

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme MARIE LEAHEY, présidente
 Mme DANIELLE CASARA, commissaire
 M. JEAN CAOUILLE, commissaire

**PROJET IMMOBILIER
2175, SAINT-PATRICK**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 6 juin 2017, 19 h
Église St-Charles
2111, rue Centre
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 6 JUIN 2017

MOT DE LA PRÉSIDENTE..... 1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

M. Stéphane Lampron 3
Mme Christelle Boivin 8
Mme Murielle Sauvé et Mme Chantelle L'Heureux - R.I.L..... 14
Mme Anna Kwon et Mme Martine Laurin - Société Logique 31
M. Derek Robertson..... 43
Mme Zoé Guérin et Mme Scindya de Barros - Projet Suivi Communautaire 52
M. Jean Lalande - Comité des droits sociaux du Sud-Ouest de Montréal (Welfare Rights
Committee)..... 58
M. Jean-François Gilker - Bâtir son quartier 65

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE:

5 Bonsoir tout le monde ! Bienvenue à cette séance d'audiences publiques portant sur le projet de construction du 2175, rue Saint-Patrick dans le quartier de Pointe-Saint-Charles de l'arrondissement du Sud-Ouest. La séance se déroulera en français mais les gens qui voudraient s'exprimer en anglais peuvent le faire en s'adressant à la commission.

10 This meeting will be held in French but anyone who wishes to address the Commission in English is welcome to do so.

15 Je m'appelle Marie Leahy, je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. La présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier, m'a confié la présidence de cette commission. La commission est également composée de madame Danielle Casara et de monsieur Jean Caouette ici présents et elle est appuyée dans ses travaux par monsieur Akos Verboczy qui agit à titre de secrétaire analyste. À la table d'accueil, vous avez eu le plaisir de rencontrer Christelle Lollier-Théberge et Laurent Maurice Lafontant.

20 À partir de ce soir, nous accueillons les personnes et les organismes qui se sont inscrits pour exprimer leur opinion. Nous tiendrons au total deux séances. Nous entendrons quinze citoyens et citoyennes et représentants d'organismes. La commission a reçu trente interventions écrites additionnelles.

25 Je vous rappelle que l'Office a pour principe de base de procéder de manière crédible, transparente et efficace. Les commissaires ne sont ni des élus, des fonctionnaires. Régi par la Charte de la Ville, l'Office de consultation publique est toutefois une entité distincte et indépendante. Toute personne qui préside une commission ou qui en fait partie comme commissaire s'engage à respecter un code de déontologie des commissaires dont vous pouvez
30 obtenir copie à la table d'accueil.

35 L'assemblée de ce soir est enregistrée et sténographiée. C'est madame Louise Philibert qui s'occupe de la sténographie et monsieur Samuel Lamarche qui est responsable de la sonorisation. Je souligne que tout ce qui sera dit au cours de l'audience sera transcrit et les transcriptions feront partie du dossier de la documentation disponible à la fois en ligne sur le site internet de l'Office et dans ses bureaux en format papier.

40 Pour le déroulement de la séance, j'appellerai les participants selon l'ordre prévu à l'horaire. Nous allouerons une vingtaine de minutes à chacun. Essayez de faire vos présentations en moins de dix minutes pour que nous, comme commissaires, puissions échanger avec vous. On vous a lus et on a des questions pour vous. Alors si vous prenez beaucoup de temps, on n'aura pas beaucoup de questions qui vont nous permettre de bien comprendre votre point de vue pour pouvoir le mettre dans notre analyse. Alors si vous avez une présentation PowerPoint, celle-ci sera disponible tout comme les mémoires qui seront rendus
45 publics à la fin de la semaine. Ils demeureront accessibles sur le site internet de l'Office.

50 Une fois les consultations terminées, les commissaires entreprendront l'analyse de l'information et des mémoires. Nous prévoyons terminer la rédaction de notre mémoire vers la fin juillet. C'est la présidente de l'Office qui remettra le rapport aux élus municipaux. Il sera rendu public dans les quinze jours suivant le dépôt du rapport. Les décisions à prendre par la suite appartiennent aux élus.

55 La séance de ce soir devrait se terminer vers 21 h 30 si tout se déroule comme prévu. Enfin, comme vous le savez, la commission tient à ce que le climat demeure serein. Je vous rappelle donc que les propos malveillants ou les interventions qui portent atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation des autres sont irrecevables.

60 Comme il est de coutume en matière de consultation publique, si pour une raison ou une
autre des inexactitudes se glissaient dans les propos tenus ce soir, les représentants de la Ville
de Montréal ou du promoteur pourraient user de leur droit de rectification. Je leur accorderai la
possibilité d'exercer ce droit à la fin de la séance. Il s'agira bien entendu de rectifier un fait et non
pas d'émettre un commentaire ou un avis sur ce que vous aurez dit.

65 Alors merci de votre attention et j'invite maintenant monsieur Stéphane Lampron.
Bonsoir, Monsieur Lampron!

M. STÉPHANE LAMPRON :

70 Bonsoir! Je vais le lire intégralement parce que... C'est bon. Je me nomme Stéphane
Lampron, je suis citoyen du quartier Pointe-Saint-Charles depuis ma naissance, 1967. J'ai siégé
sur le conseil d'administration du Regroupement Information Logement, le R.I.L., de 98 à 2002,
un organisme sans but lucratif qui œuvre à améliorer les conditions des logements de la
population de Pointe-Saint-Charles. J'ai d'ailleurs été président de 2013 à 2016 de ce dit
organisme.

75 De plus, je suis membre du C.A. du Club populaire des consommateurs de Pointe-Saint-
Charles depuis décembre 2016. Cet organisme a pour but d'améliorer les conditions de vie des
familles du quartier. Je suis aussi membre du Comité des sans-emploi, CSE, depuis octobre
2015. Finalement, je siége sur le conseil d'administration du Services juridiques communautaires
80 de Pointe-Saint-Charles depuis juin 2016. À l'extérieur du quartier, je suis également membre du
Groupe de recherche et de formation sur la pauvreté au Québec depuis octobre 2016.

Je fais cette présentation pour dire que je connais bien la situation des gens démunis.

85 Je sais que cela peut paraître paradoxal mais je ne suis pas pour une large gentrification
mais dans un contexte de gentrification, je pense que nous devons assurer des logements aussi
aux plus démunis.

90 Le bâtiment Cité des bâtisseurs est un bel exemple d'inclusion. Dans un contexte où les terrains
se font rares, je salue les efforts des membres des organismes reliés directement au logement
qui ont toujours cru au projet, c'est-à-dire, le R.I.L., la SOCAM, et les groupes de ressources
techniques Bâtir son quartier dans un contexte d'austérité, au niveau d'AccèsLogis de 2014 à
2017. En plus, cela donnerait de la dignité aux gens qui croient que habiter aux abords du canal
de Lachine, c'est juste pour une classe de gens. Cela se veut porteur d'un précédent qui se
95 trouve être exemplaire pour quiconque voudrait faire pareil le long du canal de Lachine sur Saint-
Patrick.

Comme la densité a énormément diminué dans le quartier et fait fuir les commerçants,
raison de plus pour que le 2175 Saint-Patrick se réalise. Le trafic rue Saint-Patrick n'est pas
100 aussi dense que l'on veut nous le faire croire. Regardez les rues Saint-Joseph sur le Plateau
Mont-Royal ou Papineau dans le Centre-Sud, juste ici Notre-Dame dans Saint-Henri et bien
d'autres rues ont plus de trafic que Saint-Patrick. Il y a des logements et des gens qui y vivent.

Ce qui est vrai, il y a une habitude aux véhicules de passer par cette rue pour aller au
105 centre-ville ou y revenir. Mais la fermeture du canal de Lachine aux gros bateaux et aux trains de
marchandises a fait diminuer le trafic déjà et via la rue Marc-Cantin au sud qui pourrait être une
alternative ou faire un sens unique, genre à partir de des Seigneurs jusqu'à Charlevoix pour ne
pas empêcher les véhicules qui se dirigent vers le pont Victoria de s'y rendre et de revenir le
110 matin pour le travail et le soir, revenir du travail.

Pour toutes ces raisons, j'estime que le projet d'inclusion du 2175 Saint-Patrick serait
très utile et j'y vois plus de positif que de négatif. J'aimerais remercier les commissaires de
l'OCPM. Voilà, c'est tout.

115 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Lampron, merci beaucoup. Vous m'aviez dit que vous liriez tout mais vous
avez fait un résumé assez important.

120 Écoutez, je voudrais m'excuser dans un premier temps. Vous aviez posé une question, on devait avoir une réponse. On s'est mal compris, on a mélangé... Parce que vous demandiez pourquoi les camions ne pourraient pas être déviés sur la rue Marc-Cantin. Nous, on s'est trompé. On a compris Augustin-Cantin, puis on a dit, bien là, ça n'a pas de bon sens et donc on n'a pas posé la question à la Ville.

125 Mais tout à l'heure, madame Lépine qui est ici à la Ville nous a répondu. Je peux vous transmettre la réponse, comme ça, elle sera enregistrée et ça pourra faire partie aussi de notre analyse. C'est que les rues de camionnage sont décidées par le ministère des Transports. Ça ne relève pas de l'autorité de la Ville. D'autre part, sur la rue Marc-Cantin, il y a des viaducs où les camions de plus quatre mètres ne peuvent pas passer. Alors ça serait un début d'explication.

130 Ceci dit, croyez-moi, nous, les commissaires, on va aller fouiller parce qu'on s'excuse beaucoup de ne pas avoir transmis votre question à la Ville mais on ne l'oubliera pas dans l'analyse, on va aller fouiller. D'accord?

135 **M. STÉPHANE LAMPRON :**

 Oui. Là-dessus, c'est la raison pourquoi j'avais dit aussi qu'à partir de des Seigneurs, s'ils faisaient un sens unique, ça ralentirait le débit, le trafic. C'est-à-dire de des Seigneurs à aller jusqu'au pont Victoria, ne pas changer le sens unique pour que les gens qui travaillent de la

140 Rive-Sud, c'est leur point d'entrée, leur point de sortie, mais à partir de des Seigneurs en s'en allant vers Charlevoix, je crois que les gens qui résident sur rue Saint-Patrick seraient d'accord à ce que le débit de circulation soit diminué.

LA PRÉSIDENTE :

145 Merci beaucoup. On va prendre ça en considération dans l'analyse, Monsieur Lampron.

150 Mes collègues ont peut-être des questions, ne partez pas. Moi, j'en ai une, puis je voudrais être sûre de bien comprendre parce que je l'ai vu dans d'autres mémoires mais je voudrais m'assurer que je comprenne bien. Vous dites que la gentrification se fait par les condos mais elle se fait aussi beaucoup par les logements locatifs en triplex ou en duplex qui deviennent des condos. C'est ça que vous nous dites? O.K. Et donc ça, c'est des chiffres qu'on peut retrouver où, qui nous permettent de voir ça?

155 **M. STÉPHANE LAMPRON :**

160 En fait, l'explication est que quand on doit négocier pour avoir du logement social, il n'est pas possible de négocier avec les transformations de logement en condo. C'est seulement, si je ne me trompe pas, je ne veux pas dire de bêtise, mais je crois ça prend un certain nombre d'unités dans un condo pour pouvoir négocier pour avoir du logement social. Ça fait que c'est évident que les petits logements qui se transforment, c'est du droit acquis, on ne peut rien faire pour...

165 **LA PRÉSIDENTE :**

170 O.K., je comprends l'idée. Je ne l'avais pas comprise mais là, je la comprends. Je vous remercie. Je n'avais pas saisi ça du tout, du tout, du tout dans le mémoire. Je pensais que c'était la seule transformation des triplex et duplex qui posait problème. Mais là je comprends que ça pose problème parce que ça ne crée pas un nombre suffisant pour aller chercher du logement social. Je comprends beaucoup mieux.

Des questions? Des commentaires? Moi, j'en ai une autre.

175 Vous dites que le projet a un impact novateur et je voudrais comprendre en quoi ce projet-là est plus novateur que Nordelec ou le Bâtiment 7 et le développement autour du Bâtiment 7? Est-ce que vous avez une gradation de qu'est-ce qui est plus novateur que d'autres?

M. STÉPHANE LAMPRON :

180 Bien évidemment, Bâtiment 7, c'est très bien aussi et puis le Nordelec, c'est un ancien
bâtiment, ce n'est pas une nouvelle construction. En fait, ça serait la première construction avec
des logements sociaux aux abords du canal de Lachine, pas seulement dans Pointe-Saint-
Charles, que ça soit à Saint-Henri, à Lachine, à Côte-Saint-Paul, à Ville Émard, jusqu'à Lachine,
ça serait le premier qui aurait de l'inclusion. C'est la raison pourquoi je dis que c'est novateur et
185 de dire que ça peut être porteur pour les groupes de l'extérieur qui sont sur le bord du canal de Lachine
de dire que c'est possible d'avoir des logements sociaux aussi, que ce n'est pas seulement pour
les plus nantis. Sans parler contre les plus nantis, je veux dire, c'est plus équitable de cette
façon.

LA PRÉSIDENTE :

190 C'est ça. Donc ce n'est pas juste la transformation de quelque chose qui existe, c'est le
fait que ça soit une nouvelle construction, puis qu'elle soit sur le bord du canal.

M. STÉPHANE LAMPRON :

195 Oui. Puis ce n'est pas juste pour Pointe-Saint-Charles. Le canal n'est pas seulement
dans Pointe-Saint-Charles.

LA PRÉSIDENTE :

200 Oui. Bien je vous remercie beaucoup, Monsieur Lampron.

M. STÉPHANE LAMPRON :

205 Merci.

APPLAUDISSEMENTS

LA PRÉSIDENTE :

210 Merci. Vous comprendrez que vous avez peut-être le droit d'applaudir mais que nous, les commissaires, on n'applaudira pas, pas parce qu'on ne trouve pas monsieur Lampron bon, ce n'est pas... Nous, on va rester plutôt neutres.

 J'inviterais madame Christelle Boivin, s'il vous plaît. Bonsoir, Madame Boivin!

215

Mme CHRISTELLE BOIVIN :

 Bonsoir! Je n'ai pas fait de présentation comme monsieur, aussi bien structurée. En fait, moi, je suis contre le projet pour deux raisons. Premièrement, pour des raisons qui concernent
220 tout le monde, je pense, et pour des raisons plus personnelles. Je vais commencer par les raisons qui concernent un peu tout le monde.

 Je pense qu'on bétonne beaucoup trop les abords du canal de Lachine. Moi, j'habite
225 juste derrière le Myst. Donc j'ai subi les travaux du Myst pendant plusieurs années et en fait, tous les condos qui partent de Griffintown, ça bétonne complètement le canal et je trouve ça dommage pour tout le monde. Donc ça, c'est un premier point qui concerne tout le monde.

 Deuxièmement, je pense que quand on dit que ça va inclure différentes classes sociales, je pense que c'est à moitié vrai. C'est-à-dire que les appartements qui vont contenir les
230 logements sociaux se retrouveront sur Saint-Patrick et non pas sur le canal de Lachine. Et les gens qui seront dans les logements sociaux, ça m'étonnerait qu'ils aient accès à la piscine, ça m'étonnerait qu'ils aient accès à ce que les gens qui auront les condos de luxe auront. Parce que les gens qui ont des condos, ils vont payer des frais de condo et ça m'étonnerait que quelqu'un qui paie 400 \$ de frais de condo accepte quelqu'un qui ne paie pas et ait accès à tout. Je ne sais
235 pas exactement ce qu'il y a comme choses mais je suppose qu'il y a une piscine. Donc ça, c'est un autre point.

240 En plus, je pense qu'au niveau des logements sociaux, c'est une très bonne idée de construire des logements sociaux mais je pense qu'il y a d'autres bâtiments, comme par exemple il y a deux bâtiments qui sont sur Augustin-Cantin qui sont à l'abandon et qui pourraient être rénovés et qui sont déjà existants et qui pourraient faire de très bons logements sociaux.

245 Je pense que le fait de mettre des logements sociaux dans ce projet-là, c'est juste pour nous faire accepter ce projet-là. Parce qu'il ne faut pas se leurrer non plus, ce que le promoteur veut faire, c'est de l'argent, on est d'accord avec ça?

LA PRÉSIDENTE :

250 Désolée, ce n'est pas... Ça n'a rien à voir avec votre présentation, Madame. Ça déconcentre un peu là mais...

Mme CHRISTELLE BOIVIN :

255 Ensuite, c'est ça, quand le promoteur a fait son exposé sur son projet, il a longuement parlé de l'aspect historique du canal. Je pense que si on veut connaître l'aspect historique, on a juste à aller sur Wikipedia, on n'a pas besoin de ça. Mais il a occulté en fait différentes questions et il a vraiment mis l'accent sur l'aspect archéologique. La tour est déjà là. Donc que le projet soit là ou pas là, l'aspect archéologique est gardé. Et puis...

260 **LA PRÉSIDENTE :**

Je suis désolée, Madame.

Mme CHRISTELLE BOIVIN :

265 Ce n'est pas grave.

LA PRÉSIDENTE :

270 Tous les gens essaient de trouver la solution. On ne vous laisse pas vous...

Mme CHRISTELLE BOIVIN :

275 Ce n'est pas grave. Donc ça c'est un autre point. Maintenant, le projet contrevient au niveau de la hauteur et contrevient à la réglementation de la Ville et je me dis est-ce que ce projet a besoin d'être aussi haut? Il peut contenir des condos de luxe, il peut contenir des logements sociaux et ne pas être aussi haut, ne pas, comment dire...

LA PRÉSIDENTE :

280 Ne pas dépasser la règle.

Mme CHRISTELLE BOIVIN :

285 ... empêcher... C'est ça. Ça, ça me concerne plus personnellement, parce que moi j'habite sur Augustin-Cantin. Quand j'ai acheté mon condo, on m'a dit : « Vous aurez une super vue sur le centre-ville. La réglementation interdit les constructions, vous allez voir. » Et pendant plusieurs années, j'ai eu une très belle vue. Ensuite, il y a eu le Myst qui m'a coupé 50 % de la vue et si ce bâtiment est créé, je n'aurai plus de vue. Donc mon condo à moi perdra de la valeur et ce n'est pas à la base pour ça que j'ai acheté ce condo-là. Donc ça, c'est plus personnel à moi.

290 Deuxièmement, j'ai subi des années de travaux, donc des années de bruit et de toutes sortes de choses à côté, donc ça n'arrête pas. Et qu'est-ce que je voulais dire d'autre... Oui, c'est ça. C'est que ce projet-là pourrait être très bon en incorporant les condos de luxe, c'est-à-dire les appartements...

295

LA PRÉSIDENTE :

300 Les logements sociaux?

Mme CHRISTELLE BOIVIN :

305 ... les logements sociaux – merci - et ne pas être aussi haut. Je ne vois pas pourquoi c'est aussi haut. La seule raison que je vois, c'est que le promoteur veut faire de l'argent. C'est l'unique raison. Parce qu'il pourrait faire quelque chose de plus bas. Donc à mon avis, c'est une très bonne idée et il pourrait réduire les appartements. Et je pense que l'idée de l'insertion des places sociales, c'est vrai, mais à moitié. Parce que les gens qui auront les logements sociaux seront de toute façon sur Saint-Patrick et puis ils ne pourront pas accéder à tout.

310

Tout comme les gens ne pourront pas accéder au petit parc – je pense qu'il y a un petit parc à l'intérieur – ça m'étonnerait que le parc soit ouvert pour tout le monde. Le promoteur n'a pas voulu répondre à cette question-là la dernière fois mais honnêtement, je pense que ça ne sera pas accessible à n'importe qui. Donc je ne pense pas que ça soit inclusif à toute la population.

315

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup. Des questions?

320

M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :

Oui, juste une question. L'ensemble, la copropriété où vous demeurez a combien d'étages?

325

Mme CHRISTELLE BOIVIN :

On a trois étages.

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

330

Trois étages. Mais est-ce que je me trompe, mais si le projet, même s'il respectait la hauteur réglementaire...

Mme CHRISTELLE BOIVIN :

335

Parce qu'on a trois étages et le quatrième, c'est la terrasse.

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

340

Mettons que ça fait quatre, quatre niveaux.

Mme CHRISTELLE BOIVIN :

Oui.

345

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

Mais en respectant la hauteur réglementaire, ce qui fait quand même à peu près 20 mètres, ça serait déjà au-dessus de votre...

350

Mme CHRISTELLE BOIVIN :

Oui, mais on verrait quand même les grands bâtiments du centre-ville, ceux qui sont là.

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

355

Vous verriez la pointe, la cime finalement.

Mme CHRISTELLE BOIVIN :

360

Oui.

M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :

365

Et j'avais une autre question, si vous permettez?

LA PRÉSIDENTE :

370

Oui, oui.

M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :

Les deux bâtiments vacants voisins dont vous parlez sont situés vraiment à proximité? Ils offriraient une taille qui permettrait de...

375

Mme CHRISTELLE BOIVIN :

Alors là, moi, je n'y connais rien en architecture ou quoi mais il y en a un qui est juste derrière l'église, donc je ne sais pas à qui il appartient ce bâtiment-là, mais il est en brique, il est très beau enfin je veux dire, et il y en a un autre à côté de la résidence pour personnes âgées. Ils sont déjà existants, ils sont là, ces bâtiments-là. Donc je ne sais pas, moi je n'y connais rien, je ne sais pas pour quoi c'est destiné, je n'en sais rien mais ces bâtiments sont là.

380

Moi, j'habite devant d'autres logements sociaux aussi et ces logements sociaux sont très, très mal, comment dire, en très mauvais état aussi. Donc il faudrait aussi mettre de l'argent là-dedans au lieu d'essayer de nous faire avaler un projet qui a des logements sociaux. Il faut déjà faire en sorte que les gens qui sont dans les logements sociaux habitent convenablement. Donc c'est aussi ça.

385

390

Et je pense que si la Ville veut vraiment faire des logements sociaux, il y a d'autres projets qu'elle pourrait faire à mon avis.

LA PRÉSIDENTE :

D'accord.

395

Mme CHRISTELLE BOIVIN :

Merci.

400

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup, Madame Boivin. Ça va tout le monde? On va poursuivre avec madame Murielle Sauvé et madame Chantelle L'Heureux pour le R.I.L.

405

Mme MURIELLE SAUVÉ :

Bonsoir! Mon nom est Murielle Sauvé.

410

Mme CHANTELE L'HEUREUX :

Et Chantelle L'Heureux.

415

Mme MURIELLE SAUVÉ :

Nous travaillons au R.I.L., au Regroupement Information Logement. Rapidement, nous allons présenter notre organisme, le R.I.L., la situation du logement à Pointe-Saint-Charles, notre démarche sur le projet 2175 Saint-Patrick et finalement, nos recommandations.

420 Le Regroupement Information Logement, c'est un comité logement de Pointe-Saint-Charles, c'est un organisme sans but lucratif. On existe depuis 35 ans et ça suscite la prise en charge des citoyens et citoyennes du quartier et ses conditions de vie-logement. Notre organisme travaille à la promotion du logement social et communautaire en oeuvrant activement à maintenir et développer le parc d'habitation communautaire du quartier.

425 Aujourd'hui, le R.I.L. préconise quatre axes d'activité. Le projet Saint-Charles, c'est un regroupement de requérants/requérantes du quartier en attente de logement social. On est aussi un comité logement à la défense des droits des locataires qui offre un service d'écoute et référence et on fait la promotion du développement du logement communautaire et aussi, on fait des luttes sociales avec les gens du quartier pour divers facteurs pour influencer leur qualité de vie aussi.

430 Nous participons aussi à plusieurs tables de concertation, la table d'Action-Gardien, le conseil d'administration de Bâtir son quartier et aussi au FRAPRU, on va à l'occasion au FRAPRU aussi, on est membre du FRAPRU et aussi on travaille avec Action-Gardien sur le comité de territoire et comité de travail sur l'habitation.

Mme CHANTELLE L'HEUREUX :

440 Parfait. Moi, je vais parler rapidement sur la situation du logement à Pointe-Saint-Charles. Donc une des caractéristiques importantes du quartier, c'est la part du logement communautaire dans le parc résidentiel. Donc historiquement, cette part-là est de 40 %. Vous avez parlé de la gentrification tantôt. En 2013, le R.I.L. et Action-Gardien ont fait une étude sur le logement à Pointe-Saint-Charles. En effet, cette étude est déjà sur le site de l'OCPM et on peut dégager plusieurs tendances. On va en évoquer trois importantes ici aujourd'hui.

445 Donc premièrement, il y a une perte de logement locatif. Deuxièmement, il y a une décroissance de la part de logement communautaire.

450 Donc encore une fois, historiquement, c'était à 40 %; en 2010, c'était à 34 %. Et troisièmement, il y a une croissance des loyers. Une petite statistique pour vous : entre 2001 et 2011, le loyer moyen d'un 4 1/2 a augmenté de 61 % dans l'arrondissement. Donc ces tendances démontrent une gentrification du quartier.

455 Pour contrer cette gentrification, la position du R.I.L. est de construire du logement communautaire. Pour atteindre ceci, on pousse pour une bonification de la Stratégie d'inclusion, nous demandons lors de nos négociations un pourcentage au-delà du 15 % pour rétablir le taux historique de 40 %. Voici une des raisons pour lesquelles le projet 2175 devrait être réalisé. Le projet inclut près de 30 % de logement communautaire, une première dans le quartier.

460 On peut également observer une désindustrialisation du canal de Lachine. Ces deux cartes démontrent une évolution de la vocation industrielle vers une vocation résidentielle. Cette désindustrialisation entraîne une perte d'emplois dans le secteur. Voici une autre raison pour laquelle le projet 2175 devrait être réalisé. Avec des locaux communautaires, il garde près de 70 emplois dans le secteur. De plus, ces cartes démontrent que le terrain en question est le dernier à développer sur le canal de Lachine. Il est donc essentiel que le projet 2175 maximise les retombées positives pour le quartier.

Mme MURIELLE SAUVÉ :

470 Notre démarche pour le 2175. Ce projet résidentiel mixte présenté par l'OCPM est le fruit de multiples discussions et diverses collaborations avec des citoyens et citoyennes du quartier et les groupes communautaires. Il contribue à l'augmentation du parc de logement communautaire au besoin inquiétant dans le quartier. D'autre part, le pôle communautaire aide à développer un milieu de vie complet et assure la pérennité des groupes du quartier menacés d'éviction.

475 Finalement, par son emplacement stratégique rue Island entre Saint-Patrick et canal de Lachine, ce projet permet la mise en valeur d'une rue qui fait un lien entre le canal et le quartier en facilitant l'appropriation citoyenne du secteur.

480 Il faut noter que nous nous attardons principalement au volet logement social du projet
car cela est au cœur de la mission de notre organisme. Toutefois, le pôle communautaire du
projet 2175 Saint-Patrick est un enjeu majeur pour nous en tant que membre locataire de la
Maison Saint-Charles depuis quinze ans dans les locaux excédentaires de l'École primaire
Charles-Lemoyne.

485 Nous avons été avertis en 2014 d'un plan de rationalisation des bâtiments excédentaires
de la Commission scolaire de Montréal. Il inclut des reprises de locaux et des hausses de loyer.
Nous avons travaillé sur divers scénarios de relocalisation à Pointe-Saint-Charles. Les locaux
accessibles sont rares et le 2175 était devenu à ce jour notre seule option viable pour le projet.

490 Nous soulignons aussi notre appui au projet. Nous considérons que les enjeux actuels
du quartier nécessitent des gestes clairs permettant la construction du logement communautaire.

Mme CHANTELE L'HEUREUX :

495 Nous croyons que le projet 2175 offre une solution à certaines préoccupations et besoins
du quartier. À cet égard, depuis 2014, nous collaborons avec le promoteur, les citoyens, les
groupes citoyens du quartier et l'arrondissement. À travers cette démarche participative, le
promoteur a intégré plusieurs demandes du quartier telles que la porte cochère et aussi la mise
500 en valeur de la rue Island avec sa piétonisation.

Je vais discuter rapidement de notre démarche avec les citoyens et citoyennes parce
que c'est pour eux qu'on veut construire ce projet.

505 En novembre 2014, lors d'une assemblée citoyenne, nous avons présenté une version
préliminaire du projet et les enjeux du contexte. En général, les commentaires ont soulevé les
points suivants.

510 Donc le problème, en effet, n'est pas la construction des condos mais plutôt l'absence de
la construction des logements communautaires. L'accès au canal est garanti par la piétonisation
et l'aménagement de la rue Island. Les résidents veulent rester dans le quartier. Ils veulent des
logements sociaux, et que nous devons travailler ensemble pour la relocalisation du R.I.L. parce
que les citoyens ont besoin de ses services et de son comité logement.

515 À la fin de cette rencontre, les citoyens et citoyennes ont appuyé le projet, ils nous ont
donné le mandat de continuer les démarches afin de faire avancer un projet considéré majeur
pour le quartier.

520 En mars 2015, nous avons participé à la charrette organisée par l'arrondissement sur le
nord du quartier. Pour y amener la vision des citoyens et citoyennes du quartier, nous avons
animé des discussions à l'aide d'une carte mentale. Les résultats sont intéressants car ils
montrent encore une fois un attachement au quartier. Les citoyens ne veulent pas quitter.

525 Finalement, entre mars et septembre 2015, nous avons déposé à l'arrondissement
500 lettres d'appui des citoyens. Donc pour collecter ces 500 lettres-là, nous avons rencontré en
personne chacun de ces citoyens et résidents du quartier, nous leur avons expliqué le projet et
les enjeux. Nous avons aussi répondu à toutes leurs questions et nous avons pu constater
l'enthousiasme autour de la possibilité de construire des logements communautaires au bord du
canal de Lachine, un site considéré exclusivement pour les plus riches.

530

Mme MURIELLE SAUVÉ :

535 Voici pour terminer nos recommandations. Le 2175 Saint-Patrick est le résultat de la
réflexion des citoyens et citoyennes du quartier et des groupes, comme vous avez entendu
tantôt.

LA PRÉSIDENTE :

540 Madame, pouvez-vous parler un petit peu plus lentement? Parce que je m'inquiète pour madame Philibert.

Mme MURIELLE SAUVÉ :

545 Je pense toujours que je vais manquer de temps.

LA PRÉSIDENTE :

Non, mais c'est parce qu'elle doit tout redire ce que vous dites. Alors c'est difficile.

550 **Mme MURIELLE SAUVÉ :**

555 Puis moi, en plus, je suis vite. Nos recommandations. Le 2175 Saint-Patrick est le résultat de réflexion des citoyens et citoyennes du quartier et des groupes. Voilà pourquoi ce projet intègre la vision des besoins de l'ensemble des parties prenantes. Le R.I.L. reconnaît sa portée et nous l'appuyons parce qu'il répond à des besoins de logement communautaire du quartier et permettra la construction de 78 nouveaux logements communautaires, aidant à améliorer l'accessibilité résidentielle et le maintien du parc de logements existants.

560 La création du pôle communautaire près du canal de Lachine garantit le maintien de l'emploi et la pérennité des groupes du quartier menacés d'expulsion. Ce pôle communautaire, par ses activités, aidera aussi à l'appropriation citoyenne du canal, notamment la population à faible et moyen revenus.

565 L'inclusion d'une part significative de logements sociaux et locaux communautaires amène des éléments pour contrer la gentrification.

570 Le logement communautaire est souvent la seule option pour rester dans le quartier pour les familles avec enfants et ménages à faible et moyen revenus. Ce projet aide à la rétention des familles. Une vraie politique familiale et sociale, ça passe aussi par la protection et la construction de logements collectifs.

Pour cela, ce soir, je vous remercie beaucoup de faire l'OCPM, mais aussi, j'aimerais ça remercier en tout et partout les citoyens, les citoyennes de Pointe-Saint-Charles.

575 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Madame L'Heureux. Des questions?

580 **Mme DANIELLE CASARA, commissaire :**

Premièrement, merci pour votre exposé, très intéressant. On a noté quelque chose à la page 12 de votre mémoire. Vous identifiez quatre recommandations, quatre demandes d'intégrer au projet actuel et vous avez parlé pas mal des trois premières mais on aurait voulu vous questionner au niveau de maintenir la voie de camionnage sur Saint-Patrick.

585 **Mme MURIELLE SAUVÉ :**

Oui.

590 **Mme DANIELLE CASARA, commissaire :**

595 Vous identifiez ça comme une demande à intégrer au projet actuel. On sait qu'actuellement, il y a beaucoup de camionnage sur Saint-Patrick, donc il y a cette composante-là sur laquelle on aimerait vous entendre parler surtout, mais, mettez-la en relation avec la

question qui a été beaucoup relatée par les participants aux soirées d'information sur l'insonorisation du bâtiment A et le fait que, pour l'instant en tout cas, dans le projet actuel, il n'y a pas de mesure de climatisation. Donc ça fait partie de toute la réflexion qu'on aimerait vous entendre à ce sujet-là : camionnage, bruit, nécessité d'ouvrir les fenêtres et tout cela.

600

Mme MURIELLE SAUVÉ :

C'est sûr et certain je vais répondre ce soir mais il y avait dans le mémoire de la SOCAM demain qui va en parler aussi. C'est sûr que quand on a parlé du projet de logements sociaux sur le bord du canal, on savait qu'il y avait comme du camionnage et tout ça mais avec le projet, toutes les négociations ou quoi, les rencontres qu'on a eues, c'est sûr que les fenêtres, toutes ces choses-là vont répondre à l'insonorisation, les 40-45 décibels du bruit. Ça, en partant, ça a été dit et ça va être fait au projet. Ça, moi je n'ai pas d'inquiétude pour l'instant, on a rencontré le promoteur aussi, monsieur Varin.

605

610

Ensuite, par rapport à la climatisation, c'est sûr que s'il y a de la climatisation en bas au niveau du pôle communautaire, mais en haut, il va y avoir un système de ventilation comme ce projet-là a fait des coops de l'autre côté. Je ne sais pas trop c'est quoi le système, je ne peux pas vous répondre, mais il l'a déjà inclus dans une de ses coops. Ça fait qu'il est capable de nous répondre à ce besoin-là aussi.

615

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

Merci.

620

Mme CHANTELLE L'HEUREUX :

Je pense que le changement de vocation, donc la désindustrialisation du canal de Lachine sur la voie Saint-Patrick, ça démontre qu'une voie de camionnage n'est peut-être plus nécessaire dans cet endroit-là.

625

630 Il y a toujours des industries qui sont sur place, donc c'est clair qu'on a besoin de maintenir la voie de camionnage pour ces industries-là, mais je pense que cette désindustrialisation qui est présente sur le site, ça ouvre la porte vraiment à une analyse des alternatives parce qu'elles ne sont pas autant nécessaires sur la rue Saint-Patrick.

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

635 Intéressant. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

640 Écoutez, c'est une question que je veux vous poser, je vais la poser à beaucoup d'intervenants parce qu'on s'est posé beaucoup de questions, c'est sur la gouvernance. Vous, allez-vous devenir locataire ou propriétaire de vos locaux?

Mme MURIELLE SAUVÉ :

645 Présentement, nous on devient propriétaire.

LA PRÉSIDENTE :

De vos locaux à vous?

650 **Mme MURIELLE SAUVÉ :**

655 Oui, de nos locaux parce qu'on va être... Là, je ne peux pas vous dire combien de groupes qui va aller rester là présentement. On était huit, il y en a peut-être trois, quatre qui restent, je ne sais pas exactement, c'est en négociation. Ça, on ne peut pas...

Il n'y a pas de lettre d'intention, mais il y a deux groupes officiellement qui sont capables d'aller chercher un petit peu plus de fric ou de dépôt pour la mise de fonds. Ça fait que présentement, il va y avoir le GRT et le R.I.L. SOCAM qui peuvent avoir une mise de fonds pour acheter les locaux commerciaux. Mais c'est le pôle communautaire.

660

Puis après, bien c'est sûr qu'on va intégrer des groupes qui veulent bien, certains groupes qui veulent bien venir rester au 2175 mais c'est toujours avec des groupes en négociation. Ou bien, le deuxième étage aussi est commercial, il est commercial aussi, la moitié. Ça fait que c'est sûr qu'il va peut-être y avoir un autre groupe qui va pouvoir venir. Si les gens de la Maison Saint-Charles, certains groupes ne peuvent pas venir parce qu'ils pensent que c'est trop cher ou quoi, on n'a pas fini l'étude au complet mais vous savez...

665

LA PRÉSIDENTE :

670

Oui, oui, vous êtes en négo.

Mme MURIELLE SAUVÉ :

Je suis en négo aussi, puis de l'argent, comment qu'on met et tout ça, on n'a pas signé des... On a une lettre d'intention de devenir propriétaire avec le promoteur mais à partir de là, les chiffres sont peut-être là, mais on va chercher le financement et tout ça, puis après, on va louer, puis la gestion, on va pouvoir faire la gestion, ça c'est sûr.

675

LA PRÉSIDENTE :

680

C'est vous qui allez faire la gestion des locaux commerciaux?

Mme MURIELLE SAUVÉ :

685

Oui. Parce que la SOCAM...

LA PRÉSIDENTE :

Et des logements sociaux?

690

Mme MURIELLE SAUVÉ :

Parce que la SOCAM, la société acheteuse...

695

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

700

Mme MURIELLE SAUVÉ :

... elle va être propriétaire avec le GR, plus que c'est elle qui va être propriétaire des logements sociaux en haut, les quatre étages.

705

LA PRÉSIDENTE :

Donc c'est la SOCAM qui devient gestionnaire des logements sociaux...

710

Mme MURIELLE SAUVÉ :

Propriétaire et gestionnaire. Bien là, gestionnaire de l'ensemble. Parce que nous, on est un groupe communautaire, un organisme sans but lucratif en société acheteuse aussi. Moi, je travaille au R.I.L. SOCAM, j'ai les deux chapeaux. Je suis la directrice mais...

715

LA PRÉSIDENTE :

Ça veut dire qu'on va vous revoir demain?

Mme MURIELLE SAUVÉ :

720 Oui, demain. C'est pour ça que toutes ces questions-là, je m'attendais de répondre demain, puis je répons ce soir parce que je les ai, les informations.

LA PRÉSIDENTE :

725 À la lecture des autres mémoires, plusieurs ont eu peur justement que les loyers pour le pôle communautaire soient plus élevés, parce que c'est plus neuf et tout ça, et se demandaient la pérennité de ces locaux-là communautaires?

Mme MURIELLE SAUVÉ :

730 Quand on regarde le marché présentement pour les locaux, quand on regarde le Nordelec, c'est entre 25 et 27... entre 24 \$ et 27 \$ le pied carré. Ça, c'est sûr et certain. Mais nous, en tant que communautaire, on a *dealé*, on a négocié pour avoir un taux, puis si on met le financement un peu. Ça ne sera pas le prix du marché. En partant, ce n'est pas le prix du
735 marché. Là, on n'a pas fini tout à fait nos chiffres mais ça va être peut-être entre 15-17-18, on ne le sait pas exactement. Mais aujourd'hui, je ne peux pas dire que je vais faire un bail à un organisme à 14,08 \$, je ne le sais pas pour moi-même non plus, mais ça va jouer là-dedans. Il y a toute la gestion, il y a tout ça. Puis le risque aussi de la mise de fonds.

740 **LA PRÉSIDENTE :**

Les frais escalatoires.

Mme MURIELLE SAUVÉ :

745 Bien c'est ça. Mais on n'est pas là pour alimenter le loyer au marché privé comme les locaux commerciaux.

750 Il faut être raisonnable aussi. Ça, je pense c'est la vision aussi du communautaire, la vision. C'est sûr que s'il y a des gens... Je comprends qu'il y a des gens qui ne veulent pas y aller ou quoi, puis de toute façon, quand on a été évincé de la Maison Saint-Charles, aujourd'hui que je vous parle, nos loyers en 2019-2018, ils vont être le même prix peut-être qu'on va payer au 2175. Ça fait que pour moi, devenir propriétaire, quand tu calcules les années qu'on va construire, ça va peut-être arriver le même prix que la Maison Saint-Charles dans les bâtiments excédentaires de la commission scolaire.

755
760 Quand on voit les chiffres que nous a donnés la commission scolaire – on est encore en négociation pour signer notre bail avec une moins grosse augmentation qu'ils viennent de nous donner – si on s'en va propriétaire, on veut aller propriétaire avec les groupes, oui, c'est parce qu'on était pris, on était dehors peut-être à trois mois d'avis, on avait une éviction. Ça fait que après, tu négocies pour un deux ans, pour un an avec madame Harel, ça va, mais à un moment donné, il va y avoir une fin, ça fait qu'il faut être prêt à faire... Pour pas être dans la rue non plus. Tu ne peux pas donner les services de Pointe-Saint-Charles.

765 Puis moi, en tant que société acheteuse, je ne peux pas sortir de Pointe-Saint-Charles parce que les gens avec qui on fait affaires, c'est les coops, les OSBL, qu'on a construits ici. À 2000 logements, il y a beaucoup de gestion qu'on fait, que le gouvernement nous a donnée, parce que les gens ont besoin d'aide dans le quartier. Si je sors du quartier, ils ne viendront pas, t'sais, je veux dire, il n'y aura plus d'aide de ces loyers sociaux là.

770

LA PRÉSIDENTE :

D'accord.

775

Mme MURIELLE SAUVÉ :

C'est ainsi qu'on l'a pensé.

M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :

780

Je veux juste être sûr d'avoir bien compris. C'est la SOCAM et Bâtir son quartier qui vont être propriétaires?

Mme MURIELLE SAUVÉ :

785

Pour l'instant, oui. Il va peut-être y avoir d'autres organismes qui vont se greffer, on va voir le financement comment qu'on peut gérer ça ou combien de parts, t'sais. Vous voyez là?

M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :

790

Donc à court terme, ça va être c'est deux organismes-là qui vont former une entité juridique, donc ils vont être propriétaires, qui va être propriétaire du bâtiment comme tel.

Mme MURIELLE SAUVÉ :

795

Oui. Mais il peut y avoir d'autres là.

M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :

800

Oui, oui, je comprends.

Mme MURIELLE SAUVÉ :

805

Puis peut-être le deuxième, ça sera un autre qui sera copropriétaire avec nous. Il y a plein de possibilités mais je ne peux pas...

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

810 Une question parallèle aussi. Est-ce que ça se pourrait que la CSDM revienne un peu sur sa position et soit plus accommodante ou même vous fasse une proposition intéressante quant à rester sur place?

Mme MURIELLE SAUVÉ :

815 Je vais vous dire que présentement, ce matin, on a rencontré encore madame... Bien on attend une rencontre avec madame Harel Bourdon, en tout cas, les négociations, on va faire une contre-proposition. Mais ça, je ne pense pas que ça revienne au niveau...pas dans le discours présentement que je vous dis. Dans le discours de la commission scolaire aujourd'hui, je vous dis que ça ne reviendra pas en arrière. La seule affaire je peux vous dire, même si nous on
820 partait, on est conscient qu'on est une OSBL, la Maison Saint-Charles, on est conscient que si par hasard on s'en va, puis que la Maison Saint-Charles, on lui obtient le même prix, il y a d'autres organismes – on a fait un sondage dans Pointe-Saint-Charles – il y a d'autres organismes, il y a 37 autres organismes, 40, qui ont besoin de locaux aussi moins chers que qu'est-ce qu'ils paient, comme Familles en action, comme d'autres services juridiques. On sait
825 les prix qu'ils paient. Ils auraient besoin... Ou d'autres organismes plus petits qui pourraient payer moins cher à la Maison Saint-Charles.

830 Nous, on lutte pour être propriétaire pour là, mais aussi garder la Maison Saint-Charles pour les gens qui en ont besoin aussi d'autres groupes communautaires. Parce que si nous on part, il faut avoir un autre groupe parce que ça va coûter trop cher pour les autres. On est conscient de ça. On travaille au niveau de tous les groupes communautaires aussi à la Maison Saint-Charles pour obtenir une satisfaction pour tout le monde, pour qu'on soit bien. On n'est pas les seuls qui a besoin de locaux aussi. On y tient à la Maison Saint-Charles aussi, on ne veut pas la démembrer comme la commission scolaire.

835

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

Je ne sais pas si c'est juste une petite coquille ou une mauvaise compréhension, dans votre document à la page 14, en haut, le premier paragraphe, vous mentionnez :

840

« Deuxièmement, nos préoccupations portent sur la perte de logements sociaux et communautaires dans le parc résidentiel du quartier. »

Est-ce que ce n'est pas plutôt du locatif privé qui disparaît? Parce que je ne vois pas comment des logements sociaux et communautaires peuvent disparaître?

845

LA PRÉSIDENTE :

Page 14.

850

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

Page 14, le premier paragraphe qui commence par « Deuxièmement ».

855

Mme MURIELLE SAUVÉ :

Oui.

Mme CHANTELE L'HEUREUX :

860

Oui. Donc c'est la part des logements sociaux, c'est ça, qui sera réduite.

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

865

O.K., c'est la proportion.

Mme CHANTELLE L'HEUREUX :

870 En effet, c'est vrai que dans les types d'habitation que j'ai mentionnés tantôt, il y a eu une
analyse des permis reçus entre les années 2000 et 2010 et ça démontre qu'il y a eu une grosse
perte de logements locatifs privés. Donc c'est à moins 10 %. Mais il y avait une augmentation de
15 % de logements communautaires, mais si on parle de logements locatifs, c'était vraiment
juste une augmentation de 5 % comparé aux logements de copropriété qui étaient à 94 %
d'augmentation.

875

LA PRÉSIDENTE :

Une dernière puis, demain, on va recommencer.

880

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

Est-ce que vous avez un mot ou une considération à dire sur les dimensions des unités
qui sont proposées dans le projet, à savoir une chambre qui est 626 pieds carrés, deux
chambres qui est 840.

885

Mme MURIELLE SAUVÉ :

890 Les pieds carrés, c'est vraiment AccèsLogis. C'est le barème d'AccèsLogis. C'est
vraiment ça, tu ne peux pas aller en plus bas que ça. Exactement, les prix... Pas les prix, les prix,
c'est AccèsLogis. Ça peut être un 3 1/2 logement abordable mais c'est le programme
d'AccèsLogis dans les logements sociaux.

LA PRÉSIDENTE :

895

On voulait juste s'assurer qu'il y avait des balises.

Mme MURIELLE SAUVÉ :

900 50 %, subventionné à 25 % la subvention. Puis l'autre, c'est du logement abordable pris à 95 % du loyer médian.

LA PRÉSIDENTE :

905 Merci beaucoup, Mesdames.

Mme MURIELLE SAUVÉ :

Merci.

910 **LA PRÉSIDENTE :**

Madame Kwon et madame Martine Laurin pour la Société Logique. Bonsoir! La parole est à vous.

915 **Mme MARTINE LAURIN :**

Bonsoir! Nous sommes ici, vous nous avez nommées mais je le refais. Anna Kwon, ma collègue et, moi-même, Martine Laurin.

920 Ce soir, pour faire valoir nos préoccupations en matière d'accessibilité universelle cette fois pour, bien entendu, le projet immobilier 2175 Saint-Patrick. Nous représentons Société Logique, qui est une entreprise d'économie sociale, qui regroupe des professionnels en architecture et en urbanisme, spécialisée sur la question justement de l'accessibilité universelle.

925 Nos deux principales activités sont la promotion du concept d'accessibilité universelle, ce qu'on fait ce soir entre autres et la consultation en aménagement, que ce soit en architecture ou en aménagement ou en urbanisme.

930 Le projet 2175 Saint-Patrick, c'est une occasion en fait pour tous, pour les Montréalais, à saisir pour orienter l'aménagement d'un secteur du quartier Pointe-Saint-Charles vers un milieu de vie durable et inclusif. C'était notre prémisse de départ.

935 Avant de débiter la présentation, nous tenons à remercier l'Office de consultation publique et vous, Madame la présidente et commissaires, de nous permettre aujourd'hui de nous exprimer sur le sujet.

940 D'entrée de jeu, voici en quoi consiste l'accessibilité universelle, mais très rapidement. C'est supprimer les obstacles environnementaux pour créer une société plus inclusive, c'est favoriser un usage similaire et autonome des lieux et des facilités par tous les utilisateurs, c'est tenir compte des besoins de toute la population et c'est de considérer toutes les limitations, qu'elles soient motrices, auditrices, visuelles, intellectuelles, etc.

945 Donc en ce qui a trait à la transformation du quartier Pointe-Saint-Charles, nous accueillons avec enthousiasme le projet Saint-Patrick sur différents aspects, des aspects qui se retrouvent davantage à une échelle macro, donc de secteur ou de quartier, qui inclut des mesures pour favoriser la mixité sociale.

950 Donc ça se traduit par la diversité de la typologie d'habitation qu'on y retrouve, donc les logements sociaux, communautaires, appartements privés, etc., différentes dimensions également, l'implantation plain-pied des bâtiments, la densification du secteur, la création d'un lien actif dans la poursuite de la rue Laprairie vers le canal de Lachine qui augmente en quelque sorte la connectivité du secteur.

955 Ces éléments que je viens de nommer peuvent agir en faveur d'une bonne performance d'accessibilité universelle mais nous avons davantage orienté le mémoire sur des considérations à une échelle plus fine, celle de l'individu en soi, et on croit que ces considérations devraient être prises en compte si on veut réellement créer les milieux de vie inclusifs dont on parlait un petit peu plus tôt.

960 Donc pour passer de cette intention à l'action en intégrant l'ensemble des composantes, nous recommandons d'entrée de jeu de faire de l'accessibilité universelle un réel objectif transversal, ce qu'on n'a pas retrouvé dans la documentation qu'on a consultée, soit des orientations d'aménagement ou des objectifs ou des balises.

965 On se disait s'il y avait à en mettre, de poser l'accessibilité universelle d'emblée en intégrant les critères portant sur l'accessibilité universelle contenus dans la réglementation, les PIIA – je vais y revenir un petit peu plus tard – les principes d'accessibilité universelle pour les aménagements extérieurs et du domaine public ainsi que des exigences élevées pour la conception et la mise en œuvre du cadre bâti, ce que ma collègue vous fera état dans un deuxième temps.

970 Donc l'objet 1 que vous retrouvez en fait dans notre mémoire à la page 9 porte sur la réglementation des PIIA, donc des projets d'implantation et d'intégration architectural. Donc à la lecture justement de la documentation qui a été déposée par le promoteur et par la Ville, on a d'abord été préoccupé par la demande de dérogation à la procédure du règlement PIIA et, par la suite, on a découvert que la Ville de Montréal, dans le document de présentation à l'OCPM, demande le maintien de la prise en compte des critères de PIIA dans l'élaboration de l'évaluation du projet.

980 Donc c'est un petit peu ambigu pour nous puis c'est parce que c'est d'autant plus important de les maintenir parce que ces critères portant sur l'accessibilité universelle ont été intégrés à ces réglementations justement pour augmenter l'accessibilité universelle des nouveaux projets dans le cadre des PIIA. Ce qu'on retrouve quasiment sur l'ensemble de l'île de Montréal.

985 Donc vu que c'est ambigu, une de nos premières recommandations, c'est vraiment de s'assurer d'intégrer les critères d'accessibilité universelle qui sont contenus dans cette réglementation-là. Parce que, encore une fois, ce n'était pas très clair.

990 Le deuxième objet porte sur les composantes extérieures du projet qui débute à la page
11 du mémoire. Donc on y retrouve différentes typologies d'espaces comme par exemple la cour
semi-publique, le jardin ouest, les interfaces civiques sud et est qui intègrent aussi la rue Island.
Donc pour assurer une bonne performance d'accessibilité universelle, des déplacements
sécuritaires et conviviaux, un traitement spécifique doit être pris en compte en ce qui a trait à la
différence des niveaux sur le terrain, ainsi qu'aux délimitations tactiles et visuelles des
995 cheminements piétons.

En fait, c'est un peu un résumé de ce qu'on peut retrouver dans cette section mais il
s'agit d'enjeux qui sont cruciaux pour les aînés, par exemple, et les personnes vivant avec des
limitations fonctionnelles. Parce que des pentes trop abruptes peut rendre la marche très difficile,
1000 par exemple, ou pour une personne avec une limitation visuelle, si elle ne peut pas s'orienter et
se guider dans l'environnement, elle peut dévier et, etc.

Donc nous avons basé nos recommandations sur des défis d'aménagement qui sont les
suivants : une insuffisance de repères pour s'orienter et effectuer des déplacements en ligne
1005 droite qu'on pourrait retrouver dans les typologies proposées; une pente ou une dénivellation trop
importante du sentier piéton, notamment le lien qui sera créé dans le jardin ouest; conflit potentiel
entre usagers à l'entrée charretière du stationnement souterrain où on pense qu'un débit
important pourrait se retrouver là, matin et soir par exemple, donc on propose dans le mémoire
des mesures pour sécuriser cette entrée charretière; des conflits potentiels entre piétons et
1010 cyclistes, notamment sur la rue Island où on voit juxtaposés et le trottoir, et la piste cyclable
bidirectionnelle; la qualité et nature des revêtements en ce qui a trait aux contrastes; et la
présence d'obstacles dans l'ensemble des cheminements piétons que pourraient constituer, par
exemple, le mobilier urbain ou des cafés terrasses.

1015 Donc comme je disais un petit peu plus tôt, les recommandations sont basées sur les
défis d'aménagement que je viens de nommer, donc je vous invite à les consulter.

1020 Le dernier point qui concerne l'aménagement extérieur est l'aménagement du domaine public, bien c'est évident que le 2175 Saint-Patrick va générer une augmentation considérable de l'achalandage du secteur. Encore une fois, on n'a pas trouvé vraiment de recommandations ou d'études qui auraient été faites aux abords vraiment limitrophes au projet, soit les intersections Island/Saint-Patrick ou celle créée par de Laprairie et le nouveau lien piéton, par exemple, qui mène directement au projet et au canal par le fait même. Ce qui est un peu dommage parce que les intersections, c'est vraiment là où on trouve le maximum de conflits. Ça aurait été intéressant de retrouver des détails.

1030 Donc dans cette optique, on recommande dans cette section d'intégrer à l'échelle des rues et des intersections dix principes d'accessibilité universelle du domaine public avec lesquels nous travaillons dans notre domaine, des mesures d'apaisement de la circulation aussi qui pourraient se retrouver notamment près des pistes cyclables et des arrêts d'autobus accessibles et bien positionnés. Donc ça, on retrouve à partir de la page 17 du mémoire.

Donc je passe la parole à ma collègue.

1035 **Mme ANNA KWON :**

1040 Moi, je vais présenter la partie du cadre bâti qui commence à la page 21. Concernant l'ensemble de cadre bâti, les exigences du *Code de construction du Québec* en matière de conception sans obstacle sont nettement insuffisantes pour atteindre l'objectif d'accessibilité universelle. De plus, les exigences s'appliquent uniquement à l'entrée de l'immeuble et dans les aires communes. Il n'y a aucune exigence en matière de conception sans obstacle à l'intérieur des logements. Mais les logements sociaux doivent satisfaire au programme AccèsLogis qui exige que tous les logements soient des logements adaptables. Pour les logements privés donc, il n'y a aucune exigence sur l'accessibilité ou adaptabilité à l'intérieur du logement.

1045 Nous voudrions rappeler qu'un tiers des Québécois vivent des limitations fonctionnelles dans leur vie quotidienne selon l'enquête de l'Institut de la statistique du Québec. Ça inclut l'incapacité légère, modérée, sévère. C'est sûr qu'en fait 33 % sur l'ensemble de la population, c'est un chiffre assez choquant mais c'est la réalité des Québécois.

1050 D'ailleurs, la Régie du bâtiment du Québec et l'Office des personnes handicapées du Québec ont élaboré un projet de modification au *Code de construction du Québec* pour ajouter des exigences sur l'accessibilité à l'intérieur du logement, dans un immeuble d'habitation comme le bâtiment B du projet des condos.

1055 Le projet de modifications vise que tous les logements soient visitables. « Visitables », ça veut dire qu'on vise seulement l'accessibilité de l'entrée, puis le salon, puis dans la salle de toilette, pas dans la chambre ou bien dans la cuisine. Le projet de modifications suggère un certain nombre de logements adaptables aussi. En fait, cette modification entrera en vigueur incessamment. Même si la modification ne sera pas applicable dans le projet présent, le projet
1060 Saint-Patrick devra inclure cette exigence, compte tenu de l'accroissement de la population vieillissante et aussi dans la mouvance de développement durable.

 Le deuxième sujet, en fait, c'est les locaux communautaires qui se trouvent au deuxième étage. Nous comprenons qu'il y a une entrée distincte pour accéder aux locaux communautaires
1065 qui se trouvent au deuxième étage et puis cette entrée n'est pas équipée avec un ascenseur. Donc nous comprenons que ces locaux communautaires ne sont pas accessibles à des personnes à mobilité réduite. Nous recommandons que ce local soit accessible de façon autonome et inclusive.

1070 La troisième recommandation dans le cadre bâti, il s'agit de l'entrée du bâtiment de condos qui se trouve sur la rue Island. Nous voudrions féliciter le fait qu'il y a trois entrées de plain-pied, dont l'une pour les logements sociaux et deux pour le bâtiment à condos. Pourtant, nous nous questionnons sur l'entrée du bâtiment à condos sur la rue Island.

1075 L'entrée située sur la rue Island semble de plain-pied dans la perspective qu'on a trouvée dans le document de consultation et pour que cette entrée soit de plain-pied, la rue Island doit être aménagée sans pente. C'est ça, en fait, c'est ça qu'on trouve comme les conditions existantes.

1080 Mais nous nous questionnons comment, en fait, la différence de niveau entre le canal de Lachine et la rue Saint-Patrick sera traitée dans le projet. C'est parce qu'en fait, dans le document, on a constaté que le concepteur a augmenté la dénivellation d'un mètre à deux, trois, cinq mètres. Donc il va y avoir plus de différence de niveau une fois que le projet est réalisé.

1085 C'est sûr que l'aménagement de la rue Island ne fait pas partie de ce présent projet. Il est indiqué dans le document qu'il y aurait une programmation publique de type de parc de quartier ou jardin communautaire. Mais nous croyons en fait que cet aménagement doit être aussi accessible à tous, tout en offrant un passage piéton bien délimité avec une pente douce et sans escalier.

1090 Présentement il y a une pente assez forte proche du parc du canal de Lachine et un escalier à côté pour compenser la dénivellation entre deux niveaux. Mais si la rue Island est maintenue comme maintenant, ça veut dire que le parc canal de Lachine ne sera pas accessible par le piéton, notamment par les personnes à mobilité réduite. Donc la rue Island doit être aménagée en pente douce qui monte à partir de la rue Saint-Patrick vers le canal de Lachine.
1095 Dans cette condition, l'entrée Island risque de se retrouver dans un niveau plus bas que le trottoir Island.

1100 Donc nous recommandons que le promoteur et le concept du projet tiennent en compte cette réalité et cherche à diminuer la dénivellation entre le canal et la rue Saint-Patrick au lieu de l'augmenter. Nous recommandons aussi que l'arrondissement du Sud-Ouest soit interlocuteur entre les deux projets : le projet immobilier et le projet d'aménagement de la rue Island et le porteur de la volonté de mettre en place l'accessibilité universelle pour s'assurer que l'accessibilité universelle soit respectée dans les deux projets. Il ne faudra pas que l'objectif de l'accessibilité universelle dans un projet soit priorisé au détriment de l'autre.

1105

Finalement, nous voudrions rappeler l'importance d'intégrer l'accessibilité universelle dans toutes les étapes du projet, de la conception à la mise en œuvre.

1110 Pour finir, nous remercions encore l'Office de consultation publique de Montréal de nous permettre d'intervenir dans le projet 2175 Saint-Patrick. Nous restons disponibles pour répondre à toutes questions pour la mise en œuvre de l'accessibilité universelle de façon concrète et réelle.

LA PRÉSIDENTE :

1115

Merci beaucoup. Vous avez pris beaucoup de temps, puis on avait des questions mais on va essayer de se ramasser et se donner au moins le temps d'avoir des réponses à nos questions. Je commencerais, moi, par une recommandation dont vous n'avez pas parlé et qui, moi m'a beaucoup questionnée. Parce que vous posez beaucoup de questions à la Ville sur l'aménagement de la rue Island, sur la rue Saint-Patrick et tout ça. On peut en tenir compte mais vous comprendrez que notre propre analyse ne portera pas sur la voie publique et sur le privé.

1120

Donc la recommandation 15 : « *S'assurer que la conception des stationnements intègre des critères d'accessibilité pour sécuriser la circulation des piétons.* » Ça, je le comprends assez aisément ce qu'on pourrait faire. L'autre, c'est « *Prévoir des places réservées aux personnes handicapées dans le bâtiment B condos.* » Or, en général, quand tu achètes un condo, tu achètes un stationnement. Comment on peut demander au promoteur ça? Je ne saisis pas la mécanique?

1125

1130

Mme ANNA KWON :

C'est sûr qu'en fait c'est une réalité à laquelle on se confronte en ce moment. En fait, on a beaucoup de gens qui nous appellent pour demander cette question aussi. C'est parce que c'est sûr qu'en fait, c'est une affaire... et puis tout est dans l'acte d'achat, tout est précisé dans l'acte d'achat et puis on ne peut pas vraiment revenir en arrière en disant...

1135

1140 En fait, disons j'ai acheté une place réservée pour les personnes handicapées mais disons ici j'ai un voisin comme disons à mobilité réduite, est-ce que je peux revendre cette place à cette personne ou quoi? C'est sûr qu'en fait, ça peut être une source de conflit mais nous, nous pensons que la volonté d'offrir la possibilité quand même une place réservée à un propriétaire éventuel à mobilité réduite dans un avenir, je pense qu'on pourrait trouver des solutions.

1145 C'est sûr que ça ne fait pas longtemps qu'on commence à construire des immeubles de condos copropriétaires, donc on n'a pas beaucoup d'expérience. Mais selon le *Code de construction du Québec*, de prévoir des places réservées pour les personnes handicapées, c'est obligatoire. Après, c'est la gestion au sein du syndicat de copropriété, ça c'est une autre chose. Mais il faut quand même que le concepteur doit respecter les exigences.

1150 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Merci. D'autres questions? Non. Moi, j'en avais une autre que je vais me permettre. En fait, vous déplorez dès le début de votre mémoire, puis vous l'avez redit, que vous étiez préoccupés du fait qu'il y avait une dérogation sur le PIIA, je voudrais comprendre plus quels sont vos... Parce que votre mémoire dit on est préoccupé mais rassuré. Expliquez-nous ça.

1155 **Mme MARTINE LAURIN :**

1160 C'est justement ce qui est ambigu, je pense. Oui, ça traduit bien l'ambiguïté. C'est que, bon, il y a une demande de dérogation à la procédure du règlement PIIA que nous avons retrouvée dans les documents du promoteur et, dans les documents de la Ville, on stipule qu'il y aura un maintien de la prise en compte des critères PIIA dans l'élaboration et l'évaluation du projet. C'est un peu contradictoire, en effet. Mais je me dis si la Ville a l'intention réelle de maintenir cette prise en compte, bien c'est correct en quelque sorte.

1165 Mais vu qu'il y a une certaine ambiguïté et que ces critères portant sur l'accessibilité universelle
se retrouvent au Document complémentaire du Schéma d'aménagement du Grand Montréal, par
la suite, les réglementations d'urbanisme des arrondissements et des municipalités doivent s'y
conformer. Donc c'est quelque chose qu'on suit, nous autres, depuis plusieurs années. Donc de
voir qu'il y a une demande de dérogation sur cette chose-là, ça nous a interpellés. Peut-être ça
1170 clarifie un petit peu?

Et bien la recommandation, c'est de s'assurer de retrouver ces critères dans le projet
tout simplement et ces critères visent à réduire la différence de hauteur. Déjà, ça c'est bien parti,
mais il reste toujours le problème entre le canal et la rue Saint-Patrick. De favoriser des
1175 aménagements des sentiers sécuritaires universellement accessibles et l'aménagement de
cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite. Donc c'est quand même
une bonification substantielle.

LA PRÉSIDENTE :

1180 Il y a une sous-question ici.

M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :

1185 Même si le projet est soustrait au PIIA, le concepteur, l'architecte doit quand même être
conforme au *Code de construction du Québec* sur la conception sans obstacle.

Mme MARTINE LAURIN :

1190 Oui, mais c'est autre chose.

M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :

1195 En quel sens?

Mme MARTINE LAURIN :

Est-ce que je peux te laisser résumer? - Madame est architecte. Mais la conception sans obstacle, ça concerne l'accès au bâtiment, l'accès...

1200

M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :

L'intérieur du bâtiment.

1205

Mme MARTINE LAURIN :

... à la salle de toilette, par la suite à l'ascenseur pour pouvoir effectuer des déplacements verticaux. Mais ça ne concerne pas l'implantation du bâtiment en quelque sorte – quand on parle de différence de hauteur, ça concerne l'implantation – et pour les autres, les aménagements des sentiers qui se retrouvent en pourtour du bâtiment, ça concerne également l'implantation et les cases de stationnement aussi qu'on retrouve sur...

1210

M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :

O.K.

1215

Mme MARTINE LAURIN :

C'est bon?

1220

LA PRÉSIDENTE :

Oui, vous voulez rajouter?

1225 **Mme ANNA KWON :**

Oui, c'est ça. Je voulais juste préciser qu'en fait, c'est sûr que dans le *Code de construction*, on parle seulement comme accès... en fait, conception sans obstacle, mais ça inclut aussi la rampe d'accès. Mais dans le PIIA, on recommande de réduire la différence de niveau entre l'entrée et le niveau de la rue. Ça c'est autre chose en fait.

1230

Mme MARTINE LAURIN :

Je vais aussi ajouter quelque chose. Mais en fait, l'idée, c'est justement de faire une entrée pour tous, donc une entrée similaire. Donc la rampe d'accès, pour nous, ce n'est pas de l'accessibilité universelle mais c'est une adaptation. Donc en réduisant davantage la hauteur, on pourrait se permettre une entrée pour tous, similaire.

1235

LA PRÉSIDENTE :

1240

On a bien compris, je pense, la différence.

Mme MARTINE LAURIN :

1245

C'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup, Mesdames. Est-ce que monsieur Robertson est arrivé? Écoutez, on devrait aller à la pause mais on est un peu en avance sur notre temps. Donc si monsieur Derek Robertson est arrivé? Bonjour, Monsieur Robertson! On vous écouterait avant la pause, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur Robertson!

1250

M. DEREK ROBERTSON :

1255

Bonsoir, Mesdames et Messieurs! Je vais être très bref, pas mal bref. Je vais élaborer un peu quelque chose que j'avais commencé l'autre séance quand j'ai dit on va laisser le préambule pour ce soir.

1260

Donc c'est ça, je vous remercie encore pour une autre fois pour faire cette audience, c'est très important que les citoyens aient la chance d'exprimer leurs sentiments bons, positifs, négatifs, *whatever*, c'est très important d'avoir une place dans toute cette discussion. C'est très important, donc encore merci beaucoup à l'OCPM.

1265

J'ai des bonnes nouvelles et j'ai des mauvaises nouvelles et commentaires, comme beaucoup de monde. Dans le sens que je suis pour, comme j'avais annoncé l'autre soir à l'autre séance, je suis pour ce projet, mais aussi, je suis contre ce projet en principe.

1270

Moi, je suis contre tous les projets qui sont prévus et déjà faits le long du canal de Lachine. Mes sentiments que j'ai exprimés depuis 10-12 ans, c'était de garder le patrimoine, garder l'espace vert entre le nord de la rue Saint-Patrick et jusqu'à Saint-Ambroise ou bassin, *whatever*, toute la longueur du canal. Moi, j'avais suggéré de garder ça comme un espace vert comme l'ancien tri postal. Mais donc j'avais perdu cette bataille.

1275

En fait, ils ont commencé à construire le quartier Griffintown sur le site du tri postal. Donc c'est une bataille qu'on a perdue. C'était *water under the bridge, it's too bad, so sad*, on a avancé sur les projets. Donc on est rendu au point que ce projet est tout à l'ordre, c'était à l'intérieur des règles, c'est un projet qui a été accepté par... les contraintes logistiques et légales du Sud-Ouest et de la ville-centre.

1280

Donc je pense que c'est un projet novateur et intéressant et je veux féliciter encore ces promoteurs pour créer un projet de mixité.

1285

C'est la première fois que j'entends, et j'avais milité pour ça depuis longtemps d'encourager qu'on ait de la mixité sociale, des mixités des personnes dans ces structures résidentielles à la place juste d'avoir chacun qui vit dans son petit îlot isolé de différents niveaux, on parle social, économique et tout ça.

1290

Donc c'est pour ça que je suis très intéressé par ce projet et je suis pour ce projet pour plusieurs raisons comme l'implication sociale, la mixité sociale et votre implication et les retombées communautaires très positives dans le sens que votre place pour le logement abordable et le logement social, les bureaux pour le milieu communautaire, c'est très intéressant.

1295

Donc le restant de mon intervention va être basé sur trois thèmes très proches de moi-même personnellement et professionnellement. Et ça, c'est *innovative construction* à la fine pointe, les technologies de conception très à la mode, écocentres, agriculture urbaine – quand j'avais posé la question au niveau des bacs la dernière fois et, troisième élément, transport actif, vélo.

1300

Moi, j'avais l'intention d'exprimer, de montrer plusieurs exemples des différents projets à travers le monde. J'en ai trouvé un très intéressant proche ici à Toronto qui s'appelle The Plant. *theplantqueenwest.com*. Ça, c'est un projet de condominiums...

1305

LA PRÉSIDENTE :

Voulez-vous me le répéter, s'il vous plaît?

1310

M. DEREK ROBERTSON :

Oui, *the plant* – comme la plante – *queen*, c'est situé sur la rue Queen Ouest à Toronto. Donc *theplantqueenwest.com*.

LA PRÉSIDENTE :

1315 O.K.

M. DEREK ROBERTSON :

1320 Dans ce projet de condos, il y a l'agriculture urbaine avec des bacs sur le toit, avec un espace commun sur le toit où les gens peuvent cultiver, travailler, jouer ensemble, amener des choses conviviales et aussi avoir des installations de transport actif et vélo. Donc c'est intéressant, ça démontre que tu peux faire vivre durable, actif et écoresponsable dans un milieu urbain.

1325 Moi, j'ai noté quelque chose, une petite affaire, c'est tout simplement que ce projet, ça démontre *architecture and design his harnessing the weather to grow food, to create a sustainable environment in the heart of the city*. Et c'est vraiment impressionnant la façon qu'ils ont intégré tout ça.

1330 Donc c'est ça, comme j'avais dit, il y a trois thèmes : *innovative construction, urban agriculture*, agriculture urbaine, puis le transport actif.

Je vais lire 2 paragraphes très brefs en anglais, ça exprime très bien ces projets et je vais poser mes questions ensuite de ça.

1335 «*The Plant is designed with living in mind, for both people and the environment. The building will feature large balconies and terraces to rest, to grow and to lounge. A green roof will be perfect habitat for both flora and fauna. Planter boxes will welcome butterflies and birds and a façade of greenery on a large exterior accent wall are just a few of the architectural details that*

1340 *abound.*

1345 *Beyond the plants, the food, the suites, there's the building and architecture itself. It has to be embracing the pursuit of building better. Enter geo-thermal heating, LED lighting, low-VOC materials – and this is important – a long list of other technical building envelope details that are often ignored because they're hidden. »*

C'est très important. Le deuxième paragraphe, c'est en ce qui concerne : *Outside living inside & vice versa*. C'est très, très intéressant dans le sens que :

1350 «*When it comes to amenity space, cook up a storm or chill, the communal area is a place for planting, picking, chatting and laughing. There is a residential garden and outside, there is also a barbecue and a view and just inside is the conveniently close industrial-style communal kitchen. Pick, cook, can, preserve. And then eat it all up. Welcome to a different way of living downtown. More responsible. More homegrown. Much more delicious. »*

1355 L'élément clé, il y a des photos que je vous encourage d'aller visiter et c'est très impressionnant, c'est fait sur le toit, j'ai noté sur votre projet, vous avez juste un toit, asphalte, il n'y a rien. Moi, je vous encourage d'ajouter qu'il y ait un accès d'agriculture urbaine, je vous encourage de suivre cet exemple. Il y a des bacs, l'agriculture urbaine hydroponique dans toutes, 1360 chaque résidence, hydroponique et portatif, donc c'est sur le balcon durant l'été et ils ont rentré ça, il y a de la ventilation permanente créée au début de la construction pour avoir les installations hydroponiques à l'intérieur de chaque résidence. Donc c'est très, très intéressant.

1365 Puis comme j'avais mentionné, le communal amenity space will include communal urban garden areas as well as utilizing innovative areas in every suite for growing.

1370 La dernière chose très importante : « Beyond the bricks and more there's the living local lifestyle. Shopping and restaurants are great, but transportation is a big part of it all too. C'est très important pour ce projet-ci que le... you can bike almost anywhere.

À proximité nous avons la piste cyclable en arrière, c'est ça, you can bike almost anywhere. And biking is a big part of our sustainable transport development plan at The Plant. That's why we have a heated bike parking lobby area and a bike repair zone.

1375 Ça, c'est dans un complexe de condos privés. Le moins cher, je pense que si j'ai bien compris, c'est 450 000 \$. Donc si les gens qui vivent dans un milieu privé sont intéressés par l'agriculture urbaine, ces gens sont aussi intéressés par le transport actif au point que l'emplacement pour le stationnement des vélos, ce n'est pas caché au deuxième sous-sol où il faut que tu descendes les rampes puis aller chercher votre vélo, ça prend cinq minutes pour
1380 sortir. C'est à côté de l'entrée principale. Quand vous rentrez par l'entrée principale de cette bâtisse-là, le stationnement pour les vélos est vraiment là. Donc ça démontre que le transport actif était primordial pour ce complexe.

1385 Je veux juste dire ça dans le sens que ça démontre des bons exemples des sentiments que j'avais exprimés un peu la dernière fois au niveau de l'agriculture urbaine. Parce que je pense que ça démontre clairement que c'est faisable, c'est possible de faire.

1390 Et j'ai juste quelques petites questions - je sais, il ne peut pas répondre ce soir mais c'est sur quelque chose au niveau de ces trois choses : C'était what are you doing to lower and minimize the carbon footprint? Est-ce qu'il y a d'inclus des panneaux solaires? Est-ce qu'ils ont la géothermie, thermal chauffage? Est-ce qu'ils vont récupérer et réutiliser l'eau?

LA PRÉSIDENTE :

1395 Les eaux grises? Pour l'utilisation des eaux grises?

M. DEREK ROBERTSON :

1400 Oui, c'est ça, exactement. Et est-ce qu'ils auront des certifications LEED?

Deuxièmement, au niveau de l'agriculture urbaine, est-ce que le promoteur est intéressé d'inclure les bacs sur le toit, une serre sur le toit? Des espaces communs? Aussi, est-ce qu'ils sont intéressés à suivre le bel exemple avec des murs vivants comme les vignes? Et aussi à l'intérieur, les murs vivants à légumes. Nous avons des exemples ici à Montréal, au 50, rue Sainte-Catherine Ouest, qui s'appelle le Sustainable...

1405

LA PRÉSIDENTE :

La Maison du développement durable.

1410

M. DEREK ROBERTSON :

C'est exactement, c'est un bon exemple de ça. Et la dernière question est, comme j'avais mentionné avant, à proximité de la piste cyclable, la plus achalandée à Montréal, la piste du canal de Lachine, et en proximité du centre-ville, est-ce que le promoteur est intéressé d'inclure dans les deux volets de ce projet, le communautaire et les condos, le stationnement de vélo intégré, comme j'ai dit dans les deux éléments, communautaire et abordable. Et est-ce que dans la section pour le communautaire, est-ce qu'ils sont intéressés de créer un atelier vélo communautaire?

1415

1420

Moi, j'avais déjà personnellement créé un atelier vélo communautaire ici, situé dans Pointe-Saint-Charles, ça fait quatre ans, et j'ai géré une OBNL, jardin collectif à L'Allée des Tanneries. Donc je suis vraiment impliqué dans le milieu de l'agriculture urbaine. Donc ça va me faire un grand plaisir pour discuter plus en détail avec le promoteur si ça l'intéresse.

1425

Je vous encourage d'aller visiter ce site pour de bons détails, que c'est faisable, c'est possible, et ça ne coûte pas beaucoup d'argent. Si ça va être retardé le projet par quelques mois pour la section communautaire, s'ils sont en train d'aller chercher des subventions aux différents paliers gouvernementaux, municipal, provincial, fédéral, c'est mieux.

1430

1435 Mais il y a une façon de faire. Je sais que les gouvernements sont intéressés d'aider dans la construction des bâtisses plus durables. Je vous encourage et j'encourage le promoteur pour assurer qu'ils ont suivi ces idées et peut-être les intégrer pour faire un projet très innovant et très en avant de tous les autres projets dans le quartier, comme ils ont déjà commencé avec ce projet en mixité sociale.

Merci beaucoup. Je vous souhaite une bonne soirée.

LA PRÉSIDENTE :

1440

Merci, Monsieur Robertson.

M. DEREK ROBERTSON :

1445

Ça m'a fait plaisir.

LA PRÉSIDENTE :

1450

Je veux juste vous souligner que vous aviez posé des questions au promoteur sur l'aménagement d'un toit vert et un espace destiné à l'agriculture urbaine, vous vous souvenez? Et la réponse se trouve sur le site internet maintenant. Je ne sais pas si vous l'avez lue? Je pourrais vous lire.

M. DEREK ROBERTSON :

1455

Je n'ai pas eu le temps.

LA PRÉSIDENTE :

1460

Alors je vais vous lire le paragraphe.

M. DEREK ROBERTSON :

Parfait.

1465

LA PRÉSIDENTE :

C'est la réponse du promoteur, on s'entend?

1470

M. DEREK ROBERTSON :

D'accord. Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1475

Ce n'est pas une opinion de la commission, vous comprenez ça là?

M. DEREK ROBERTSON :

1480

Oui, Madame.

LA PRÉSIDENTE :

1485

« Il est impossible de faire une toiture verte ou une toiture destinée à l'agriculture. Le coût de cette installation comporte des sommes importantes. De plus, l'installation d'une toiture verte versus une toiture traditionnelle a un risque beaucoup plus élevé pour les professionnels. Ce risque n'est pas négligeable et défavorise la réalisation de ce type de toiture. »

1490

Par ailleurs, l'accès à la toiture n'a pas été prévu pour ce type d'installation. Il faudrait prolonger les cages d'escalier à la toiture, ce qui n'est pas le cas sur les plans actuels. »

Alors c'est la réponse officielle que vous avez reçue du promoteur. Ceci dit, c'est sa réponse. Ça ne préjuge pas du tout de l'analyse que nous on pourra faire des suggestions que vous avez apportées.

1495

M. DEREK ROBERTSON :

O.K. Merci beaucoup.

1500

LA PRÉSIDENTE :

D'accord? Merci.

1505

M. DEREK ROBERTSON :

Merci. Je vous souhaite une bonne journée.

1510

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Une pause bien méritée pour tout le monde. On se revoit dans quinze minutes.

1515

SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES

REPRISE DE LA SÉANCE

1520

LA PRÉSIDENTE :

Alors j'inviterais mesdames Zoé Guérin et madame Scindya de Barros de Projet Suivi Communautaire.

Mme SCINDYA de BARROS :

1525 Mesdames et Monsieur, bonsoir!

LA PRÉSIDENTE :

1530 Bonsoir!

Mme SCINDYA de BARROS :

1535 Je voudrais saluer les citoyens qui se sont déplacés ce soir pour nous écouter. L'organisme que je représente auprès de vous, Projet Suivi Communautaire, offre des services de suivi communautaire et d'intégration en logement aux personnes en santé mentale depuis plus de 30 ans dans la communauté du Sud-Ouest. On est basé à Pointe-Saint-Charles et donc on vit avec nos usagers l'impact de la gentrification et aussi de l'augmentation des inégalités sociales. Donc l'accès au logement, qui est un droit fondamental reconnu par l'ONU, nous tient à cœur et c'est pourquoi, à travers la collaboration avec nos partenaires, nous tentons de mettre au point des stratégies pour répondre aux besoins grandissants des personnes vulnérables.

1540

1545 La réalité du développement urbain de notre quartier de Pointe-Saint-Charles aux problématiques multiples liées donc à la gentrification ont été déjà développées ce soir par nos précédents orateurs mais c'est tout ce contexte qui nous permet de soutenir le projet 2175 sur Saint-Patrick. On le soutient pour plusieurs raisons.

1550 D'abord, parce que c'est l'opportunité de mener à bien un projet immobilier inclusif. Il est inclusif socialement puisqu'on s'y propose d'y intégrer du logement social et des locaux pour les organismes communautaires. Nous croyons en des lieux d'habitation mixte où peuvent se vivre des échanges sociaux. Ensuite, parce que ce type de projet répond aux attentes d'une population qui aimerait pouvoir rester dans sa communauté et continuer à bénéficier des services des organismes communautaires qui les soutiennent dans plusieurs sphères de leur vie et aussi au niveau du logement.

1555

Notre expérience nous a montré que lorsque les personnes ont accès à un logement à un prix abordable et sont soutenues à le garder, leur qualité de vie est grandement augmentée et, du coup, aussi celle de leur environnement et de leur quartier. Ça nous renforce dans notre espoir de participer à ce projet immobilier en offrant du logement à coût réduit et en créant un pôle communautaire.

1560

On vous remercie de porter attention à cette demande qui est de répondre aux besoins des citoyens en conservant nos organismes communautaires dans le quartier de Pointe-Saint-Charles. Nous sommes disponibles à vos questions.

1565

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Merci. Écoutez, moi, j'ai une première question. Dans la première page de votre mémoire, vous nous dites : « *D'ailleurs, 52 % des résidents du quartier ont déménagé au cours des cinq dernières années.* » Ça nous a semblé énorme que la moitié d'une population d'un quartier déménage en cinq ans.

1570

Mme ZOÉ GUÉRIN :

Bonjour!

1575

LA PRÉSIDENTE :

Bonjour!

1580

Mme ZOÉ GUÉRIN :

Oui, en fait, ça a été pris sur le site de Centraide. C'est des données démographiques que vous pouvez aller voir, consulter.

LA PRÉSIDENTE :

1585

Centraide du Grand Montréal, c'est ça?

Mme ZOÉ GUÉRIN :

1590

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1595

Ça ne dit pas s'ils ont déménagé à l'intérieur du quartier ou s'ils ont déménagé...

Mme ZOÉ GUÉRIN :

En effet.

1600

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

Mme ZOÉ GUÉRIN :

1605

Oui, vous avez raison.

LA PRÉSIDENTE :

1610

Ils ont changé mais ils peuvent être encore dans le quartier.

Mme ZOÉ GUÉRIN :

Ils ont déménagé. C'est possible, oui.

1615

LA PRÉSIDENTE :

Mes collègues ont sûrement des questions mais j'ai le micro, ça fait que j'en profite. Écoutez, à la dernière page, je comprends que vous, vous allez être un organisme qui allez déménager dans le nouveau truc?

1620

Mme SCINDYA de BARROS :

Oui.

1625

LA PRÉSIDENTE :

Je ne vous poserai pas la question si vous allez être propriétaire ou locataire. Vous allez me dire que c'est en négo puis, bon, tout ça. Alors je ne bouge plus là-dessus. Ceci dit, là où je me sens encore plus mêlée, moi, vraiment, j'ai beaucoup de problème sur la gouvernance de cette maison-là, O.K. « *Et nous permettra d'offrir des logements à moindre coût.* » Devenez-vous le gestionnaire? Ou c'est un « nous » collectif global. Je n'arrive pas à comprendre.

1630

Mme SCINDYA de BARROS :

Bien, c'est un « nous » qui représente l'organisme. Donc l'idée, c'est de développer avec AccèsLogis un programme de 20 logements où les personnes paieraient un quart de...le loyer correspondrait à un quart de leurs revenus.

1635

1640 **LA PRÉSIDENTE :**

On parle toujours des 70 logements et là, il y aurait un 20 logements qui seraient dédiés à des personnes qui utilisent le service de chez vous? Est-ce que c'est ça que je comprends?

1645 **Mme SCINDYA de BARROS :**

Oui, mais ce n'est pas dans le projet des 70 logements. Ce serait un plateau qui serait consacré à Projet Suivi Communautaire où on déplacerait nos bureaux et on mettrait aussi nos logements.

1650

LA PRÉSIDENTE :

Vous déménagez vos bureaux et vos logements.

1655 **Mme SCINDYA de BARROS :**

Oui. On a une très forte augmentation du loyer des bâtiments dans lequel on est pour l'instant, du bureau dans lequel on est pour l'instant, une augmentation de 15 % en quatre ans. Et donc on aimerait vraiment pouvoir aménager, continuer à rester à Pointe-Saint-Charles et aménager nos bureaux dans le projet 2175 et y mettre au même étage les logements. Ce serait des studios, ce serait 20 studios.

1660

LA PRÉSIDENTE :

1665 O.K. Qui seraient en plus des 70 logements; c'est ça qu'il faut comprendre?

Mme MURIELLE SAUVÉ :

Ils sont inclus.

1670

LA PRÉSIDENTE :

Ils sont inclus.

1675 **Mme SCINDYA de BARROS :**

Ils sont inclus, excusez-moi. Je pense qu'une personne qui en sait plus que moi va répondre.

1680 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien, écoutez, je reposerai la question demain à la SOCAM pour essayer de comprendre, Madame, parce que ce n'est pas tout à fait permis ce qu'on est en train de faire mais je ne veux pas nuire à personne. Donc demain, Madame L'Heureux, vous me répondrez, O.K. Ça va? Des questions?

1685

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

Non, c'est beau.

1690

M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :

Non, c'est juste un point. Autrement dit, le « nous » qu'elle parlait, c'est un « nous » inclusif.

1695

LA PRÉSIDENTE :

C'est ça, oui. C'est un « nous » inclusif. C'est ça qu'il fallait comprendre. D'accord. Écoutez, je vous remercie de votre mémoire et d'avoir répondu à nos questions.

1700

Mme SCINDYA de BARROS :

Merci. Et j'inviterais monsieur Jean Lalande du Comité des droits sociaux du Sud-Ouest de Montréal, Welfare Rights Committee.

1705

M. JEAN LALANDE :

Bonsoir!

1710

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir, Monsieur Lalande!

M. JEAN LALANDE :

1715

Alors nous, le nom usuel, c'est le Comité des droits sociaux du Sud-Ouest de Montréal mais le nom usuel, c'est Welfare Rights Committee. C'est le nom qu'on a depuis 1985. C'est un groupe de défense des droits en particulier à l'aide sociale, qui travaille auprès de la population anglophone et qui travaille aussi conjointement avec le Comité des sans-emploi de Pointe-Saint-Charles pour faire toute une série de services et d'activités en français et en anglais à Pointe-Saint-Charles puis pour le Sud-Ouest de Montréal.

1720

Alors le logement ne tombe pas directement dans notre mission ou dans nos services, mais par contre, tout ce qui touche le logement, touche vraiment de très près nos membres, les participants, les usagers de nos services. Parce que le logement, c'est un gros vecteur soit de pauvreté ou de lutte contre la pauvreté dépendant de la situation. Et tout ce qui touche la disponibilité des logements sociaux et la gentrification aussi, c'est des choses qui concernent vraiment nos membres par rapport auxquelles ils ont beaucoup de préoccupation, en tout cas de souci puis d'espoir aussi.

1725

1730

1735 Alors je voulais commencer en disant – évidemment le projet, le 2175, bien on parle de logement social et on parle de condo. Alors dans les deux cas, c'est des choses qui concernent beaucoup nos membres. Et je voudrais commencer en parlant un peu de... Mettre en contexte évidemment toute l'augmentation, le nombre de condos et de logements plus dispendieux. Quand les gens disent « condo », ils ne veulent pas juste dire condominium, ils veulent dire tout le type de... que ce soit des logements beaucoup plus chers qui sont loués, les conversions en ... en tout cas, de logement, puis ainsi de suite. Alors on en a vu beaucoup dans les dernières années, puis ça a vraiment, vraiment beaucoup d'impact.

1740 Tout d'abord, beaucoup de personnes ont été chassées du quartier par les hausses de loyer. Nous on n'a pas le pourcentage exact. Je peux vous dire que pour ceux d'entre nous qui habitent dans le quartier depuis des dizaines d'années, on l'a vraiment vu. C'est-à-dire, sans avoir une statistique pour le pourcentage, on le voit tout simplement. Les gens qu'on connaît, les voisins, tout ça, ça a beaucoup changé. On le voit dans nos groupes, il y a beaucoup de monde
1745 qui est parti.

1750 Alors il y a des gens qui ont dû quitter leur logement et leur quartier, leur communauté, à cause des hausses de loyer. Il y a des gens aussi qui ne quittent pas, qui sont en logement privé mais qui s'appauvrissent chaque année avec les hausses de loyer. Il y a des gens aussi qui n'ont pas eu besoin de partir parce qu'ils ont eu la chance d'avoir un logement social qui leur permet de rester dans le quartier.

1755 Par contre, ils ont gardé un logement mais des fois ils ont l'impression de perdre leur quartier, par exemple, de perdre leur communauté. Ils voient, un à un, disparaître les commerces où qu'ils pouvaient se permettre, où ils pouvaient rencontrer des amis, voir d'autre monde du quartier. Alors ils les voient disparaître un à un. Pendant ce temps-là, ces commerces-là sont remplacés de plus en plus par d'autres qui sont inabordables, qui ne sont pas accessibles, qui renforcent beaucoup un sentiment d'exclusion, qui fait que les gens se sentent de plus en plus exclus de partout, sauf leur logement, avec l'exception évidemment des groupes
1760 communautaires.

Mais là, maintenant, même les groupes communautaires, il y a des groupes communautaires qui vivent une insécurité du point de vue des loyers, des hausses de loyer, des immeubles remis en question à cause de la gentrification aussi.

1765

Alors quand on regarde tout ce tableau-là, c'est sûr que quand nos membres, nos participants, nos usagers entendent parler de plus de condos, plus de condos, ce n'est pas quelque chose qui les rassure parce que ça entraîne beaucoup de conséquences négatives pour eux. En même temps, ça souligne l'importance du logement social aussi dans un contexte comme celui-là qui est souvent la seule façon pour les gens de pouvoir rester dans le quartier.

1770

Alors ça nous amène à parler du – avant de parler du 2175, je veux dire, dans ce contexte-là évidemment, les groupes du quartier dont nous, le Welfare Rights Committee, mais les autres groupes comme le R.I.L. et beaucoup d'autres groupes qui sont ici, on fait partie d'une table de concertation Action-Gardien qui a focussé sur trois points qui paraissent très importants dans ce contexte-là.

1775

Le premier, c'est que la Ville acquière et développe une réserve de terrains puis d'immeubles qui soient dédiés au logement social. C'est vraiment, vraiment important. Le deuxième, c'est le maintien puis le renforcement du programme AccèsLogis. Et aussi, on pense que l'inclusion doit viser à 40 % de logement social et communautaire sans but lucratif pour pouvoir maintenir la population dans le quartier.

1780

Évidemment, quand on dit ça, on le regarde au cas par cas. Ce n'est pas une position mur à mur. Par exemple, on a appuyé le projet sur les terrains du CN et de la même façon, pour ce qui est du 2175, on va regarder spécifiquement qu'est-ce qu'il en est.

1785

Nous, c'est ça, on en a parlé dans notre C.A., on a entendu plusieurs de nos membres qui avaient de quoi à dire là-dessus. Les points qui font débat, je pense, c'était le fait qu'on a encore des nouveaux condos et le fait que les condos sont au bord du canal. C'était peut-être, je pense, les points sur lesquels certaines personnes avaient des réserves. Alors on s'est penché là-dessus.

1790

1795 On disait d'abord en termes des condos – il faut dire nos membres sont inquiets du développement qu'on voit dans la Pointe mais ce n'est pas parce qu'ils pensent que les gens qui achètent des condos font quelque chose de mauvais ou que c'est des mauvaises personnes. Il ne s'agit pas du tout de ça. Il y a même des gens qui sont des propriétaires de ces nouveaux logements-là qui s'impliquent dans le quartier, qui sont présents dans les groupes, qui sont bienvenus. Alors le problème, ce n'est pas ça. Le problème, c'est la proportion. C'est le débalancement. C'est le fait que le logement social puis le locatif abordable ne suit pas alors que
1800 ce type de développement-là prend toute la place.

Alors c'est important tout d'abord de mettre ça en contexte. C'est pour ça que, comme je disais, ce n'est pas une opposition mur à mur à toute forme de condos, puis ainsi de suite.

1805 Alors dans le cas du 2175, on n'a pas 40 % mais à 30 % de logement social avec 3 000 mètres carrés d'espace communautaire, on pense qu'on a quelque chose vraiment d'exceptionnel et qui mérite tout à fait notre appui. Ça, à ce chapitre-là, nous autres, on considère que c'est un projet qu'on doit appuyer compte tenu des gens qui ont besoin de logement social, des groupes qui ont besoin d'espace. Alors il y a une proportion là qui est tout à fait... Qui est plus que respectable.
1810

Maintenant, la question du développement sur le bord du canal. Bien, depuis des années, je pense, le milieu communautaire aurait souhaité un autre développement pour le bord du canal. Mais aujourd'hui, on doit le regarder dans le contexte du développement qui est déjà fait, de qu'est-ce qu'il y a. Pratiquement tout le secteur, la berge sud de Atwater jusqu'à
1815 Montmorency, c'est pratiquement tout bâti de condos, sauf quelques exceptions. Et le seul terrain qu'il reste à développer vraiment, c'est celui où il y aurait le projet du 2175. Alors ça serait...

Alors tout d'abord, il faut dire que le projet se fasse ou non, ça ne renversera pas le développement qu'il y a déjà eu.
1820

1825 Ça ne changera pas le caractère qui est maintenant celui de ce secteur-là du canal. C'est important de... Je pense que tous les groupes trouvent que c'est important de protéger la vocation de qu'est-ce qui est à l'est de Montmorency, mais pour ce secteur-là, si le 2175 ne se faisait pas, ça ne renversera pas le développement qu'il y a eu jusqu'à maintenant.

1830 Par contre, ça ne serait vraiment pas chic que le seul projet qu'on ait pu empêcher dans toutes ces années-là soit le seul qui a autant de retombées positives pour la population, pour les groupes du quartier. Alors on pense que quand on met tout ça dans la balance, les avantages l'emportent mais vraiment nettement sur les inconvénients qu'il faut mettre en contexte. Il faut le mettre dans le contexte de tout le développement qui s'est déjà fait.

1835 Alors nous, quand on considère tout ça, on pense qu'il faut appuyer le projet du 2175. On encourage tous les acteurs qui sont impliqués là-dedans à faire en sorte que ça puisse aller de l'avant, en s'assurant du respect de toutes les garanties concernant la proportion de logement social, les espaces communautaires et aussi en protégeant l'accès et l'usage public du canal de Lachine. Merci.

1840 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, Monsieur Lalande. Des questions?

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

1845 Votre mémoire est intéressant pour la partie quand vous dites que les membres de votre groupe n'ont pas d'opposition, n'ont pas d'animosité par rapport aux nouveaux venus, qu'ils soient locataires dans les logements à coût plus élevé ou les propriétaires de condo. Ça m'amène à penser comment se passe la cohabitation jusqu'à date en termes de fréquentation, de proximité ou des commerces qui peuvent plaire à l'un ou à l'autre. J'aimerais juste vous entendre, voir, parce que vous avez un point très pacifique ou pour employer encore le mot
1850 « inclusif » par rapport à l'accueil des gens, de ces nouveaux venus.

M. JEAN LALANDE :

1855 Bien moi, je le rapporte comme ça a été dit dans nos groupes. Les gens n'expriment pas de... Il y a une hostilité face au type de développement mais pas face aux personnes. Parce que le type de développement, la gentrification, c'est très réel la marginalisation, puis les hausses de loyer, puis les problèmes qui en découlent. Mais personne pense que c'est mal d'acheter un logement ou d'avoir un peu plus d'argent et ainsi de suite. C'est ce que les gens nous expriment.

1860 Face aux personnes, je dirais... Là, je veux dire, on n'en a pas discuté abondamment mais je pense que, moi ce que je vois, c'est que je pense que la plupart de cette population-là n'est pas tellement mêlée au quartier mais il y a des gens qui sont impliqués dans des groupes. Alors on voit des gens qui s'impliquent dans des groupes, puis quand ils le font, ils sont bienvenus dans les groupes.

1865

Pour ce qui est du développement commercial, c'est un peu différent parce qu'évidemment, tous les nouveaux commerces qui apparaissent, je veux dire les hamburgers à 17 \$, ce n'est pas... Pendant que les restaurants où les gens avaient l'habitude d'aller disparaissent, bien c'est que l'espace public se rétrécit. Je veux dire, à part de pouvoir être chez soi, ça rétrécit les endroits où on peut être, ça augmente le sentiment d'exclusion et ça, ce n'est pas quelque chose de positif évidemment.

1870

Alors on pense que qu'est-ce qui est en jeu, c'est vraiment la proportion. S'il y avait eu un développement beaucoup, beaucoup plus important de logement social, s'il y avait eu de l'inclusion dans tous les projets, il y a eu plein d'unités qui sont en bas du nombre où l'inclusion s'applique. Alors ça a fait vraiment un déséquilibre et ça, ça se traduit aussi par quelle sorte de demande pour quelle sorte de commerce aussi. Il y a des nouveaux commerces qui apparaissent parce qu'il y a une nouvelle clientèle, mais il y en a qui disparaissent aussi parce que leur clientèle habituelle, soit leurs taxes sont trop élevées, leurs loyers sont trop élevés, mais leur clientèle habituelle traditionnelle diminue aussi.

1875

1880

1885 Alors c'est pour ça que nous, on se soucie de tout ça. On pense qu'il peut y avoir, oui, un développement qui est mixte, mais ce qu'on a en ce moment, c'est que c'est débalancé, c'est vraiment disproportionné dans le sens d'un développement vraiment, vraiment différent. C'en est un qui exclut la population traditionnelle quand il se passe de la façon qu'on l'a vu dans les dernières années.

Mme DANIELLE CASARA, commissaire :

1890 On avait une question aussi, vous avez parlé de la réserve foncière que vous encourageriez à créer. Est-ce que vous avez quantifié, approximativement? Non?

M. JEAN LALANDE :

1895 Non, parce qu'on ne s'atit pas. Comme je vous disais, ce n'est pas notre champ d'expertise. Nous autres, ce qu'on voit, c'est qu'on voit jusqu'à quel point les gens ont besoin de logement social et aussi de protéger le locatif privé abordable mais en particulier le logement social et sans but lucratif. Alors on sait que pour faire ça, on voit que les terrains disparaissent un à un. Celui, le site pour le 2175, c'est un des rares qui restent. Alors notre position aussi c'est
1900 dans ce contexte-là.

1905 Alors étant donné que ça disparaît rapidement, bien c'est d'autant plus important que la Ville puis que les pouvoirs publics mettent la main vraiment sur les immeubles, puis les terrains qui vont permettre de faire des logements sociaux. Puis comme on disait dans notre mémoire, il y a un besoin vraiment important au niveau du logement et il y en a un maintenant qui commence à se développer depuis quelques années pour les groupes communautaires, les espaces pour les groupes, les espaces de réunions, d'activités. Alors ça aussi, c'est un problème qui se développe maintenant.

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 CAOUETTE, 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 CAOUETTE, 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 CAOQUETTE, 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 CAOQUETTE, 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 verdie. 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.

Le rapport sera rendu public au maximum quinze jours plus tard après les élus et les décisions à prendre seront prises par les élus.

2185

Je remercie toutes les personnes qui ont soutenu les travaux de la commission. Madame Philibert qui a travaillé très fort ce soir, je vous remercie. Je voudrais remercier le responsable du son, merci beaucoup. À tout le personnel de l'Office, dont Brunelle-Amélie Bourque responsable de la logistique, je remercie les représentants de la Ville et du promoteur. Je suis reconnaissante surtout à tous les citoyens et les citoyennes de la Pointe, les représentants et les représentantes d'organismes qui ont participé à cet exercice d'une façon ou d'une autre. Je veux saluer votre courtoisie et votre patience. On a le goût de parler quand on entend des choses puis vous avez respecté la consigne de ne pas trop parler.

2190

2195

Thank you for coming this evening and also for your courtesy and patience.

Bonne soirée! Good evening! Thank you. Et à demain.

AJOURNEMENT

2200

* * * * *

2205

Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes sténographiques prises au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

Et, j'ai signé :

2210

LOUISE PHILIBERT, s.o.