

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Oui, oui, dans le bas.

1100

M. FRANÇOIS GAGNON :

Je suis désolé.

1105

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Mais c'est écrit. On a bien compris maintenant. Merci.

M. FRANÇOIS GAGNON :

1110

Désolé.

LE PRÉSIDENT :

1115

Merci beaucoup, Monsieur Gagnon. Alors j'appelle maintenant au nom de Bâtir son quartier, Jean-François Gilker. Bonjour, Monsieur! J'espère que j'ai bien prononcé votre nom.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

1120

Oui, oui, tout à fait. Il y a toutes sortes de façons de le prononcer de toute façon dans la famille. On n'a pas fait de consensus.

Alors merci de nous recevoir. J'ai bien compris qu'on avait une dizaine de minutes, donc je vais essayer d'y aller. On avait sept recommandations, donc peut-être travailler davantage au niveau des recommandations.

1125

1130 D'entrée de jeu, merci à l'Office de nous recevoir. Rapidement, Bâtir son quartier est un organisme d'économie sociale, un organisme communautaire qui développe du logement communautaire, du logement social et des projets immobiliers communautaires depuis une quarantaine d'années, qui a réalisé plus de 400 projets, plus de 12 000 logements sur le territoire montréalais et dans les environs.

1135 Pour le PPU, donc d'entrée de jeu, ce qu'on constate, c'est que le secteur du PPU est un secteur qui possède de nombreux atouts. On peut penser à une station de métro qui est sous-exploitée, un réseau artériel, la présence du réseau artériel supérieur qui est relativement présent et important. Et au niveau de l'emplacement, surtout quand on se met à vol d'oiseau, un emplacement qui est exceptionnellement bien desservi en toutes sortes de services et là, je vais vous les nommer : Parc Maisonneuve, l'installation olympique, Jardin botanique, les équipements de l'Espace pour la vie Montréal, les écoles secondaires Marguerite-De
1140 Lajammerais et Édouard-Montpetit. Secteur résidentiel et patrimonial : Notre-Dame-de-la-Victoire, alors déjà ça, ça commence à nous donner un secteur qui possède un certain nombre d'atouts. À ça s'ajoutent juste au nord le centre hospitalier qui est quand même un équipement majeur à Montréal.

1145 Alors quand on considère tous ces éléments-là et qu'on étire un peu notre vision au nord de la limite du PPU comme tel et qu'on regarde les pyramides olympiques qui accueillent déjà un millier de logements, le complexe Cité Nature qui lui aussi accueille, je crois, un peu plus de 1 000 unités d'habitations et qu'on prévoit en faire à peu près 3 000 sur le secteur, il y a là un élément de réflexion qui nous dit on a là maintenant un secteur plus ou moins consolidé d'à peu
1150 près 5 000 logements potentiels où il faut réfléchir.

1155 Et dans ce sens, on aurait tendance à faire comme première recommandation qu'il y aurait lieu d'encourager le développement d'une offre commerciale satisfaisante. Et là, on pense aussi beaucoup à ce qui se passe de part et d'autre de la rue Sherbrooke entre Viau et Dickson et même l'Assomption quand on considère l'ensemble de ce secteur-là où on retrouve déjà au sud, du côté sud, certaines tours d'habitation qui accueillent des aînés. Et on imagine qu'on va y

retrouver aussi un certain nombre de tours d'habitation qui vont aussi être largement destinées à cette clientèle.

1160 Donc au niveau de l'accessibilité des services, il y a quelque chose à réfléchir pour ces personnes qui, pour l'instant, se retrouvent dans un milieu où l'accès aux services est un peu limité, sauf peut-être les services commerciaux qu'on retrouve au rez-de-chaussée des pyramides olympiques.

1165 Donc on disait qu'il y aurait lieu d'encourager quand même le développement d'une offre commerciale satisfaisante pour répondre aux besoins du secteur qui, à terme, compterait plus de 5 000 logements quand on s'étire un petit peu vers le nord.

1170 De la même façon, il y aurait certainement lieu de repenser les intersections du secteur, en particulier les rues Sherbrooke et l'Assomption pour faciliter et sécuriser les déplacements des personnes et l'usage du transport en commun.

1175 Au niveau du secteur et de la vision qui est apportée par le PPU pour l'Assomption Nord, on partage la vision globale du PPU qui est celle de dire dans la portion sud, c'est là où on va retrouver les activités de nature économique et on va ensuite intégrer graduellement la fonction habitation en remontant vers le nord le long de l'Assomption et après ça, le long de la rue Sherbrooke.

1180 Alors dans ce sens, c'est une vision qu'on trouve intéressante, un peu comme ça a été mentionné déjà de créer une zone tampon avec ce qui va se passer vraiment de l'autre côté de la rue Hochelaga et en remontant vers la rue Sherbrooke et en essayant aussi de se raccorder au secteur résidentiel qui est à l'est, le secteur Notre-Dame-des-Victoires et les rues résidentielles qu'on retrouve de ce côté-là.

1185 Parlant de résidentiel, et cela a déjà été mentionné précédemment par un autre interlocuteur, le PPU énonce clairement sa volonté d'intégrer du logement communautaire et du logement social sur le site. On parle de 15 % d'inclusion de logement communautaire et social

1190 sur un potentiel de 3 000. Donc on parle de pas loin de 500 logements. On souhaite que ce soit un minimum. On a entendu d'autres interlocuteurs qui en souhaitaient beaucoup plus que ça et on n'est pas contre l'idée de faire beaucoup plus que 500 logements communautaires sur ce site.

1195 Par ailleurs, quand on regarde les balises qui existent actuellement pour soutenir la réalisation de projets de logement communautaire et notamment à l'intérieur des transformations des projets réglementaires comme celui du PPU, alors sans reprendre les commentaires qui ont été énoncés par les gens de Projet Montréal, il y a à ce jour, à ce moment-ci, peut-être une interrogation qu'on peut se poser sur la possibilité, avec le simple outil de la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, d'atteindre ces objectifs-là.

1200 Donc nous sommes heureux de constater que l'administration se donne un objectif clair de mixité sociale et ce qu'on lit, c'est sans se contraindre à la seule mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion. Selon nous, dans le contexte actuel réglementaire, il va falloir faire plus que simplement appliquer la Stratégie d'inclusion pour atteindre cette mixité de 15 %. Nous comprenons dès lors que la Ville s'engage à préciser rapidement quels moyens elle entend mettre en œuvre pour que cet objectif soit atteint.

1205 Donc un nombre suffisant de logements devrait être réservé dans le cadre des programmes pour garantir la réalisation de la portion sociale et communautaire en logement prévue dans le projet du PPU.

1210 Quelques éléments sur la densité. On constate qu'il y a comme trois grandes zones de densité où on va accueillir des activités résidentielles évidemment. Alors la densité qui est proposée dans le secteur 14-05, donc celle qui est plus au nord le long de la rue Sherbrooke, bien pour nous, ce qu'on y voit, on se pose toujours la question : y aura-t-il la place pour accueillir du logement communautaire dans ces zones-là avec ces volumes et ces densités?

1215 Alors oui, il nous apparaît possible d'y réaliser des projets de nature... Ça ressemble beaucoup aux projets qu'on réserve pour les personnes âgées en légère perte d'autonomie, donc dans des structures multi étagées avec ascenseur, donc le type de structure qu'on risque

1220 de retrouver dans cette portion-là du territoire. Donc pour nous, oui, c'est possible. Il y a de toute façon un souhait puis une demande et déjà une certaine présence de personnes âgées dans cette partie-là du territoire.

1225 Comme on l'a dit tout à l'heure, il y aurait quand même lieu de réfléchir à maintenir une offre commerciale dans ce coin-là et possiblement, il y a déjà quelques activités commerciales qui existent encore au coin de l'Assomption et Sherbrooke du côté sud. Bon bien, il faudrait juste s'assurer – ces segments-là vont pouvoir accueillir des fonctions résidentielles – juste s'assurer qu'au niveau des activités au rez-de-chaussée, des fonctions commerciales et de bureau aussi pourraient probablement apparaître au deuxième ou au troisième étage.

1230 Par ailleurs, pour ce qui est de la portion qui est sise au nord de la rue Marseille dans le secteur 14-17 et dans la portion qui est dans le 14-02 au nord aussi de la rue Marseille, alors là on est à des plus petites hauteurs et des plus petites densités et effectivement donc à proximité du parc qui est projeté, alors évidemment, dans ce coin-là, on y voit un lieu qui est plus propice à accueillir des projets pour des logements familiaux, donc des logements de deux ou trois
1235 chambres à coucher.

Dernier élément sur les hauteurs et les densités et les usages, pour la portion du développement qui est projeté au sud de la rue Marseille, on s'interroge un peu sur l'impact de permettre une occupation résidentielle dans un contexte où il est envisagé que la portion est du
1240 site demeure occupée par des entreprises. Alors c'est une préoccupation.

Dans ce sens-là, on est d'avis qu'il faudrait éviter d'exercer une pression indue sur les entreprises existantes, notamment dans la portion sud et qu'à tout le moins les balises d'aménagement prévues au PPU devront être suffisamment explicites pour permettre une
1245 cohabitation durable dans le secteur en général et sur cette portion en particulier au sud de la rue Marseille où se fait graduellement l'intégration des activités de type commercial avec les activités de bureau et résidentielles.

1250 Équipements communautaires, les gens en ont parlé un peu. Alors la perception générale est à l'effet que le secteur et ses abords sont plutôt bien desservis en équipements communautaires – en tout cas c'est ce qu'on a entendu – notamment au plan scolaire. Par ailleurs, plusieurs intervenants nous disent que ça vaudrait la peine de valider le diagnostic. On entend que les écoles sont très occupées, que Notre-Dame-des-Victoires déborderait d'enfants.

1255 Alors dans la mesure où nous dans les projets de logement communautaire, on souhaite aussi être capable de développer des projets pour familles, donc des ménages avec enfants, juste s'assurer... Parce qu'on le voit, on travaille un petit peu dans Griffintown, puis on est confronté à ce genre de difficulté, on arrive avec des projets familiaux et les infrastructures publiques ne sont pas en phase avec les besoins des gens qui viennent s'y installer.

1260 Alors voilà, ça présente essentiellement nos recommandations et notre position.

LE PRÉSIDENT :

1265 Merci beaucoup, Monsieur Gilker. Je veux profiter en fait quand même de l'expérience cumulative de votre groupe de ressources techniques. Vous avez évoqué des choses qui m'amènent à vous interroger autour de la question de la Stratégie d'inclusion de logements abordables et sociaux. Vous dites :

1270 « *Nous comprenons dès lors que la Ville s'engage à préciser rapidement quels moyens elle entend mettre en œuvre pour que cet objectif soit atteint.* »

1275 Je vous ai entendu également vous interroger sur la compatibilité entre des propositions du PPU touchant les zones résidentielles et la stratégie en question. Maintenant, si on se souvient que le Plan d'urbanisme définit entre autres des paramètres de densité maximaux mais que c'est la réglementation qui est opposable aux entreprises et aux tiers et que le Règlement d'urbanisme peut fixer des hauteurs beaucoup plus basses et qu'à ce moment-là, un projet devient dérogatoire dès l'instant où il veut s'inscrire entre le maximum autorisé par le règlement et le maximum autorisé par le Plan d'urbanisme...

1280 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Oui, par ailleurs... Mais je vous suis bien.

1285 **LE PRÉSIDENT :**

Oui. Non, mais je voudrais juste finir ma question. C'est est-ce que la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement peut faire partie des outils de mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion ou pas. Selon vous?

1290 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

1295 Possiblement. Maintenant, on arrive entre, je dirais pour cet élément-là, dans le fond, en clair, pour nous et de façon générale depuis à peu près dix ou douze ans que la Stratégie d'inclusion a été mise en œuvre à Montréal, la question était de dire on arrive dans un secteur où il n'y a pas de résidentiel pour ainsi dire, un secteur industriel et commercial, donc zéro logement. On arrive avec un projet qui va créer 1 000, 2 000 ou 3 000 logements et la stratégie du 15 % des nouveaux logements qui vont apparaître sur le site devrait être du logement communautaire, puis l'autre 15 % du logement abordable, donc 15 % de 3 000, 480.

1300 Des ajustements avec les années apparaissent et la dernière mouture dit ceci : non, dorénavant, la Stratégie d'inclusion ne va pas s'appliquer nécessairement sur le réel, donc ce que l'on constate, pas de logement, mais va plutôt dorénavant s'appliquer sur la réglementation maintenant en vigueur. Et éventuellement, une demande de dérogation sera faite par un développeur quelconque.

1305

1310 Donc à partir du moment où on fait un PPU, évidemment on change les usages, les densités, les hauteurs et le nombre permis, ce que ça amène, c'est de dire, bon, si on adopte le PPU tel qu'il est là avec ses hauteurs et ses densités permises et qu'on dit bien là-dedans, ce qu'on voit, c'est 3 000 logements. L'interprétation qui nous est faite et donnée par les services, c'est de dire bien dorénavant, dans le fond, ce qui est permis de plein droit, c'est 3 000

1315 logements et la Stratégie d'inclusion à ce jour ne s'applique que sur les portions dérogatoires. Donc il faudrait que quelqu'un vienne pour dire : « Je voudrais déroger et arriver à plus de 3 000 logements sur ce site-là pour permettre l'inclusion » et donc d'arriver et de dire si on arrive à 4 000, ça sera 15 % des 1 000 logements additionnels. Sur un site qui accueillerait 4 000 logements, il y aurait donc 150 logements communautaires au lieu de 600.

1320 Dans le fond, c'est un peu ça le problème entre l'esprit de la chose, la Stratégie d'inclusion, c'est-à-dire on veut inclure des familles et des ménages à plus ou moins faible revenu dans une proportion de 15 % de ce qui n'existait pas autrefois. Donc ce qu'on constate, ça n'existait pas.

1325 Maintenant, si la Ville, l'arrondissement dit : « Bon, pour atteindre cet objectif-là, je vais donc faire tout un exercice de planification mais je vais *downsizer* la réglementation en fonction d'une réflexion et d'une volonté de réfléchir l'aménagement de notre territoire de façon publique et concertée. » Ça fait un drôle de décalage de dire finalement, pour atteindre un objectif d'inclusion et faire en sorte que là où il y avait zéro logement, si on en crée 3 000, bien on s'assure qu'il y en ait au moins 15 % de ces 3 000 là qui sont en logements sociaux et communautaires, on va faire tout un processus et on va se donner des règles d'urbanisme ou de zonage qui ne reflètent pas dans le fond le consensus de la démarche qui aura été faite ensemble.

1335 Alors c'est simplement tout ce qu'on dit, pour nous, il est juste, justifié, important et nécessaire que la Ville de Montréal réfléchisse – puis quand on regarde des secteurs comme l'Assomption Nord et Sud, c'est des pans importants de Montréal, c'est des secteurs stratégiques où ça fait 40 ans que tout le monde se dit : il faut qu'il se passe quelque chose avec ça, l'Est de Montréal a des besoins marqués. Alors on peut-tu le réfléchir et pas le réfléchir à l'échelle d'un coin de rue mais à l'échelle de cette grande zone-là et donc se donner des balises, des paramètres, puis le faire ensemble et convenir ensemble de quelque chose.

1340 Dans ce sens-là, ce qu'on dit, bien il faut juste faire attention à dire que la Stratégie
d'inclusion dans le fond ne s'applique pas sur le différentiel entre ce qui dorénavant et permis et
ce qu'éventuellement un promoteur ou un développeur demandera au moment de l'émission
d'un permis de construction. Ça, c'est le premier élément. Il y en a zéro logement, puis on va en
1345 faire 3 000. Ça fait que 15 % de 3 000, ce n'est pas 15 % d'un différentiel réglementaire qui, dans
les faits, est une vue de l'esprit. C'est un différentiel projeté plutôt qu'un différentiel réel. Alors,
voilà.

Et dans ce sens, on est convaincu que la Ville de Montréal est tout à fait en mesure
d'ajuster sa Stratégie d'inclusion en disant grosso modo ceci : « Le différentiel va se calculer
1350 entre ce qu'on constate au moment où on amorce le processus et ce que l'on projette construire
sur ce site-là en termes d'unités résidentielles. »

LE PRÉSIDENT :

1355 Je vous remercie. Vous avez fait un tour d'horizon assez large. Et si on met de côté
maintenant disons l'aspect peut-être réglementaire sur lequel je vous ai d'abord orienté mais
toujours en tenant compte peut-être, en vous alimentant de votre expérience, de l'expérience des
groupes de ressources techniques, est-ce qu'il y a des facteurs de réussite qui vous viennent à
l'esprit comme pouvant s'appliquer d'une façon particulière quand on a des objectifs relativement
1360 ambitieux comme celui, par exemple, de créer ici... Bon, par hypothèse, si je prends 15 % de
3 000, on serait à 450 ou quelque chose comme ça.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

1365 Oui.

LE PRÉSIDENT :

1370 Grosso modo, peu importe. C'est quand même un chiffre important. Y a-t-il des facteurs de réussite?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

1375 Écoutez, oui, mais à deux niveaux, puis là, je ne sais pas on a combien de temps, je veux juste essayer de résumer ma pensée.

LE PRÉSIDENT :

1380 Non, non, je vous laisse le temps de répondre.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

1385 Donc il y a deux niveaux. Il y a le nombre qui est une chose et après ça, le milieu de vie que l'on crée. Puis on le dit, Bâtir son quartier, oui, il fait du logement, c'est notre mandat, notre mission. Mais notre mission, c'est de créer des milieux de vie. Donc des logements mais qui s'insèrent dans des milieux qui sont intéressants, qui sont agréables. 450 logements, pour y arriver, évidemment ça prend notamment des programmes gouvernementaux qui sont suffisamment dotés, ils sont dotés de façon récurrente et dont la dotation est ajustée aux réalités de développement de Montréal.

1390 C'est ce qu'on demande généralement au gouvernement du Québec et au gouvernement du Canada. Alors c'est un élément fondamental de la réussite. Pas de programme pour soutenir ça? On n'y arrivera pas. En tout cas, il ne sera pas aussi abordable que ce que ça doit être pour être capable de loger ces gens et les ménages à faible et à modeste revenu. Première chose, donc un programme récurrent et suffisamment doté.

1395

1400 Ensuite, la Ville de Montréal et d'autres instances peuvent – puis on l'a mentionné – par des actions, notamment l'acquisition de terrain plus que des réserves foncières à mon sens, des acquisitions de terrain et mettre donc à la disposition des projets de logements communautaires des terrains pour les accueillir. C'est un autre outil que l'on propose régulièrement.

1405 Et ensuite, toute une série de programmes qui peuvent venir s'ajuster et s'adapter à des réalités diverses, selon les territoires et les secteurs où on s'installe. Par exemple, ici, si on veut faire des constructions à dix, douze ou quinze étages, avec du stationnement intérieur, ascenseurs dans des bâtiments en béton giclé, évidemment, ça coûte plus cher que de faire une structure en bois, brique, de trois étages avec du stationnement extérieur. Dans ce sens, c'est intéressant d'avoir des ajustements financiers qui nous permettent effectivement d'atteindre ces éléments-là.

1410 Au niveau réglementaire, il y a des règlements parfois au niveau de l'arrondissement qui peuvent rendre difficile la réalisation de projets parce que les balises réglementaires, puis je dirais les paramètres architecturaux des programmes ont certaines différences.

1415 Dans AccèsLogis, je peux construire trois étages sans ascenseur. Évidemment, quand je mets un ascenseur, les coûts explosent. Donc le programme AccèsLogis dit vous pouvez faire trois étages. Nous, on dit on fait trois étages et demi. On fait un logement que moi j'appelle un rez-de-jardin, ensuite le rez-de-chaussée et deux étages additionnels, ça nous permet de faire des logements familiaux, traversants, bien éclairés, avec un minimum d'espace commun, juste une petite cage d'escalier en avant, souvent un escalier extérieur à l'arrière et donc pas
1420 d'ascenseur, puis on arrive à mettre ces structures-là une à côté de l'autre sur une rue pour faire une rue équivalent d'une rue de triplex, ça ressemble à ça.

1425 Certains arrondissements, pour toutes sortes de raisons, disent bien nous, on ne veut pas de logement en rez-de-jardin, on veut des logements de plain-pied. Alors si je ne peux pas faire de logement rez-de-jardin, si je fais des logements de plain-pied, dans le cadre du Programme AccèsLogis, mon premier étage, c'est mon plain-pied, deuxième, troisième, je viens

de perdre un étage. Donc c'est 20-25 % du potentiel de réalisation. Donc il y a toutes sortes d'éléments stratégiques comme ça qui peuvent apparaître. Ensuite...

1430 **LE PRÉSIDENT :**

Je pense que ça donne quand même une bonne idée des choses. Est-ce que votre complément de réponse s'inscrit brièvement...

1435 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

1440 En fait, ça, c'était sur le nombre de logements qu'on peut faire. L'autre, c'est sur le milieu de vie que l'on veut créer. Ce qui nous reste... Et après 20 ans et la présence de différentes structures de consultation, puis l'Office est la plus récente organisation, et elle a fait, je trouvais qu'elle a marqué aussi le passage à l'histoire, je pense qu'on a atteint un niveau qu'on n'avait pas atteint avant, même s'il y a eu de belles tentatives avec le BCM et d'autres structures de cette nature, on consulte maintenant plus en amont qu'autrefois. Pour nous, c'est une bonne façon de réfléchir ensemble les milieux de vie.

1445 Un élément que j'amènerais, surtout quand on travaille sur des grands sites, des sites de cette ampleur, de cette envergure, ce qui détermine généralement le milieu, c'est la grille de rues. Une grille de rues... Puis quand on commence à zéro la grille de rues, on peut la réfléchir comme on veut et on peut l'ajuster et l'aménager. Puis on peut faire des rues en diagonale, ce qui n'aurait peut-être pas été une mauvaise idée là-dedans pour ramener le métro plus près du
1450 secteur Notre-Dame-des-Victoires, tant qu'à faire des aménagements paysagers et des espaces publics qui sont perpendiculaires mais qui mènent parfois nulle part et à rien.

1455 Il y aurait peut-être eu moyen en tout cas de réfléchir la trame de rues et les trames d'espaces publics de façon différente, ce qui fait en sorte qu'effectivement on arrive à réfléchir un milieu avec des hauteurs et des densités puis une convivialité – j'entendais l'interlocuteur précédent qui réfléchissait sur les rues – et il y a toutes sortes d'éléments qui marquent énormément la qualité du milieu de vie, la trame de rues effectivement est une composante

déterminante qui, quand on le réfléchit aussi en termes de *woonerf* devient presque un espace vert sur lequel on circule.

1460

LE PRÉSIDENT :

Très bien. Merci, Monsieur. Monsieur Séguin?

1465

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Juste une question, j'en aurais plusieurs. Vous avez évoqué dans votre mémoire brièvement l'enjeu des sols contaminés. Est-ce que vous pouvez nous en parler un peu? Est-ce que c'est un enjeu de développement important pour vous?

1470

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

Oui.

1475

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Les coûts et est-ce qu'un accompagnement quelconque est nécessaire pour que vous puissiez bien faire ce travail nécessaire?

1480

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

En fait, étonnamment, on lisait dans le document de présentation du PPU qu'il n'y a pas de contamination. Ça nous apparaît peu vraisemblable. C'est un secteur qui a une histoire industrielle importante. Alors il est peu vraisemblable que ces sols-là ne soient pas contaminés et donc, effectivement, la contamination des sols, surtout quand on veut développer au niveau résidentiel, il faut qu'on ait des sols de grande qualité.

1485

1490

Alors les coûts de réhabilitation peuvent être faramineux. Dans un ancien secteur industriel, on imagine qu'ils vont être importants et, à ce niveau, bien effectivement, ça fait partie des demandes qu'on adresse à la Ville de Montréal et aux autres paliers gouvernementaux de faire en sorte...

1495

Il a existé, il y a quelques années, un programme qui s'appelait le Programme de revitalisation des sols contaminés, Revi-Sols, ce programme-là a été remplacé par un autre qui est beaucoup moins performant pour le logement communautaire et on ne l'utilise pas parce que, dans le fond, les coûts qui sont associés à l'utilisation de ce programme-là sont supérieurs à l'économie qu'il nous permettrait de faire, je dirais dans 98 % des cas.

1500

Donc c'est un programme qui existe mais qui coûte plus cher que ce qu'il rapporte. Alors on ne l'utilise pas. Et effectivement, c'est une donnée importante pour la réalisation des projets de logement communautaire dans lesquels où on vise à ramener les niveaux de loyer le plus bas possible. Alors quand on est capable de réduire ces coûts-là, c'est important.

1505

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Merci.

1510

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, Monsieur Gilker.

1515

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

Merci.