

Quartier William Baker – Troisième phase de mobilisation publique

York Centre Seniors Steering Committee

Réunion virtuelle tenue sur la plateforme Microsoft Teams

Jeudi 4 février 2021, de 15 h à 16 h 30

RÉSULTATS DE LA RÉUNION

Participants

York Centre Seniors Steering Committee ou YC SSC (Elizabeth Jassem, Josie Casciato et Rina Camarra), Société immobilière du Canada ou SIC (James Cox et Matt Miklas), Swerhun Inc. (Nicole Swerhun), animatrice et facilitatrice de mobilisation engagée par la Société immobilière du Canada

Cette réunion informelle entre le YC SSC et la Société immobilière du Canada a eu lieu à la suite de la discussion qu'avaient eue les deux parties le 3 décembre 2020. Les résultats de la réunion sont résumés ci-dessous (par l'animatrice, Nicole Swerhun). Ce résumé a été communiqué aux participants sous forme d'ébauche pour examen avant d'être finalisé. Au cours de la période d'examen, Elizabeth Jassem a transmis des commentaires supplémentaires en réponse à certains des résultats dont il avait été question lors de la réunion. Ces commentaires supplémentaires ont été joints au présent document (voir l'annexe A).

-
1. **Le plan de district sera envoyé prochainement** : James a informé le YC SSC que son plan de district et les demandes d'aménagement qui l'accompagnent seront bientôt envoyés à la Ville de Toronto et qu'ils sont en grande partie conformes au concept présenté lors de la troisième phase du processus de consultation publique pour le plan de district du quartier William Baker. Quelques modifications mineures ont été apportées (en fonction des commentaires de membres de la collectivité et des travaux techniques), notamment le retrait de l'îlot de maisons en rangée qui avait été précédemment proposé entre l'extrémité est du boisé et l'avenue Sheppard.
 2. **Processus de commercialisation et de vente de terrains de la Société immobilière du Canada** : James et Matt ont passé en revue le processus type de mise en vente de propriétés par la Société immobilière du Canada et le travail qu'ils ont entrepris pour être en mesure d'avoir recours à l'Initiative des terrains fédéraux pour inclure des logements abordables dans le quartier William Baker.
 3. **Questions du YC SSC à la Société immobilière du Canada** : Tout au long de la discussion, Elizabeth a posé un certain nombre de questions à la Société immobilière du Canada. Les réponses de James sont *en italiques* :
 - **La Société immobilière du Canada peut-elle s'engager à fournir des terrains au YC SCC?** Pour attirer de nouveaux partenaires, il est nécessaire pour le YC SSC d'obtenir l'engagement de la Société immobilière du Canada à mettre de côté une certaine quantité de terrains pour que le YC SSC puisse établir son village-retraite. Le YC SSC doit obtenir cet engagement avant de pouvoir faire des demandes de financement. La Société immobilière du Canada peut-elle prendre cet engagement? *Non, la Société immobilière du Canada ne peut pas le faire parce que cette pratique n'est pas conforme au processus de mise en vente et d'offre de*

terrains sur le marché à la suite du processus d'approbation municipale. Ce n'est que dans des circonstances exceptionnelles que la Société immobilière du Canada peut vendre un terrain directement à un acheteur unique (par exemple, à une entité gouvernementale).

- **La Société immobilière du Canada peut-elle s'associer au YC SSC pour demander à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) d'appuyer le financement de 5 à 10 acres pour un village-retraite?** *La Société immobilière du Canada ne peut aller de l'avant avec un partenaire comme le YC SSC pour faire une telle demande auprès de la SCHL que si le conseil municipal approuve le plan de district et les demandes d'aménagement qui s'y rapportent, après que les terrains ont été mis en vente sur le marché et que le processus a été suivi.*
 - **La Société immobilière du Canada prévoit-elle d'inclure la nouvelle route intérieure sud dans le plan de district qu'elle soumettra, même si le YC SSC a indiqué qu'il n'en veut pas?** *Oui, nous l'incluons pour deux raisons : (1) notre ingénieur des transports est d'avis que nous en avons besoin, et (2) cette route figure également dans le plan secondaire du secteur Downsview que nous suivons. Le personnel de la Ville pourrait en venir à la conclusion, après avoir examiné notre plan de district et la demande d'aménagement, que la route n'est pas nécessaire.*
 - **Quel était l'intérêt de discuter avec la Société immobilière du Canada pendant deux ans si elle ne nous aide pas à réaliser la vision du YC SCC et à éliminer la route?** *Nous avons tiré grandement parti de tous les commentaires que nous avons reçus et ils ont contribué à améliorer le plan de district.*
 - **Que nous apporte ce plan de district?** *Un excellent projet d'aménagement à usage mixte englobant des routes nord-sud et trois ou quatre parcs, la préservation et la mise en valeur du boisé, des rues vertes, des caractéristiques architecturales de grande qualité et un engagement en faveur du logement et des commodités pour les personnes âgées.*
4. **Le village-retraite du YC SSC n'est pas compatible avec la nouvelle route :**
Comme d'autres membres de la communauté, nous sommes très enthousiastes à l'idée d'avoir un village-retraite, mais la route fait obstacle à sa réalisation. Le YC SSC a exprimé sa déception quant au fait que la Société immobilière du Canada refuse de retirer la route du plan de district. Elizabeth a déclaré que si la route prévue continue de figurer au plan, ce dernier n'est pas compatible avec la vision du village-retraite du YC SSC et que le groupe appliquerait son concept dans un autre emplacement. James a expliqué qu'il n'est pas rare, lors du processus de sondage du marché, que des partenaires potentiels intéressés découvrent que leur vision ou leur produit n'est pas adapté au site envisagé, et c'est peut-être ce qui se passe dans ce cas-ci avec le YC SSC. Cela étant dit, la Société immobilière du Canada s'est engagée à aller de l'avant avec les aînés du quartier William Baker, puisque c'est ce qu'appuient fortement d'autres parties prenantes du processus (par exemple Lumacare, la Downsview Lands Community Voice Association, des élus municipaux et de tous les paliers de gouvernement ainsi que d'autres membres de la communauté).

5. **Autres commentaires du YC SSC :**

- **La passion d'entreprendre des projets uniques** : Le YC SSC pensait que les idées transmises le 3 décembre 2020 à la Société immobilière du Canada mèneraient à des changements. Le YC SSC estime qu'il est nécessaire de rapprocher les personnes âgées de l'édifice Globe (selon la proposition du YC SSC) afin qu'elles aient un endroit où aller lorsqu'elles ne peuvent pas sortir. L'édifice offrira également de nombreux programmes, notamment pour les jeunes à risque.
- **Inquiétudes relativement à la sécurité** : Le YC SSC craint que la route crée des problèmes de sécurité pour les personnes âgées. *La Société immobilière du Canada a pris en compte les commentaires qu'elle a reçus de la communauté lors de la dernière phase de consultation et a conçu la route de manière à répondre aux préoccupations en matière de sécurité.*

La réunion s'est terminée par une offre de la Société immobilière du Canada d'une nouvelle rencontre avec le YC SSC dans environ un mois, après que la demande de plan de district aura été envoyée à la Ville. Le YC SSC a fait part de son intérêt pour une telle réunion. Il a demandé que les documents soient envoyés à l'avance au cas où des problèmes seraient soulevés. La Société immobilière du Canada a accepté et s'est engagée à communiquer avec le YC SSC au cours des deux ou trois prochaines semaines pour organiser cette réunion.

ANNEXE A – Commentaires supplémentaires transmis par le YC SSC

Après la réunion, un résumé préliminaire des résultats de la réunion a été transmis aux participants pour examen. Elizabeth Jassem a répondu en ajoutant de nouveaux commentaires ainsi que des renvois à la réunion du 3 décembre 2020 entre le YC SSC et la Société immobilière du Canada, dont le résumé est accessible [ici](#).

Premier résultat de la réunion – « Le plan du district sera envoyé prochainement »

Commentaires supplémentaires du YC SSC :

Au cours des deux dernières années, malgré ses maigres ressources, le YC SSC s'est profondément engagé dans son propre processus d'aménagement créatif. Le groupe a obtenu le soutien de la communauté et d'un certain nombre d'organisations réputées. Nous avons travaillé dur pour soutenir la SIC en dépit de son modèle de consultation traditionnel et de son accès limité à la communauté, en particulier en cette période de pandémie. Contrairement à la SIC, nous faisons partie intégrante de la communauté du York Centre, nous comprenons ses besoins et nous adoptons une approche novatrice visant à créer un environnement urbain sain qui comprend notre village-retraite santé « YC SSC EVERYONE's Seniors Health Village » (SHV™) situé dans le quartier William Baker de Downsview. Ce projet est déjà largement reconnu.

Nous sommes animés par le désir d'éliminer la stigmatisation de la vieillesse, de promouvoir un mode de vie d'adulte actif et d'améliorer la santé physique et mentale grâce à l'approche holistique de notre modèle SHV™.

Les objectifs ambitieux de la collectivité de York Centre ne peuvent tout simplement PAS être atteints dans le cadre du plan de district actuel de la SIC qui a été présenté au public en novembre 2020.

Nous avons passé tellement de temps à discuter de tous les points importants et à les décrire de nouveau en détail il y a deux mois. Nous espérons voir un plan révisé qui tiendra compte de nos points. Nous sommes prêts à discuter afin d'en arriver à un compromis satisfaisant pour les deux parties.

Malheureusement, à ce jour (4 février 2021), à la suite d'une autre consultation, nous ne voyons pas de changements substantiels par rapport au plan présenté en novembre dernier. Seulement deux changements mineurs de nature esthétique qui ne répondent pas aux objectifs communautaires ont été mentionnés.

Même si nous communiquons dans la même langue, notre participation en profondeur n'a donné aucun résultat positif. Il y a quelque chose qui ne va pas. Comment pouvons-nous régler ce problème?

Conformément aux commentaires échangés lors de la réunion du 3 décembre 2020 (et dont tient compte le résumé de la réunion), la proposition du YC SSC pour le plan du district William Baker :

- *élimine la nouvelle route interne reliant l'avenue Sheppard Ouest et la rue Keele, qui traverse la partie inférieure du site;*
- *est conçue de manière plus organique que la proposition de la SIC;*
- *prend en compte les répercussions sociales, environnementales et économiques;*
- *propose un projet d'aménagement tout le long du côté est de la rue Keele, un édifice (le Globe) et un programme qui aidera à répondre aux préoccupations sur la sécurité, car ce serait un lieu communautaire de rassemblement, d'éducation et de création de liens entre personnes de*

tous âges;

- *est le fruit d'une vision qui appartient au YC SSC (c'est du moins l'impression qu'il en a)*
- *diffère de ce qui se trouve dans le plan secondaire du secteur Downsview, car en raison des effets négatifs de la pandémie de COVID-19 et des leçons qui en ont été tirées, il est important de revoir et de remettre en question les conclusions précédentes.*

Aidez-nous à ramener les gens dans leur milieu de vie naturel et optimal en soutenant le YC SSC EVERYONE's Seniors Health Village (SHV™) situé dans le quartier William Baker de Downsview, tel que le conçoit la collectivité.

Remarque : Veuillez ne pas utiliser l'appellation « Seniors Health Village (SHV™) » pour désigner d'autres bâtiments ou carrefours pour personnes âgées du quartier William Baker proposés par la SIC. Cette désignation s'applique au concept du YC SCC.

Deuxième résultat de la réunion – « Processus de commercialisation et de vente de la Société immobilière du Canada »

Commentaires supplémentaires du YC SSC :

Le YC SSC envisage d'acquérir de 8 à 10 acres et a manifesté un grand intérêt pour explorer en détail la manière d'avoir recours à la nouvelle Initiative des terrains fédéraux qui nous a été présentée lors de cette réunion entre la SIC et le YC SCC dans le but d'appuyer la mise en place de logements abordables dans le quartier William Baker de Downsview.

Conformément à ce qui a été transmis lors de la réunion du 3 décembre 2020 (et dont tient compte le résumé de la réunion), le YC SSC :

- 1. Veut jouer un rôle actif dans la création future d'un village-retraite intergénérationnel dans le quartier William Baker, qui s'inspire également de projets pour personnes âgées réalisés en Europe (comme le village pour personnes âgées souffrant de démence à Amsterdam).*
- 2. A de nombreux partenaires et alliés potentiels. Certains lui ont déclaré qu'ils ne peuvent aller de l'avant que si le YC SSC obtient des terrains dans le quartier William Baker.*
- 3. S'intéresse à la possibilité d'obtenir des fonds ainsi qu'au don ou à l'allocation de terrains par la SIC dans le quartier William Baker.*