSIDENTE :

2010 Merci beaucoup, Monsieur Jean-François... - je ne m'essaie plus. Des questions?

M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :

2015 Monsieur Gilker, je veux juste essayer de comprendre de façon factuelle. Vous, il va y avoir une entité qui va inclure – parce qu'on a entendu tout à l'heure, vous comme organisme puis un autre et peut-être d'autres – donc cette entité juridique là qui va être propriétaire et gérer le bâtiment A, les espaces à bureaux et les logements. Il va y avoir le bâtiment B, donc il va y avoir un syndicat de copropriété, j'imagine que vous allez évidemment devoir vous entendre ensemble. Je suis curieux, le jardin et le stationnement, est-ce que vous en aurez aussi une
2020 partie finalement?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

2025 Oui, oui.

M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :

En proportion de quelque chose, d'une surface ou de...

2030 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

On a pour les stationnements, de mémoire, 80 cases de stationnement qui sont attribuées à la portion, au bâtiment A.

2035 **M. JEAN CAQUETTE, commissaire :**

Au bâtiment A.

2040 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Et je dirais à peu près – je n’ai pas mesuré – mais peut-être un peu moins de la moitié de la superficie de la cour. Dans le fond, une bande qui sépare en deux...

2045 **M. JEAN CAQUETTE, commissaire :**

Il va y avoir une proportionnelle qui va s’appliquer sur toutes les parties communes, si on peut dire, stationnement et espaces extérieurs finalement. Une proportion de propriété, je veux dire, et de responsabilités.

2050 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

C'est ça, oui, oui, oui. Tout à fait.

2055 **Mme DANIELLE CASARA, commissaire :**

À la page 10 – parce que j’étais en train encore de réfléchir à votre réponse – parce qu’il y a une portion de qu’est-ce que mon collègue vous a amené. Vous dites que :

2060 *« Il va de soi que le développement d’un milieu de vie dynamique reposera aussi sur un dialogue entre les propriétaires des différentes portions du site. »*

2065 Et que vous avez, vous et la SOCAM, beaucoup d'expérience et des compétences dans cette... Est-ce que vous pourriez illustrer cette façon dont vous espérez atteindre ce dialogue dynamique. Là, qu'est-ce que je comprends, je ne sais pas si j'interprète bien, il va y avoir comme une ligne médiane séparant la propriété de la cour intérieure, mais ma compréhension, c'est que tout le monde va pouvoir aller partout dans la cour, par exemple. Est-ce que c'est ça?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

2070 Alors ce qui est fréquemment intéressant, je veux dire, on fait du logement communautaire. J'habite une coop d'habitation depuis que je suis jeune et je dirais chacun dans son logement est chez-soi. Chacun dans sa propriété doit s'y retrouver également. De vivre en bonne intelligence, c'est aussi de reconnaître, je dirais, les besoins, notamment en termes de privauté et d'intimité qui doit être associée à un espace qui est occupé par un ménage.

2075 Donc dans ce sens-là, effectivement, au niveau des espaces publics ou de la cour intérieure, alors il m'apparaît important qu'une portion de cette cour-là soit à usage exclusif, je dirais, des résidents et des résidentes du bâtiment A et des organismes communautaires qui vont s'y loger également. De la même manière, une partie aussi de cet espace-là, il m'apparaît juste et pertinent qu'une partie de cet espace-là soit aussi dédiée de façon plus exclusive aux
2080 propriétaires ou aux copropriétaires des condos qui vont s'y installer.

2085 Au niveau du bien vivre ensemble, alors l'important, c'est peut-être aussi dans les différents aménagements paysagers qui vont être faits au niveau de la cour, faire en sorte qu'on sente bien la distinction entre l'espace qui est un peu plus privé et l'espace qui est à vocation un peu plus collective et d'établir toutes sortes de mécanismes qui vont permettre de respecter l'utilisation de cet espace-là.

2090 Dans plusieurs projets qui ont été réalisés au fil du temps, on constate que différentes personnes et différents ménages utilisent différemment les espaces.

2095 Un exemple entre autres, c'est quand on met à l'intérieur d'un même ensemble des familles avec des enfants et des personnes âgées en légère perte d'autonomie. Alors il est important dans ce temps-là de s'assurer que chacun de ces groupes de ménages puissent disposer d'espace où ils vont se sentir à l'aise. On sait que les enfants bougent un petit peu plus, s'amuse, et c'est important qu'ils le fassent. Par ailleurs, dans bien des cas, les personnes âgées vont souhaiter avoir des espaces un petit peu plus tranquilles et s'assurer que personne va leur rentrer dedans avec un tricycle ou qu'ils ne recevront pas un ballon de football derrière la tête.

2100 Alors c'est dans l'aménagement de la façon d'utiliser nos espaces qu'on trouve généralement la façon de vivre en bonne harmonie dans nos projets. C'est vrai quand il s'agit de ménages qui sont de composition de taille ou d'âge différents. C'est un peu moins vrai quand c'est simplement au niveau de la composition, je dirais, économique des ménages. Mais c'est malgré tout important de s'assurer que chaque ménage et chaque portion du site retrouve des espaces privés autant à l'intérieur qu'à l'extérieur et qui sont à usage un petit peu plus exclusif.

2105 **Mme DANIELLE CASARA, commissaire :**

Merci beaucoup.

2110 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

2115 Dernier élément. Souvent on va travailler aussi sur les espaces à vocation publique comme telle. Un des meilleurs exemples que je donne, c'est le parc Jarry. Le parc Jarry, il y a plusieurs années, était un lieu qui était moins hospitalier qu'il ne l'est maintenant. Par ailleurs, c'est un endroit où des ménages de Villeray, de Parc-Extension et de tout le secteur de compositions différentes, d'origines culturelles différentes, s'y côtoient en toute harmonie.

2120 Alors on est à proximité du canal de Lachine, on est à proximité de la rue Island qu'on espère voir verdier. Dans ce sens-là, il y a aussi moyen de créer des lieux de rassemblement où les gens vont se côtoyer de façon harmonieuse.

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

Merci beaucoup.

2125

LA PRÉSIDENTE :

Moi, j'aurais une question. Vous dites :

2130

« La densité proposée ne nous apparaît pas excessive. » Alors qu'on est en dérogation sur la densité. « Considérant que la densification résidentielle dans les secteurs bien desservis en services de proximité et de transport permet une utilisation optimale de l'espace et offre des bienfaits au niveau environnemental. »

2135

Là, je suppose que vous faites allusion aux TOD où, en général, la densité est beaucoup plus élevée. À quoi faites-vous référence?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

2140

Écoutez, je n'irai pas jusqu'à une densité de nature TOD, en tout cas pas celle qu'on retrouve au-dessus des stations de métro ou des stations de train, mais effectivement, il y a toujours une juste mesure à respecter quand on parle de densification de l'espace et il y a certains secteurs qui appellent – le centre-ville de Montréal appelle une densité qui est fort différente de celle qu'on va retrouver dans nos quartiers résidentiels traditionnels montréalais.

2145

Une densité similaire à celle du Plateau Mont-Royal qui est relativement élevée, même si ce n'est pas nécessairement des bâtiments de haut gabarit, c'est aussi une densité relativement intéressante et importante. Alors dans ce sens-là, sur le bord du canal, sur ces terrains-là, il nous apparaît que la densité qui est proposée sur le site est une densité qui est adéquate et qui permet effectivement de densifier légèrement le quartier et la ville.

2150

LA PRÉSIDENTE :

Donc c'est pour ça que vous êtes d'accord avec la dérogation.

2155

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

Oui, oui, tout à fait.

2160

LA PRÉSIDENTE :

Qui est demandée, en fait. Je vais arrêter ici pour l'instant. D'autres questions? Non.

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

2165

Ça va.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

2170

Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

2175

Merci beaucoup. Alors écoutez, ça termine notre première soirée d'audience. On m'a préparé un petit papier que je cherche pour bien terminer. Voilà. Il n'y aura pas de rectification? Non, ça va aller? - Même si j'ai un peu mélangé sur le camionnage mais on s'entendra que je vais le dire correctement la prochaine fois.

2180

Alors je vous rappelle que les mémoires seront rendus publics à la fin de la semaine. Ensuite, la commission analyse les mémoires, les interventions et rédige son rapport qui va être remis à la présidente de l'Office qui elle-même le fera parvenir aux élus municipaux.