

Mme CYNTHIA FALAISE :

2530 Merci beaucoup.

M. FRANÇOIS DELWAIDE :

2535 Merci.

LE COMMISSAIRE :

Au revoir, merci.

2540 **LA PRÉSIDENTE :**

Au revoir.

Mme CYNTHIA FALAISE :

2545 Au revoir.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER,

2550 Bâtir son quartier

LA PRÉSIDENTE :

2555 Bonjour, Monsieur Gilker.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

2560 Merci de nous recevoir. Je vais faire une présentation assez succincte de notre mémoire, je suis convaincu que vous avez eu le temps de le voir un peu, et on n'invente pas grand-chose, ce n'est pas la première fois qu'on présente nos recommandations en consultation.

2565 Donc, juste dire que d'entrée de jeu, évidemment, on a reçu ce projet de façon très favorable à Bâtir son quartier, je vous dirais pour deux grandes raisons.

2570 D'une part, sur le processus qui était en amont de la consultation qui s'est amorcée avec l'Office de consultation aujourd'hui. Je pense que, ce qu'on souhaite souligner et féliciter, c'est notamment la Ville de Montréal dans sa façon d'avoir conduit, je dirais, la réflexion en amont de la présentation du dossier qui est soumis à la consultation publique aujourd'hui, de l'avoir travaillée de concert avec plusieurs organismes du quartier.

2575 Ça fait des années, à travers différents projets où on a été associé, les Shops Angus, le métro Rosemont, le centre Paul-Sauvé, alors à travers le temps, ça fait des années, je dirais, même des décennies, que le message qu'on passe, c'est qu'on souhaite que les administrations publiques, quand elles sont propriétaires, notamment, associent rapidement les organismes à la réflexion sur l'émergence d'un site.

2580 Alors, c'est ce qu'on voit ici et, à notre sens, ça donne des résultats très intéressants, en tout cas, des éléments qui sont présentés en consultation publique. Donc, notre première félicitation va au processus dans lequel la Ville s'est engagée en amont pour développer ce projet-là.

2585 Ce qu'on souhaite évidemment aussi souligner d'entrée de jeu, c'est la proportion de logements communautaires, de logements sociaux, communautaires à but non lucratif, qui apparaissent dans les volontés qui sont exprimées dans le développement. Évidemment,

2590 l'ampleur des besoins en logement pour les ménages à faible ou modeste revenu, puis je pense que la dernière année... la pandémie a juste aggravé ou, en tout cas, rendu encore plus évident le besoin d'offrir ce genre de solutions résidentielles à la population montréalaise.

2595 Donc, on souhaiterait, pour ces deux raisons-là ultimement, que le projet qui se développe autour du site Louvain fasse école, que ça soit une inspiration pour les administrations publiques, qui sont propriétaires de sites puis de propriétés excédentaires qui sont mises à la disposition.

2600 Alors, c'est pas mal le sens de notre première recommandation, que la démarche de consultation, de partenariat qui a été réalisée en amont avec les acteurs locaux pour le développement de l'écoquartier Louvain soit mise en valeur par la ville de Montréal. Donc on souhaite que la ville, ultimement, fasse valoir auprès des autres propriétaires publiques, que quand ils ont des propriétés excédentaires, que cette façon de travailler est fort intéressante pour la collectivité montréalaise.

2605 Je le disais déjà, on peut juste saluer la place centrale que l'habitation communautaire à but non lucratif va occuper dans le quartier Louvain. Et au-delà de la réponse à des besoins immédiats, ce qu'on souhaite toujours mentionner puis rappeler, c'est que les avantages du logement coopératif ou OBNL, ça constitue, d'une part, un patrimoine inaliénable qui est à l'abri de la spéculation immobilière, qui est accessible financièrement en termes de loyers et qui garantit la finalité de la valeur de ces propriétés-là à long terme.

2610 Alors, pour ces raisons-là, on trouve encore fort intéressant que le projet de développement du site Louvain réserve puis prévoit qu'au moins 50% de la production de logements soit du logement social ou communautaire à but non lucratif.

2615 C'est un peu le sens de notre deuxième recommandation, que soit reconnue et citée la pertinence d'inclure une majorité de logements sociaux ou communautaires à but non lucratif dans les projets de requalification des propriétés d'envergure, notamment lorsqu'il s'agit de

propriétés publiques, et on souhaite que les paliers gouvernementaux s'en inspirent dans l'avenir.

2620

Un des éléments fort intéressants dans le développement de l'écoquartier, de celui-ci, c'est, au-delà de la fonction résidentielle, de prévoir puis d'y inclure d'autres types d'usages, qui est fort intéressant et qui vient, dans le fond, renforcer le milieu de vie qui est en train d'être créé.

2625

Un des principaux enjeux qui apparaît quand on essaie de développer à la fois des logements communautaires et des locaux ou des espaces qui vont accueillir des services à la population, services privés ou à but non lucratif, genre des CPE ou des écoles, c'est parfois d'essayer d'appareiller, dans le temps, les phases de développement avec le financement ou l'identification des besoins.

2630

Ce qu'on a vu, malheureusement, parfois, dans le temps, sur de grandes propriétés, les besoins pour CPE, quand qu'on sait qu'un site ou qu'un quartier va accueillir quelques centaines, parfois même quelques milliers de nouveaux ménages, et que les ministères constatent le besoin d'espace en garderie ou CPE, mais juste subséquent à la réalisation des logements, bien, il n'y a plus de place sur le site pour accueillir un CPE ou une école.

2635

Donc, ce que l'on souhaite, c'est aussi que, dans le développement de ce projet et de projet de même nature, que la planification des équipements publics, collectifs se fasse, pas au moment où on constate les besoins, donc une fois que tout le site est aménagé, mais que la planification se fasse un petit peu en amont.

2640

Comme on dit, la requalification des sites d'envergure, c'est intéressant quand ça s'accompagne du renforcement du développement d'une diversité de fonctions.

2645

Ce qu'on remarque, au-delà de la planification, c'est aussi le financement de ces équipements, donc il y a la planification que les ministères en font, mais aussi le financement

2650

qui vient surtout quand on veut accompagner des organismes communautaires qui ne sont pas en habitation, mais qui sont dans du secteur culturel ou du secteur des loisirs ou défense des droits.

Donc, ces organismes-là ont besoin aussi de financement de la part du gouvernement et, malheureusement, souvent les programmes ne sont pas appareillés avec les occasions de développement.

2655

Il serait intéressant, un peu à l'image de ce que le gouvernement du Québec a fait avec le programme AccèsLogis, en tout cas, pendant plusieurs années, d'en faire un programme qui est récurrent et qui est suffisamment adapté et qui est pluriannuel. Ça faciliterait grandement, je dirais, l'atteinte de plusieurs objectifs qui sont poursuivis dans le développement du site de Louvain.

2660

Et donc rapidement, en conclusion, bien effectivement, pour nous, il reste un certain nombre de défis à relever dans la mise en œuvre de ce projet, mais au nombre des défis que l'on voit apparaître, bien, c'est effectivement la capacité de soutenir financièrement la réalisation des projets de logements communautaires.

2665

Alors, on souhaite – puis on sait que ça ne vient pas nécessairement juste de la ville de Montréal, mais des gouvernements des paliers supérieurs – que la ville continue à faire des représentations pour assurer le financement.

2670

Pour l'instant, le financement de la réalisation des quelques 500 unités de logement communautaire qui pourraient se réaliser sur ce site-là, le financement n'existe pas. Et de la même manière, le financement existe peu aussi pour les autres espaces qui pourraient être occupés à des usages publics, on pense aux écoles ou aux collectifs comme les CPE.

2675

Donc, la logique de développement de grands sites comme ça implique l'appareillage entre les occasions de développer des projets et la capacité, non seulement de les planifier, mais aussi de les financer dans les délais qui sont associés à la réalisation des projets.

Merci beaucoup.

2680 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. Vous êtes même un peu en avance de votre temps, mais ça va permettre de faire un échange plus long, c'est génial. Qui se lance en premier, Monsieur Boucher, Madame Cristini?

2685

LE COMMISSAIRE :

Je peux y aller si vous voulez.

2690 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Boucher, oui?

LE COMMISSAIRE :

2695

Alors, merci, Monsieur, fort intéressant de vous entendre et de vous lire. Maintenant, votre mémoire est beaucoup plus macro que notre mandat. Nous, on s'intéresse à un petit carré de terrain, mais c'est fort intéressant puis fort utile pour comprendre tout le contexte dans lequel on évolue puis ce qui peut, évidemment, teinter nos recommandations.

2700

Vous parlez avec beaucoup d'enthousiasme de ce qui est prévu du projet du site Louvain. Si je vous poussais un petit peu plus loin puis je vous disais « qu'est-ce qui manque dans le site Louvain pour en faire un site parfait? », qu'est-ce que vous me répondriez?

2705

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

2710 Que je ne le sais pas. En fait, je vous dirais qu'on va voir la séquence de développement et, effectivement, dans quel horizon de temps le site va se développer. Ce qui est intéressant, c'est de voir que les sites puis les besoins d'un quartier puis d'une communauté évoluent au fil des ans.

2715 J'habite sur les Shops Angus, alors c'est un grand, grand, grand, grand site industriel qui a été développé. Il a pris beaucoup d'années à se développer, on espère que Louvain, ça va se faire un petit peu plus rapidement, mais on est quand même conscient que le site Louvain va prendre quelques années à se développer.

2720 Ce qui est intéressant quand un site prend un certain nombre d'années comme ça à se développer, c'est d'avoir une planification ou une réglementation de zonage ou d'urbanisme qui permet assez de flexibilité pour être capable d'ajuster aux besoins qui peut-être aujourd'hui commencent à pointer, mais qui dans cinq ans vont être relativement plus clair, plus évidents.

2725 Avoir un peu cette souplesse, de pouvoir faire en sorte que, effectivement, au fur et à mesure où le site se développe, surtout quand son développement s'étale dans le temps, il y a de nouvelles façons d'occuper l'espace, des nouveaux besoins qui existent, ne serait-ce qu'une façon aussi de vivre sur ce site, les cheminements à travers le site.

2730 Quand je regardais le projet d'implantation, on dirait, la seule chose que je ne voyais pas tout à fait, c'est une espèce de diagonale dans le site pour... en fait, c'est souvent la façon dont les piétons parcourent l'espace de la façon la plus efficace. Quand on a un grand parc, je pense au parc Jarry, généralement, les gens vont à peu près prendre le chemin qui passe en diagonale pour se rendre d'une intersection à l'autre plutôt que de faire le grand tour, et cetera.

2735 Donc, peut-être, dans le site Louvain, je ne la voyais pas tout à fait, cette diagonale-là qui est fort intéressante dans la façon de s'approprier les espaces, mais sinon, c'est

effectivement en termes de souplesse règlementaire où ça peut être intéressant si le développement s'étire sur une décennie, admettons, d'être capable de faire les ajustements souhaités en temps et lieu.

2740

LE COMMISSAIRE :

Je ne veux pas vous coincer, mais si vous avez eu la chance de lire le projet de règlement, est-ce qu'il vous semble assez souple pour répondre à ce que vous nous dites?

2745

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

Je ne l'ai pas parcouru avec assez d'attention pour être capable de vous dire qu'on y retrouve la souplesse souhaitée, mais je le mentionne puis tant mieux, tant mieux si la souplesse est là. Ça serait encore une chose que le site Louvain fait, qu'on n'a pas vue souvent ailleurs.

2750

LE COMMISSAIRE :

Merci beaucoup, Monsieur Gilker, fort intéressant.

2755

LA COMMISSAIRE :

Je n'avais pas d'autres questions, moi, pour monsieur Gilker, mais merci beaucoup pour votre présentation et puis votre mémoire qui était très complet.

2760

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

Merci.

2765

LA PRÉSIDENTE :

2770 Oui, écoutez, je vais profiter de votre expérience pour vous poser une question. Ça
pourrait être une colle, mais l'intention n'est pas de faire une colle puis, vous le savez, je ne fais
jamais ça parce qu'on s'est vu dans plusieurs commissions, donc je veux juste utiliser votre
expertise. Dans le cas de logements abordables, ça serait quoi, la meilleure mesure pour
2775 pérenniser le logement abordable?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

Oui, bien, écoutez, je vais répondre aussi simplement que de dire, vous savez, des
programmes de logements gouvernementaux comme le programme AccèsLogis est, à mon
2780 sens, un très bon outil.

D'une part, parce qu'il permet, A, de le réaliser, puis quand on parle de pérenniser
l'abordabilité, grosso modo, la vocation à but non lucratif de l'habitation, est, à mon sens, le
moyen, en tout cas, un des très, très, très bons moyens, sinon un fondamental, pour s'assurer
2785 de la pérennité ou en tout cas le plus possible.

À partir du moment où on peut capitaliser sur la plus-value d'une propriété,
nécessairement, quels que soient les mécanismes qu'on va essayer de trouver puis de mettre
en place, je pense que nécessairement on va arriver, tôt ou tard, à s'éloigner de façon assez
2790 importante et significative de l'abordabilité de l'habitation.

Donc, j'ai tendance à dire le caractère à but non lucratif est assurément un outil
important qui fait en sorte aussi que, au niveau de l'utilisateur, de l'usagère, les attentes ne se
situent pas sur un investissement avec une plus-value potentielle, mais se situent davantage
2795 dans la valeur d'usage, aujourd'hui, maintenant.

2800

Au niveau collectif, c'est pour ça que je dis « la propriété à but non lucratif collectif » parce qu'au niveau du collectif, comme les durées d'occupation des logements sont différentes à travers la coopérative ou l'OBNL, donc ça fait en sorte que la qualité du logement va être essentiellement la valeur collective qui va déterminer, je dirais, la gestion quotidienne puis annuelle de ce projet-là. Donc, possession collective à but non lucratif m'apparaît un bon outil.

2805

Par ailleurs, ce n'est pas nécessairement suffisant, mais c'est peut-être fondamental, on a vu, puis le gouvernement a fait des ajustements, dans les premiers projets qui ont été faits au tournant des années 70, effectivement, il y avait une convention d'exploitation, puis il y en a toujours, qu'il y ait la coopérative ou l'OBNL au bailleur de fonds, qui était la SCHL, c'est devenu la Société d'habitation du Québec à travers le temps.

2810

Et la convention d'exploitation obligeait le propriétaire communautaire collectif, coop ou OBNL, à garder une pleine possession de la bâtisse, ne pouvait la revendre, sauf s'il y avait une autorisation qui était donnée par le bailleur, la SCHL ou la SHQ, ce qui fait que la SCHL et la SHQ disaient « c'est moi qui vais déterminer les conditions et le futur propriétaire, et le futur propriétaire aura les mêmes qualités que vous », c'est-à-dire un propriétaire collectif à but non lucratif.

2815

Pour éviter... et là, on pense au secteur de LaCité dans le centre-ville de Montréal, où on a failli perdre un certain nombre d'unités. À la fin, ces logements-là valaient une fortune. Et dans un petit projet de 12 logements, c'est facile d'avoir les deux tiers de l'assemblée générale pour dire « on va changer nos règlements généraux pour faire en sorte qu'on ait le droit de vendre et de se départir ».

2820

Donc, je vous dirais, pour moi, ce sont ces deux grands éléments-là.

LA PRÉSIDENTE :

2825

O.K. Et que pensez-vous de la proposition d'une fiducie d'utilité...

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

2830 Sociale.

LA PRÉSIDENTE :

2835 Sociale, je m'excuse.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

Non, ça va, ça va.

2840 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est parce que je pensais aux Sœurs de Québec puis ça bloquait dans ma tête, désolée.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

2845

Non, mais écoutez, je ne suis surtout pas spécialiste dans ces questions et, personnellement ou dans ma vie professionnelle, je n'ai pas eu l'occasion non plus de regarder beaucoup de modèles de fiducie.

2850

Ce que j'en sais, ce que j'en vois, en fait, pour moi, il n'y a rien qui garantit absolument tout et, généralement, c'est « quel est le meilleur outil pour atteindre le plus possible la finalité que je veux atteindre? »

2855

Donc, je vous dirais que, pour moi, les qualités d'une fiducie d'utilité sociale vont se trouver davantage dans ses objectifs, dans ses finalités, et donc voir quels sont les objectifs, les finalités qui sont poursuivis par cette fiducie-là et est-ce que la fiducie, à travers,

admettons, la possession du tréfonds dans le cas de Louvain... est-ce que c'est cette manière-là qui va permettre à la fiducie d'atteindre ses objectifs? Peut-être que oui, peut-être que non, mais encore faut-il que les objectifs soient clairs.

2860

Supposons qu'on dit que la fiducie d'utilité sociale, on dit « je prends possession de ce terrain-là », la ville de Montréal fait don de ce terrain-là. 1 000 logements, 50 000/la porte, grosso modo la valeur d'une propriété, 50 000 000. Qu'est-ce que je fais avec 50 000 000? C'est un peu ça, la question qu'on peut se poser puis que la fiducie devrait se poser.

2865

Construire un logement communautaire, financer un logement abordable à possession continue, et cetera, à peu de choses près, ça va coûter à peu près 200 000.

2870

J'en fais combien de logements avec 50 000 000 puis, après ça, j'ai tout dépensé mon fonds.

2875

Si je veux financer la réalisation d'un CPE ou d'un centre communautaire, ça me coûte à peu près 300 piastres le pied carré. Mon centre communautaire a 10 000 pieds carrés, fois 300 piastres, ça me coûte 3 000 000.

2880

Ça ne fait pas tant que ça finalement. Donc c'est pour ça que c'est important d'identifier clairement c'est quoi les objectifs, les moyens que je me donne et, à partir de là, de dire « collectivement, cette fiducie d'utilité sociale, qu'est-ce qu'elle va être capable d'apporter à ma collectivité de plus intéressant sur le moyen ou sur le long terme? ».

2885

Mais donc, pour moi, c'est une analyse un petit peu fine des objectifs qui sont poursuivis par la fiducie.

LA PRÉSIDENTE :

2890 Je vous remercie beaucoup. Ceci met fin à notre quatrième et dernière séance d'audition des opinions.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

2895 C'est bon.

LA PRÉSIDENTE :

2900 On finit par une question centrale quand même. Je vous rappelle que, jusqu'au 17 mai, les personnes qui le désirent peuvent encore soumettre une opinion en ligne, par la poste ou par message téléphonique, les renseignements nécessaires se trouvent sur la page Web de la consultation.

2905 Après cette date, mes collègues et moi-même ainsi que notre analyste, allons poursuivre l'analyse de toute l'information reçue et des opinions écrites et orales qui auront été communiquées.

Comme je le mentionnais en début de séance, le rapport de la commission sera transmis à la présidente de l'Office et aux élus municipaux au mois de juillet.

2910 Je remercie toutes les personnes qui ont donné leur opinion et qui s'appêtent à le faire.

Je remercie également les représentants du Bureau de Projet Partagé, de même que le personnel de l'Office, du soutien qu'ils ont apporté aux travaux de la commission.

2915 Merci aux personnes présentes en ligne pour votre écoute respectueuse. Thank you for joining us today and for your courtesy and patience.