

**M. MATHIEU MELANÇON :**

3380

Au revoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

3385

Et nous revenons dans un petit instant.

---

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER**

Bâtir son quartier

3390

---

**LA PRÉSIDENTE :**

3395

Merci beaucoup d'être là. Au moment où je vous donnerai la parole, je vais vous demander de vous identifier s'il vous plaît et de préciser l'organisation que vous représentez. Bien sûr, vous disposez de dix minutes pour votre présentation. Après huit minutes, je vous ferai un petit signe, vous comprendrez qu'il faut conclure. Après quoi nous disposerons, nous, de quelques minutes pour vous poser des questions. Et nous avons lu le document que vous avez soumis. Alors nous vous écoutons.

3400

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

3405

Donc, Jean-François Gilker du groupe de ressources techniques Bâtir son quartier et en trois mots, le groupe de ressources techniques, c'est un organisme communautaire qui soutient la réalisation de projets d'immobiliers communautaires, beaucoup de logements, mais d'autres types d'immobiliers. Depuis une quarantaine d'années, on a fait un peu plus de 450 projets et 15 000 logements, donc vous comprendrez donc

qu'essentiellement notre présentation et notre mémoire portent sur l'habitation et particulièrement sur l'habitation communautaire et sociale.

3410

Donc sur le PUM de façon générale, bien on trouve que c'est un bon projet. Un projet qui en continuité de celui de 2004 et évidemment ce que l'on constate dans le présent PUM, c'était déjà présent en 2004 toute la question des changements climatiques est très présente puis vient structurer fortement le document. C'est une notion qu'on ne pouvait pas échapper, il fallait vraiment la mettre au cœur des réflexions et ça paraît à travers, dans ce document-là.

3415

De travailler sur les changements climatiques et sur les conditions de la transition écologique devait aussi implicitement amener la Ville à inclure dans son plan d'urbanisme toute la question du transport et de la mobilité, ce que l'on retrouve là. Je ne parlerai pas de transport et de mobilité, ce n'est pas notre force, ce n'est pas notre spécialité. Tout ce que je dirais c'est que c'est très ambitieux. Le réseau structurant de transport collectif qui apparaît dans ce document-là et qu'on vise pour 2050, tant mieux, on va souhaiter d'arriver à un tel réseau structurant.

3420

3425

Donc, au-delà de cette ambition qui apparaît au niveau du transport collectif, au niveau des cibles que le PUM se donne en matière de développement de logement communautaire et dit hors marché – puis là je vais dire hors marché même si on a été convaincus par Vivre en ville que ce n'était peut-être pas le terme le plus approprié, mais c'est celui qu'on utilise maintenant. Donc des cibles qui nous apparaissent intéressantes, même ambitieuses en termes de production de logement dit hors marché notamment de logements sociaux et communautaires où on annonce 75 %, que la cible c'est que 75 % de ces logements hors marché soient de nature sociale et communautaire.

3430

3435 Notre compréhension des définitions du logement social pour répondre essentiellement aux ménages des deux premiers quintiles, à peu de chose près selon les graphiques, donc grosso modo 40 % des ménages parmi les moins fortunés.

3440 Donc cette cible-là on la trouve ambitieuse parce que c'est à terme 20 % du parc qui serait hors marché, c'est le souhait. Ce qui implique grosso modo l'ajout de 160 000 logements sur l'horizon 2050 hors marché et là-dessus les proportions ça donnerait à peu près 105 000 logements sociaux, 56 000 autres logements hors marché, donc 6 000 logements par année, 4 000 sociaux, 2 000 hors marché.

3445 Et évidemment, la Ville de Montréal c'est un peu comme pour le transport collectif ou les réseaux structurants de transport collectif, ce n'est pas nécessairement elle qui a tous les moyens de faire les investissements qui sont requis dans ce domaine-là. Donc, a besoin évidemment pour atteindre ces cibles-là, que l'on partage, qu'on espère atteindre, mais évidemment on va avoir besoin de l'appui important des gouvernements supérieurs pour y arriver.

3450 Donc des cibles importantes, des cibles ambitieuses que l'on partage et évidemment qu'on est contents de voir apparaître. Ça nous apparaît, tout le monde le dit, on vit une crise du logement notamment une crise du logement abordable et abordable pour tous les ménages essentiellement et les ménages de premier quintile pour eux c'est encore un petit peu plus difficile d'y arriver.

3460 Donc, l'objectif de rendre des logements, mais abordables maintenant plutôt que dans 10, 15 ou 20 ans pour nous c'est un objectif important, donc essayer de produire des logements qui répondent aux besoins des ménages.

Quand on regarde un petit peu la composition des ménages, on voyait que plus de 45 % des ménages qui occupent des logements en 2020 sur le territoire de la Ville de

3465 Montréal, ont un revenu de moins de 60 000 dollars. Difficile d'imaginer qu'on deviendra propriétaire.

3470 Et à 60 000 dollars quand on regardait un taux d'effort de 30 %, ça correspond, grosso modo, à une capacité de payer un loyer de 1 500 dollars, ce qui correspond à peu de choses près, au niveau de loyers qui sont atteints dans des programmes de financement gouvernementaux comme le dernier programme du Gouvernement du Québec, là, le PHAQ, Programme d'habitation abordable du Québec.

3475 Donc ce qu'on constate, 45 % des ménages ont le besoin d'un soutien important de ce type-là pour être capable de se loger et si on imagine que 60 000 dollars c'est un revenu de ménage qui ne te permettrait pas l'accès à la propriété, je ne suis pas certain non plus qu'à 80 000 dollars on y arrive. Potentiellement peut-être même pas à 100 000, donc on voit que les besoins sont importants et que les capacités financières ne sont pas toujours au rendez-vous et que conséquemment, bien il faut prévoir aussi des outils qui sont adaptés.

3480 En termes d'outils, donc j'ai un petit peu parlé du financement. Il y a d'autres outils qui nous permettent aussi d'atteindre, de favoriser ces cibles et certains outils qui sont sous le contrôle de la Ville de Montréal, entièrement ou en tout cas largement, notamment des outils qui apparaissent dans le PUM.

3485 Donc quand on pensait à 2004, de les voir les recommandations qu'on faisait à l'époque et on disait : « Mon Dieu, en 2004 on n'avait même pas la stratégie d'inclusion. » Elle était en réflexion, mais elle n'existait pas, et évidemment pas le Règlement sur les métropoles mixtes.

3490 Ce que l'on constatait en 2004 quand on essayait de voir quelle façon la Ville peut soutenir l'arrivée de logements sur les terrains, dans un marché en compétition, à travers

3495

quelque chose qui allait ressembler à la stratégie d'inclusion, bien c'était effectivement de se dire, dans la mesure où il y a des grands projets qui se développent, si on a un zonage qui est un peu différent de notre vision du plan d'urbanisme.

3500

Donc, si on fait du down zoning, puis ça va devenir un outil intéressant pour permettre la mise en œuvre puis l'application de ce qui est devenu la stratégie d'inclusion du logement social dans les grands projets.

3505

En termes de volume, ça a fonctionné. Cette approche-là a permis de dépasser les cibles qui étaient visées à l'époque. En termes d'échéancier, ce n'est pas une méthode qui est très optimale, il faut le reconnaître. Donc toujours aller en négociation et en modification de zonage, ce n'est pas le meilleur... la procédure la plus rapide pour faire avancer les projets.

3510

Donc on espère qu'avec le règlement sur les métropoles mixtes, la Ville s'est donné un outil qui lui donne plus de souplesse. Ce qu'on souhaite voir c'est effectivement une réglementation de zonage qui va peut-être être, ou en tout cas, qu'on constatera un peu moins d'écart entre le règlement de zonage et la vision qui va émerger du PUM.

3515

Dans les autres outils qui nous permettent peut-être ça, bien c'est effectivement le règlement le zonage incitatif, le zonage différencié va être des outils intéressants et la Ville de Montréal s'est donné des banques de terrain. Alors ce sont tout autant d'outils qui sont intéressants et qui peuvent faire en sorte qu'on va arriver à arriver à des processus, je dirais des processus de mise en œuvre des projets qui vont peut-être être un petit peu plus rapides.

3520

Évidemment, j'entendais les présentations antérieures où on parle de la notion d'intensification qui est une nouvelle notion qui va demander à tout le monde de réfléchir, essayer de trouver la meilleure façon de se l'approprier et ça va être tout un défi dans les

3525 arrondissements de mettre en œuvre ces notions-là dans leur nouvelle réglementation de zonage, mais c'est possiblement aussi des outils qui vont nous permettre d'arriver avec des projets dont la volumétrie va être plus intelligente, plus harmonieuse en fonction des secteurs d'insertion où elles vont se présenter. Voilà.

**LA PRÉSIDENTE :**

3530 Merci beaucoup. Alors avant de céder la parole à mon collègue, vous avez parlé d'hors marché et je fais le geste...

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

3535 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

3540 Parce qu'il y a eu beaucoup, on a beaucoup entendu parler de discussions d'hors marché versus sans but lucratif, logement sans but lucratif. Alors on nous a proposé justement cette appellation-là plutôt que l'appellation hors marché. qu'est-ce que vous en pensez, vous?

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

3545 Bien ce que je comprends de l'intention quand on parlait d'hors marché c'était effectivement de parler de logements à but non lucratif.

**LA PRÉSIDENTE :**

3550 Et d'adopter l'appellation sans but lucratif, est-ce que c'est...

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

C'est la vieille appellation.

3555 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est la vieille appellation...

3560 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

OSDL qui est devenue OBNL.

**LA PRÉSIDENTE :**

3565 ... alors qu'on nous l'a présentée comme étant nouvelle.

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

3570 Oui, oui, oui, c'est ça. En fait, non, non. Donc les OSBL, il y a 50 ans on parlait des OSBL, des organismes...

**LA PRÉSIDENTE :**

3575 Oui.

3580 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

... sans but lucratif pour toutes sortes de raisons, notamment de dire, moi je suis un organisme qui n'a pas de but, les gens trouvaient ça un peu étrange alors c'est devenu des OBNL...

3585

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

3590 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

... des organismes à but non lucratif.

**LA PRÉSIDENTE :**

3595

Oui.

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

3600

Ceci étant dit, donc oui j'ai l'impression que quand on parle d'hors marché, on parle de propriétés détenues par des organismes à but non lucratif dont l'objectif n'est pas de remettre en vente la propriété, ni de maximiser un quelconque rendement, mais simplement d'offrir le meilleur logement possible au meilleur coût possible.

3605

**LA PRÉSIDENTE :**

Donc ça veut dire exactement la même chose?

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

3610

Tout à fait.

**LA PRÉSIDENTE :**

3615

Parce que certains proposent d'utiliser sans but lucratif, mais on y reviendra.

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

3620

Oui, c'est ça. C'est ça, on y reviendra.

**LA PRÉSIDENTE :**

On y reviendra.

3625

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Mais c'est...

**LA PRÉSIDENTE :**

3630

Merci. Christian?

**LE COMMISSAIRE :**

3635

Oui merci. Vous disiez donc à la presque toute fin de votre présentation, la nécessité qu'on réfléchisse ensemble avec les arrondissements sur la notion d'intensification, comment... Je pense qu'effectivement il y a des cibles d'intensification qui

vont devoir réfléchir comment on va réfléchir avec les arrondissements? Et il y a-tu un mécanisme auquel vous pensez?

3640

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Bien de toute façon, un mécanisme c'est justement t'sais relativement rapide puis j'entendais la présentation qui était faite sur notamment Place Vertu. Oui, c'est vrai qu'il y a des choses dans cette nouvelle approche qui pourra potentiellement, n'est pas tout à fait en cohérence avec la réalité et la réalité du terrain puis avec les objectifs qui sont poursuivis derrière ça.

3645

Par ailleurs, j'ai l'impression que de façon générale, puis là quand je regarde les secteurs d'intensification douce, tous sont les 5<sup>e</sup> avenue dans Rosemont, bon, essentiellement un secteur d'intensification douce ça ressemble à ça et c'est tout à fait correct, adéquat. Je veux dire, de façon générale bien on prend ce qu'on voit sur la 5<sup>e</sup> avenue puis on va aller à un étage de plus puis ça va s'arrêter là puis ça m'apparaît tout à fait correct. Ça ne veut pas dire que ça va fonctionner partout...

3650

3655

**LE COMMISSAIRE :**

Exact.

3660

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

... et qu'effectivement il y aura potentiellement à l'occasion des ajustements. Ce qui n'empêchera pas d'aller en modification de zonage, ce qui n'empêchera pas d'aller... sauf que l'idée c'est ça, plutôt que ça devienne presque la norme, quand on veut faire quelque chose, de dire, bien il y a à peu près plus rien qui est conforme au zonage, puis le zonage n'est absolument pas conforme au plan d'urbanisme non plus, bien

3665

potentiellement on est en train de zoner des outils qui ont plus de finesse, comme le Règlement sur la métropole mixte, comme le zonage incitatif, comme le...

3670           Donc, des outils beaucoup plus fins qui vont faire en sorte que j'espère, donc ce que je disais, le zonage va être beaucoup plus proche de la vision énoncée puis présentée dans le plan d'urbanisme et avec le recours à des processus de modification réglementaires qui vont devenir plutôt l'exception que la norme.

3675           Et c'est pour ça que je trouve que l'approche de l'intensification douce, intermédiaire ou élevée, même si elle est compliquée, puis je suis d'accord quand on regarde certaines séquences urbaines, on se dit je ne vois pas comment ça va s'appliquer non plus, mais...

3680           **LE COMMISSAIRE :**

                  Mais vous êtes d'accord avec le...

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

3685

                  Avec l'approche?

**LE COMMISSAIRE :**

3690

                  Oui, l'approche.

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

3695

                  ... puis t'sais, il y a 20 ans quand on parlait du plan 2004 on se disait, il faudrait trouver une manière de travailler sur des bonus de hauteur et de densité pour essayer de

respecter des volumes qui sont plus intéressants. Généralement, ce n'est pas la superficie totale de plancher à construire avec laquelle on n'est pas à l'aise, c'est de la façon dont cette superficie-là puis les volumes se présentent dans le paysage urbain.

3700 C'est tout un exercice qui a été fait dans le sud-ouest autour du PPU Griffintown pour effectivement ramener ces notions-là en disant « hey là, là, là, avec le zonage qu'on a actuellement, on arrive avec des projets qui maintenant sont de plein droit avec des volumes qui ne sont pas brillants. » Les promoteurs eux-mêmes disaient : « Là vous m'obligez à faire ce genre de chose-là alors qu'avec les mêmes superficies à construire,

3705 on pourrait dégager des espaces, amener de la lumière, donner du rayonnement. »

Donc voilà, c'est un peu ce que je vois dans cette intention de travailler, d'amener la notion d'intensification douce, intermédiaire et élevée, mais évidemment c'est tout un nouveau langage à apprendre, à s'approprier puis ça va prendre le temps que ça va

3710 prendre pour le faire, mais je pense que ça va dans la bonne direction et oui, donnons-nous des mécanismes de révision qui vont nous permettre de faire en sorte que la lettre suive l'esprit, ce qui ne sera pas nécessairement une évidence dans un premier temps.

**LA PRÉSIDENTE :**

3715 As-tu une autre question?

**LE COMMISSAIRE :**

3720 Rapidement, vous avez parlé dans la première partie de la nécessité que les gouvernements s'impliquent davantage dans la construction de... dans l'abordabilité, disons ça comme ça. Est-qu'en l'absence de ces investissements-là attendus, c'est quoi la solution? Qu'est-ce qu'il va y avoir comme modèle? Est-ce que par exemple le privé pourrait être impliqué? Comme, avez-vous...

3725 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Donc, tout le monde cherche des chemins, on ne prend pas nécessaire toujours les mêmes chemins qu'il y a 20 ans, 25 ans ou 30 ans. Il y a quelque chose qui demeure, par ailleurs. Si on veut être capable d'offrir des logements, des deux chambres à coucher à 1 000 dollars de loyer, on ne s'en sort pas et il va falloir que les gouvernements soient au rendez-vous; ça c'est sûr et certain.

Et après ça, de voir de quelle façon ça peut se moduler, de quelle manière, mais de regarder des prêts patients, des prêts à super longs termes, ce que j'énonce c'est pour faire un logement un deux chambres à coucher qui va coûter 1 000 piastres de loyer par mois, ça prend de l'argent gratis quelque part. Ça fait que ça peut être un prêt de 100 ans, mais ce n'est pas loin d'une subvention.

Donc, mais il y a, après ça l'approche qui est en place depuis que Montréal a commencé à réfléchir sur son chantier, Montréal abordable, la réflexion par rapport au quintile, bien elle a quelque d'intéressant. Tout le moins, de présenter par segment les besoins puis les mesures pour soutenir certains segments, ce ne sont pas nécessairement les mêmes et c'est correct d'accorder à chacun des segments, un soutien qui peut être différencié puis qui est proportionnel aussi à la réalité de ces besoins-là.

Ce que je souhaite amener, c'est-à-dire il faut que tout le monde soit capable de se loger à Montréal, pas juste les pas riches puis pas juste les gens plus fortunés. Il faut que la Ville continue. Ce n'est pas mal le sens de la Ville de Montréal, c'est pas mal ce qui fait son caractère une peu unique. La Ville offre à tout le monde une place pour se loger adéquatement – en tout cas à ce jour – il faut faire attention que cette réalité demeure dans le temps et il faut donc s'assurer de trouver une manière de ne pas déshabiller Paul pour habiller Jacques, Jacqueline, Pierrette ou qui que ce soit. Voilà.

**LA COMMISSAIRE :**

3755

Oui, une petite question, dans une de vos recommandations, je vais vous la lire rapidement : « Que la Ville développe un programme structurant destiné à favoriser les projets d'équipements collectifs tels des pôles et des centres communautaires qui permettraient aux organismes communautaires le coût de se loger adéquatement pour offrir leur service de proximité aux usagers. » Dans quelle mesure? Où est-ce que vous pourriez prioriser ces pôles-là en termes de réalisations, selon vous?

3760

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

3765

Pour moi, ces pôles-là doivent suivre la population, donc assez clairement, là où se trouve la population aujourd'hui et là où elle va se trouver dans l'avenir, tout simplement. Donc c'est ça.

**LA COMMISSAIRE :**

3770

Est-ce qu'il y a des secteurs en particulier que vous pouvez nommer ou?

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

3775

Bien l'ensemble des quartiers montréalais, en fait, quand on parle de ça souvent on parle des organismes communautaires, associations diverses et groupes qui soutiennent...

**LA COMMISSAIRE :**

3780

Oui, qui soutiennent.

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

3785 ... la vie, donc à l'intérieur des quartiers on a déjà des regroupements puis des tables de quartier qui réfléchissent beaucoup à ces aspects-là. La plupart des groupes de ces quartiers-là, ont un enjeu maintenant par rapport à leurs locaux.

3790 Donc comment on doit répondre aux besoins de ces organisations-là? Les services municipaux de la Ville sont bien au fait des besoins de ces organismes-là. Tout ce qu'on dit c'est qu'il faut s'assurer de les loger là où ils sont déjà et bien on a de la population qui s'en vient dans certains secteurs qui vont être redéveloppés, il faut s'assurer aussi que ces secteurs-là vont être capable d'accueillir.

3795 Quand on parle des nouveaux sites et des grands sites, souvent on se dit c'est de valeur que les écoles soient planifiées juste une fois que les logements sont construits, bien c'est un peu la même chose pour les autres types d'espace.

**LA COMMISSAIRE :**

3800 Donc ça serait peut-être les secteurs plus en déficit que vous...

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

3805 Notamment.

**LA PRÉSIDENTE :**

3810 Bien.

**LA COMMISSAIRE :**

Merci.

3815

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup et merci beaucoup d'avoir accepté de venir discuter avec nous et de partager vos idées. Alors je vous souhaite une bonne fin de journée.

3820

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Merci, à vous également.

3825

**LA PRÉSIDENTE :**

Et merci encore. Au revoir.

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

3830

Au revoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

3835

Alors nous revenons dans un petit instant.

---

3840