

**Mme JOCELYNE BERNIER ET M. DENIS CHARRON**

La Cité des Bâisseurs de Pointe-Saint-Charles

---

3605

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, rebonjour. Puis nous sommes avec la Cité des Bâisseurs, madame Jocelyne Bernier et monsieur Denis Charron, c'est bien ça ?

3610

**Mme JOCELYNE BERNIER :**

Oui, c'est monsieur Charron qui va présenter.

3615

**LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Alors, Monsieur Charron, on vous écoute.

3620

**M. DENIS CHARRON :**

Bonjour. Et d'ailleurs, merci de l'occasion de venir présenter notre mémoire. La Cité des Bâisseurs, comme vous le savez peut-être, mais je pense que ça vaut la peine d'être rappelé, c'est un organisme à but non lucratif d'habitation pour personnes âgées, qui a été initié par le Conseil des aînés, un organisme communautaire dans le quartier Pointe-Saint-Charles à Montréal.

3625

Le projet a été développé après une consultation des personnes âgées du milieu et un constat d'un manque flagrant de ressources d'habitations communautaires, leur permettant de continuer dans le quartier.

3630

La Cité des Bâisseurs va avoir dix ans cette année. Elle compte 115 logements pour des personnes de 65 ans et plus, autonomes et en légère perte d'autonomie. Plus de 85% des locataires sont des personnes qui vivent seules et qui bénéficient du programme de supplément au loyer de la Société d'habitation du Québec, considérant le revenu modeste.

3635

Et de plus, et ce qui est le plus important à souligner, c'est que l'organisme a une liste importante d'attente de plusieurs dizaines de personnes âgées, qui sont à la recherche de logements qu'elles peuvent se payer et qui leur assure une sécurité sociale et financière pendant les dernières années de leur vie.

3640

Malheureusement, notre établissement ne suffit pas à répondre aux besoins importants des personnes âgées de nos quartiers. Et cette situation-là reflète bien la situation des personnes âgées de Pointe-Saint-Charles. Selon le recensement de 2021, les personnes âgées de 65 ans et plus représentent 11.9% de la population du quartier et la proportion de ces personnes âgées à faible revenu, après impôt, atteint 41.7%, chez les aînés du quartier. Comparativement à 31.2% dans l'arrondissement Sud-Ouest et 9.7% sur l'île de Montréal.

3645

Donc, on voit que chez nous, c'est une préoccupation qui est très importante, qui est primordiale. Dans le contexte de pénurie de logements, de résidences abordables pour les gens du quartier, l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure nous préoccupe très vivement. Surtout que dans notre, selon nos études, il y a 88% des mises en chantier effectuées depuis les années 2000 jusqu'à 2015 dans l'arrondissement du Sud-Ouest, ce sont des condominiums qui ne sont pas accessibles pour cette population-là.

3650

Les orientations du Plan directeur de mise en valeur pour le secteur Bridge-Bonaventure déposé par la Ville de Montréal, sera déterminant pour l'avenir de notre milieu de vie. C'est pour ça qu'on est ici aujourd'hui. Le développement de cette immense friche industrielle est une occasion historique de créer un milieu de vie à échelle humaine,

3655

3660 répondant aux besoins des ménages de tous âges et de toutes conditions et résiliant face à la crise du logement et la crise environnementale.

3665 Nous sommes particulièrement préoccupés par l'avenir des terrains fédéraux appartenant à la Société Immobilière du Canada et des terrains propriété de Loto-Québec. Ces terrains publics doivent servir à répondre aux besoins urgents de la collectivité, plutôt que de vendre à des promoteurs de marché qui vont en tirer profit.

3670 Ces terrains devraient, à notre avis, rester en dehors du marché spéculatif et être cédé à des promoteurs sans but lucratif, dont la mission est de loger convenablement des ménages éprouvant des besoins de logement, en utilisant, par exemple, des programmes fédéraux ainsi que les programmes québécois qui soutiennent notamment le développement de logements coopératifs, sans but lucratif et publics.

3675 Nous demandons à la Ville de Montréal d'user de tous les leviers disponibles à l'échelle municipale pour soutenir la réalisation d'un projet porté par la collectivité du quartier, en réponse aux besoins locaux des Montréalais, les plus urgents, en matière de logement.

Parce qu'on sait très bien que la crise du logement, c'est plutôt une crise de logement abordable à Montréal qu'une crise de logement.

3680 En ce sens, nous demandons de fixer un objectif ambitieux de logements sociaux et de concentrer ses efforts pour réaliser un tel objectif.

3685 Nous demandons aussi à la Ville d'assurer une planification d'ensemble visant à créer un milieu de vie à échelle humaine, avec des constructions principalement entre trois et huit étages uniquement, et quelques pointes de hauteur ne dépassant pas l'édifice du Nordelec, un bâtiment phare du quartier et non loin de la Cité des Bâisseurs.

3690 Toute planification en amont devrait prévoir des espaces pour des infrastructures collectives facilitant l'insertion de divers services essentiels, notamment des écoles, niveau primaire, secondaire, de métier, des garderies, des parcs, des espaces verts, des services de santé, incluant un point de service de la clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles qui a le mandat CLSC dans le quartier.

3695 Ainsi qu'un centre de jour pour les aînés qui est grandement en besoin dans le quartier et leurs proches aidants. Sans oublier les diverses formules d'habitations pour aînés, réellement abordables.

3700 Pour un milieu de vie sain et sécuritaire, nous demandons également l'élimination du trafic de transit par un lien direct à la sortie du pont Victoria vers l'autoroute Bonaventure.

Des mesures d'apaisement de la circulation sur les rues résidentielles locales, sans stationnement sur rue, excepté des débarcadères pour des livraisons et les personnes à mobilité réduite.

3705 La réduction de la place de l'automobile individuelle et priorité accordée aux transports collectifs, y incluant le transport adapté ainsi qu'aux transports actifs.

3710 Nous demandons aussi l'acquisition par la ville d'une bande de terre au sud de la rue Wellington, entre les rues de la Sucrerie et Bridge, pour corriger l'absence de trottoir et de piste cyclable qui crée un problème important de sécurité pour les débarcadères d'autobus et pour le déplacement des piétons et des cyclistes.

3715 Nous demandons aussi des zones tampons et des écrans antibruit à proximité des voies ferrées, incluant celle du REM, entre les zones résidentielles et les zones réservées à l'industrie.

Parmi les propositions inscrites au Plan directeur de la ville, nous appuyons fortement les orientations suivantes, avec quelques précisions :

3720 Créer des connexions pour piétons et cyclistes entre le secteur Bridge-Bonaventure et le quartier habité de Pointe-Saint-Charles, avec le prolongement de la rue Centre, jusqu'au Bassin Peel et l'installation d'une passerelle entre le parc Marguerite-Bourgeoys et le fleuve Saint-Laurent.

3725 La réutilisation du pont tournant pour traverser le Canal Lachine vers le centre-ville et ainsi que la création d'une large bande riveraine le long du parc d'entreprises de Pointe-Saint-Charles.

3730 Assurer par règlement le zonage et protection des activités économiques et d'emplois et des activités des entreprises existantes.

3735 Donc, en particulier le triangle Nord de Pointe-Saint-Charles à l'est de la rue Montmorency, ayant un zonage mixte décidé par l'arrondissement du Sud-Ouest, après une consultation publique, devrait être réservé à l'emploi.

3740 Egalement conserver comme zone d'emplois le sud du secteur Bridge où se trouvent les entreprises centenaires comme ADM Five Roses, les quais du Port de Montréal et le parc d'entreprises de Pointe-Saint-Charles. Ces zones d'emplois à consolider pourraient être desservies par des voies de camionnage concentrées au sud du secteur, évitant le futur secteur résidentiel.

3745 Aussi, nous préconisons le développement d'un quartier des artisans à partir des lieux qu'ils occupent déjà comme les Forges de Montréal, l'Espace Verre, en y joignant possiblement des ateliers et une école des métiers.

La protection du patrimoine matériel, bâtiments, ouvrages classés patrimoniaux, parcs commémoratifs des Irlandais, avec la Roche Noir et immatériel, vue sur le fleuve et le mont Royal, cette approche devrait souligner la présence autochtone et irlandaise qui a marqué l'histoire du lieu.

3750

Créer des aménagements résilients face aux changements climatiques pour des générations futures avec de l'agriculture urbaine à différentes échelles.

3755

Le redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure est une occasion majeure d'assumer un milieu de vie réellement abordable aux aînés et aux familles qui habitent déjà dans notre quartier et aux ménages montréalais qui ont un besoin pressant de se loger à un prix qu'ils peuvent payer.

3760

L'atteinte de ces objectifs implique que les terrains publics du secteur soient conservés en dehors du marché spéculatif et que la Ville de Montréal encadre fermement les développements futurs pour assurer la réalisation du milieu de vie complet à l'échelle humaine, pour les ménages montréalais qui vont y habiter.

3765

Nous insistons donc pour que ce soit précisé les outils règlementaires qui seront utilisés pour encadrer l'application des balises qui seront définies par le PDMV, notamment dans la révision prochaine du plan d'urbanisme de Montréal.

3770

Voici l'essentiel, c'était l'essentiel de notre mémoire. Est-ce que vous avez des questions ?

**LE PRÉSIDENT :**

Oui, absolument, nous avons des questions. Alors, d'abord je vous remercie. Luba, première question ?

3775 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

Oui. Dans votre mémoire, vous parlez de créer des connexions pour les piétons et les cyclistes. Je me demandais quelle était la situation pour les déplacements des personnes âgées actuellement à Pointe-Saint-Charles et est-ce que vous avez des idées en termes de ce qu'on pourrait anticiper dans le redéveloppement dans Bridge-Bonaventure, en termes de ces besoins-là ?

3780 Parce que je ne suis pas sûre si le transport actif est vraiment nécessairement le meilleur, est-ce que c'est...

3785

**M. DENIS CHARRON :**

Je vais passer d'abord la parole à Jocelyne qui est très impliquée dans ce dossier-là particulièrement à Pointe-Saint-Charles aussi...

3790

**Mme JOCELYNE BERNIER :**

... oui, peut-être vous dire que entre autres, à la Cité des Bâisseurs, il y a un certain nombre de personnes en quadriporteurs, ils utilisent les pistes cyclables, hein, pour se déplacer.

3795

Une des préoccupations dont on parle, la rue Wellington, notre bâtiment est sur la rue de la Sucrierie. Entre ça, cette rue-là et le secteur Bridge, quand les gens vont à l'hôpital de Verdun puis ils reviennent par l'autobus 61, il n'y a ni trottoir, ni piste cyclable, c'est l'entreprise de Ray-Mont Logistiques.

3800

Alors les gens doivent descendre soit au coin de la Sucrierie, au coin de la rue Centre ou coin de la rue Bridge. Nos locataires ils se plaignent que c'est vraiment insécurisant. Donc,

3805 s'il y avait aussi un prolongement de la rue du Centre, pour des transports actifs, c'est quelque chose que je pense que les locataires de la Cité des Bâisseurs, et pas seulement eux, mais que les personnes âgées du quartier utiliseraient pour aller vers, soit le fleuve ou le secteur près du Bassin Peel.

3810 Essentiellement, les gens se déplacent à pied. On a tout un programme pour développer, maintien des capacités physiques et cognitives, entre autres, la marche en fait partie. Les longueurs de marche varient, elles sont adaptées avec l'aide de la clinique communautaire, un ergothérapeute qui adapte les choses.

3815 Donc, les aînés utilisent beaucoup le transport en commun et le transport adapté. Et quand ils doivent se déplacer en transport actif, c'est la marche et si on peut parler de transport actif, on manque de place pour les quadriporteurs parce qu'il y a beaucoup de personnes qui sont en perte d'autonomie qui les utilisent, mais ils utilisent – je les rencontre des fois sur les pistes cyclables.

3820 **M. DENIS CHARRON :**

3825 J'aimerais ça ajouter aussi que le centre des aînés de Pointe-Saint-Charles est en train de mettre en place un service de vélo-taxi qu'ils ont, il y avait eu un projet pilote dans le Sud-Ouest qui n'a pas fonctionné, sauf à Pointe-Saint-Charles. Donc, on a fait l'acquisition de vélos et c'est donc, lorsque la saison le permet, c'est des étudiants qui vont pédaler pour transporter nos aînés vers les épiceries, vers les...

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

3830 ... les services...

**M. DENIS CHARRON :**

3835 ... parce que c'est un enjeu pour Pointe-Saint-Charles, Pointe-Saint-Charles étant un désert alimentaire à bien des égards, là. Donc, c'est déjà des choses qui sont préoccupantes et qui sont adressées dans le quartier.

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

3840

O.K., merci.

**LE PRÉSIDENT :**

3845

Coumba ?

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

3850

Alors, vous parlez de votre, en fait, du quartier des Artisans. Moi, ce que j'aimerais savoir c'est comment est-ce que vous comptez le développer, comment vous appréhendez en fait ce développement, par rapport non seulement aux populations qui habitent sur place, mais pourquoi pas par rapport aux Montréalais, aux touristes, pourquoi pas même une renommée internationale ?

3855

Est-ce que c'est toutes des, c'est une vision que vous avez déjà par rapport à ce quartier ?

**Mme JOCELYNE BERNIER :**

3860

Il y a déjà des porteurs, on a eu des contacts avec l'Espace Verre, avec Juget-Sinclair, avec évidemment les Forges de Montréal qui était très impliqué. On pense que les

métiers, pour les locataires de la Cité des Bâisseurs, conserver les métiers traditionnels et même les transmettre à d'autres générations, c'est des éléments que les gens valorisent beaucoup.

3865

Maintenant, c'est clair que ce n'est pas, la Cité des Bâisseurs, on est un OBNL, on fait partie du réseau québécois des OBNL d'habitation qui ne sont pas juste pour aînés, il y en a pour jeunes en difficulté, il y en a pour les femmes. Mais ce n'est pas nous qui allons, on souhaite qu'il y ait du développement, un OBNL d'habitation. On a une liste d'attente puis là je vous dirais avec l'arrivée du 1<sup>er</sup> juillet, là, ça monte en flèche.

3870

Des personnes aînées qui doivent quitter leur logement, qui ne sont pas capables de se reloger dans le secteur, donc qui perdent un peu leur réseau de soutien, c'est extrêmement difficile. Et on pourrait construire, on a 115 logements, on pourrait en construire un à côté puis il serait plein le mois prochain.

3875

Alors les besoins sont énormes, donc on ne se situe pas comme développeur, on souhaite que dans les développements, il y ait des espaces pour les aînés et il y a des gens dans notre bâtisse aussi qui ont passé, qui sont intéressés par les métiers traditionnels.

3880

Alors c'est quelque chose qui est valorisant pour les aînés aussi.

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

3885

Hum, hum. Merci.

3890

**LE PRÉSIDENT :**

3895 Vous parlez de besoins énormes pour les aînés, donc dans le secteur. Donc, comment on fait pour répondre à ce besoin-là ? Puis bon, vous avez une recette, là, l'OBNL d'habitation. Est-ce que, concrètement, là, on réalise ça comment ?

**Mme JOCELYNE BERNIER :**

3900 Bien écoutez, c'est à travers les promoteurs du logement social et abordable. Ce n'est quand même pas, on fait partie du réseau québécois des OBNL d'habitation. C'est à peu près 1 200 bâtiments dans huit fédérations régionales qui ont à peu près plus de 55 000 unités d'habitation.

3905 Ces unités-là se développent, par exemple, dans le quartier ça a été le Conseil des aînés, un regroupement d'aînés. Et nous, on voudrait être partie prenante de ça, mais évidemment, c'est avec des développeurs du logement social qu'on a travaillé pour développer la Cité des Bâisseurs, il y a dix ans.

3910 Et je pense que c'est une recette qui fonctionne, parce qu'elle est, c'est présent dans plusieurs régions du Québec. Malheureusement, vous savez que les habitations pour aînés, il y en a qui ont fermé à cause des hausses de coûts, surtout les plus petites en milieu rural pour les OBNL.

3915 Mais les habitations privées pour aînés, c'est le même genre de problème que pour les familles, les gens qui viennent habiter dans les habitations sociales n'ont pas les moyens de payer 2 000, 2 500 dollars par mois pour se loger.

3920 On réussi à offrir des services en allant chercher des projets et des collaborations. Mais ces personnes-là ne peuvent pas penser aller dans une résidence privée pour aînés, faute de moyens. C'est pour ça qu'on a tant de demandes à nos portes.

3925 Il y a évidemment aussi dans le quartier beaucoup de HLM aînés. C'est pour ça qu'on vous a dit il y a près de la moitié des personnes âgées de 65 ans et plus qui sont à faible revenu. C'est des gens qui ont eu des petits salaires, qui ont travaillé toute leur vie, c'est des femmes aussi qui étaient à la maison et tout ça.

Ça change progressivement, mais il y a toujours des personnes à faible revenu qui s'additionnent.

3930 **M. DENIS CHARRON :**

Et dans notre quartier, à part nous qui avons une RPA, il n'y a pas d'autre RPA vraiment qui sont...

3935 **Mme JOCELYNE BERNIER :**

... privées, qui ne sont pas publics, là.

3940 **M. DENIS CHARRON :**

... qui ne sont pas publics, là, c'est ça, qui ne sont pas des installations publiques. Donc ça donne quand même un défi assez important, là.

3945 **LE PRÉSIDENT :**

Je comprends. Bien, merci beaucoup.

**M. DENIS CHARRON :**

Merci.

3950

**Mme JOCELYNE BERNIER :**

Merci à vous, merci de nous avoir entendus.

3955

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, prochain et dernier intervenant, Provencher Roy et associés Architectes, donc dans quelques instants.

3960

---

**M. JACQUES ROUSSEAU**

Provencher Roy et associés, Architectes

---

3965

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, rebonjour. Maintenant avec monsieur Jacques Rousseau de Provencher Roy et associés, Architectes. Bonjour, Monsieur Rousseau.

3970

**M. JACQUES ROUSSEAU :**

Bonjour.

3975