

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme ISABELLE BEAULIEU, présidente
 M. JEAN CAOUCETTE, commissaire
 M. HABIB EL-HAGE, commissaire

STRATÉGIE CENTRE-VILLE

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 3 novembre 2016, 19 h
1550, rue Metcalfe
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 3 NOVEMBRE 2016.....
MOT DE LA PRÉSIDENTE..... 1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

M. Jean-Pierre Latour, citoyen 3
M. Michel Leblanc, Chambre de commerce du Montréal Métropolitain - CCMM..... 10
Mme Marilou Hudon-Huot et M. André Ménard, Corporation de développement urbain du
Faubourg Saint-Laurent..... 22
M. Luc Gagnon, Option Transport Durable 39

PAUSE

Mme Louise Hodder et Mme Marie-Sophie Banville, Vivacité - Société immobilière
solidaire 47
M. Jérôme Glad, Pépinière et Co..... 58
M. Éric Michaud, Habiter Ville-Marie..... 73
M. Kadari Senou, citoyen 82

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE:

5 Mesdames, Messieurs, bonsoir! Je vous invite à prendre place, on va commencer. Bonsoir à tous et merci de vous être déplacés pour le début de ces auditions d'opinions.

10 Je m'appelle Isabelle Beaulieu, je préside cette commission. Mes collègues commissaires sont monsieur Habib El-Hage et monsieur Jean Caouette. On vous souhaite la bienvenue à la deuxième partie de la consultation publique sur la Stratégie centre-ville. Nous sommes secondés par les secrétaires analystes de la commission, messieurs Akos Verboczy et Loïc Bouffard-Dumas.

15 À partir de ce soir, nous accueillons les personnes et les organismes qui se sont inscrits pour exprimer leur opinion dans le cadre de cette consultation. Nous tiendrons neuf séances. Nous entendrons plus de 60 citoyens ou représentants d'organismes. La commission a reçu également une cinquantaine de mémoires sans présentation et, par ailleurs, on a reçu 125 opinions émises en ligne.

20 Je vous rappelle que les consultations de l'Office visent à permettre aux gens d'être informés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont le droit de faire valoir leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus.

25 Nos consultations se dérouleront selon une procédure établie. Les commissaires sont neutres et s'engagent à respecter un code de déontologie dont vous pouvez prendre connaissance à la table d'accueil.

30 Quant au déroulement de la séance, j'appellerai les participants selon l'ordre prévu à l'horaire. Nous allouerons une vingtaine de minutes à chacun, soit dix minutes environ pour présenter l'opinion, puis dix minutes pour un échange avec les commissaires. À ceux et celles qui ont déposé un mémoire, je vous rappelle que nous l'avons lu attentivement. Je vous invite

donc à présenter les éléments essentiels de façon à laisser plus de temps pour les échanges avec la commission.

35 Les mémoires seront rendus publics à la fin de cette semaine. Ils demeureront accessibles sur le site internet de l'Office. Une fois la consultation terminée, les commissaires entreprendront l'analyse de l'information et des mémoires. Nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport au début de l'année 2017.

40 La présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier, qui est avec nous ce soir ici à l'arrière de la salle, 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 de la Ville de Montréal.

45 Vous noterez avec nous ce soir la présence d'une sténographe, madame Louise Philibert, et d'un responsable à la sonorisation, monsieur Serge Boissé. Comme pour les séances de la première partie, tout ce qui est dit au cours de cette rencontre ce soir est enregistré. La transcription des notes sténographiques sera accessible sur le site de l'Office.

50 J'ajoute que la commission est soutenue dans son travail par toute l'équipe de l'OCPM. L'équipe s'occupe des inscriptions, de l'accueil et de toute la logistique. La séance de ce soir devrait prendre fin vers 22 h, si tout se déroule comme prévu.

55 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 Si quelques inexactitudes factuelles se glissent dans la conversation ce soir, les représentants de la Ville qui sont avec nous ce soir peuvent user de leur droit de rectification. Ils auront la possibilité de le faire à la fin de la séance. Il s'agira alors de rectifier des faits et non pas d'émettre des commentaires ou des avis.

Sur ce, nous allons commencer tout de suite et on va commencer avec monsieur Jean-Pierre Latour, s'il vous plaît.

65

M. JEAN-PIERRE LATOUR :

Bonsoir, Madame la présidente. Je suis Jean-Pierre Latour, je suis un résident de l'arrondissement de Ville-Marie. Ce soir, je vais vous parler de transport. Alors je dépose un mémoire en réponse à trois souhaits que j'ai entendus de l'OCPM qui sont, pendant ces audiences, pendant ces sessions, à savoir : le rayonnement international accru pour Montréal, une fenêtre sur le fleuve et un transport public, un réseau de transport public complémentaire.

70

Je propose trois projets. En commençant à répondre à la question du rayonnement de Montréal par un projet simple, c'est celui de mettre sur pied enfin un train à grande vitesse Montréal/New York. Ça se fait attendre depuis longtemps. C'est la meilleure façon de promouvoir le rayonnement de Montréal – Montréal/New York avec un seul arrêt à Boston, c'est-à-dire un train, une ligne d'une seule traite.

75

Pour la fenêtre et les transports publics, ça c'est deux questions qui, à mon sens, sont très, comment dire, très intégrées une à l'autre et je répons par deux solutions. C'est qu'on doit étendre le Vieux-Port, ce qu'on appelle le Vieux-Port récréotouristique de Montréal, vers Laval, vers l'Est, jusqu'à la rue Moreau de façon à tripler sa longueur. Actuellement, il va de McGill à Papineau environ. Ça devrait être étendu jusqu'à Moreau.

80

85

Et avec ça, c'est la question des transports complémentaires puisque je propose qu'on s'intéresse à un réseau de transports qui soit à la fois sur rail léger et fluvial et qui viendrait, en même temps qu'on agrandirait le Vieux-Port récréotouristique, s'agissant d'une grande ligne de tramway comme vous voyez ici sur la carte, une grande ligne de tramway assortie de deux gares de traversiers, deux gares fluviales de traversiers et simple navette de tramway pour raccorder la longue ligne aux stations de métro.

90

95 Les trois projets seraient naturellement financés en partenariat privé-public, à savoir le TGV, l'agrandissement du Vieux-Port et le transport ferro-fluvial que j'appelle aussi TGLT – tramway grande ligne et traversier.

100 Alors concernant un tel système de transport, il y aurait trois objectifs auxquels on pourrait songer, qui seraient pour satisfaire un tel système de transport, ça serait de doubler la capacité est-ouest du métro par superposition d'une longue ligne de tramway en quinze ans et, deuxièmement, prolonger aussi la desserte du métro vers l'Est jusqu'au bout de l'île et vers le Sud-Ouest, vers Lachine et LaSalle et, troisièmement, d'intégrer le transport sur rail avec le transport fluvial de personnes.

105 Alors je vais décrire un peu ce que c'est sur la carte, comment serait organisé ce système de transport : premièrement, la grande ligne; les deux gares fluviales; et les cinq navettes de tramway.

110 Concernant la grande ligne, donc du Vieux-Lachine jusqu'au bout de l'île, une ligne serait entièrement en extérieur et sans cohabitation avec le trafic, c'est-à-dire une ligne de tramway hors rue. Il est hors de question de retourner à l'époque d'antan des tramways, des *street cars*, qui étaient en cohabitation avec le trafic et troisièmement qui longe le canal Lachine sur son côté nord ainsi que le Vieux-Port. Le Vieux-Port tel qu'allongé jusqu'à la rue Moreau.

115 Et enfin, quatrièmement, un réaménagement et surtout un réaménagement, récupération, restauration ou recyclage de l'emprise pour ferroviaire ou en cohabitation avec elle. Il y a tout un paquet de bouts de ligne de chemin de fer ou d'emprise ferroviaire, soit du CN, liée à la ligne du port naturellement qui reste toujours là et l'emprise très longue qui va jusqu'au bout de l'île.

120 Cohabitation, donc réaménagement d'emprise ferroviaire, sauf entre Moreau et Dickson, allouer cette portion – on voit les deux perpendiculaires, ça c'est la rue Moreau, ici la rue Dickson juste après Viau – où le tramway circulerait en réaménagement de l'emprise autoroutière.

125 Ça, c'est celle qu'on appelle l'autoroute Notre-Dame dans un parc linéaire qui la longe sur son côté nord et qui est dans cette portion entièrement en pelouse actuellement. Il n'y a que des... Ça fait 40 ans que cet endroit attend soit pour l'agrandissement, le dédoublement de l'autoroute, ou on ne sait pas trop qu'est-ce que... ou l'arrivée finalement de ligne de transport sur rail.

130 Quant aux deux gares fluviales de traversiers, celle de Lachine dans le Vieux-Lachine et au Pied-du-Courant, la première, ce serait toutes les deux des gares intermodales desservies à la fois par le tramway et même par des électrobus et les traversiers, qui seraient à la fois gare de départ, gare d'arrivée et de correspondance.

135 La première gare à Lachine par traversier, on pourrait gagner, on gagnerait les destinations telles Châteauguay, Beauharnois, Valleyfield, l'Île Perrot et autres et même l'aéroport de Dorval cette fois-ci par l'électrobus par le boulevard Bouchard depuis le Vieux-Lachine jusqu'à l'aéroport.

140 Quant à la deuxième gare au Pied-du-Courant, ça serait une voie Fullum, Frontenac environ et là, les destinations seraient Longueuil, Boucherville, les Îles, Contrecoeur, Sorel-Tracy, Trois-Rivières, Repentigny, Terrebonne, Rivière-des-Prairies et autres.

145 Troisième aspect de cet agencement ferroviaire et fluvial, c'est les cinq navettes, les cinq navettes en courte ligne de tramway. On les voit ici par les petites lignes noires, 1, 2, 3, 4, 5, qui relieraient la grande ligne au métro et qui agiraient un peu comme des ascenseurs horizontaux à travers la ville si on peut les figurer de cette façon. Ça serait Angrignon, Lionel-Groulx, Place des Arts et Place d'Armes – Place des Arts plutôt – Frontenac et Honoré-Beaugrand.

150 Au centre, trois telles navettes seraient – celle de Lionel-Groulx, Place des Arts, Place d'Armes, Frontenac – seraient entièrement souterraines. Je pense au modèle du métro de Boston où les lignes du tramway de Boston, où les lignes de tramway rejoignent celles de métro en souterrain et en correspondance souterraine.

155 Celle de Frontenac relierait le métro avec à la fois la grande ligne et la gare de traversiers
que vous voyez ici et en intermodal. Et aux extrémités, les deux navettes de tramway
d'Angrignon et Honoré-Beaugrand seraient partiellement souterraines et en extérieur. Celle de
Honoré-Beaugrand, la dernière à l'extrémité de la ligne verte, serait conçue en réaménagement
160 de l'autoroute Hippolyte-La Fontaine sur la voie centrale juxtaposée ou en surélevée, comme on
prévoit pour le REM actuellement dans le West Island.

Si je peux ajouter une chose, ça serait que les deux projets, à la fois le train à grande
vitesse et un tel système de transport à la fois ferroviaire et fluvial, s'appuieraient l'un sur l'autre
puisque un tel système serait un des plus grands attraits touristiques que la Ville aurait à offrir.
165 Que l'on pense aux croisières sur la Tamise à Londres entre Westminster et le Canary Wharf qui
sont probablement un des meilleurs vendeurs de la Ville de Londres. Questions?

LA PRÉSIDENTE :

170 Merci beaucoup. C'est très clair, merci beaucoup. J'ai peu de questions, mais en
regardant un projet d'une telle envergure, surtout pour la portion centre-ville qu'on étudie ici, je
me demande, j'ai une question à deux volets.

On a toujours un problème de manque d'espace, de partage de la chaussée, de partage
175 de l'espace public entre le transport actif, les piétons, les vélos, le transport collectif, les bus. Là,
on est en plein centre-ville, on rajouterait une infrastructure de plus. Alors moi, je me demande,
dans l'espace qui nous manque déjà, lequel il va falloir retrancher pour permettre de passer ça?
Et aussi, par rapport à son tracé, on essaie d'augmenter l'accessibilité du fleuve, surtout sur votre
plan, je parle pour l'ouest du pont Jacques-Cartier, comment un tel projet ne va pas nuire à
180 l'accessibilité du fleuve ?

M. JEAN-PIERRE LATOUR :

185 L'accessibilité au fleuve. Bien c'est plutôt le contraire. Ça va faire découvrir le fleuve. On
va se déplacer le long du fleuve.

LA PRÉSIDENTE :

Mais dans le métro, dans le tramway.

190 **M. JEAN-PIERRE LATOUR :**

Dans le tramway, exactement.

LA PRÉSIDENTE :

195
Puis pour les piétons ?

M. JEAN-PIERRE LATOUR :

200 Pour les piétons, naturellement il va y avoir à différents endroits des traverses, des passages piétonniers à des endroits particuliers comme si c'était le métro. Mais ça, ça serait autrement plus économique que de créer un tunnel, un long tunnel de métro. Mais je vois plutôt qu'un tel système s'accommoderait très bien des transports actifs. Ce qu'on pourrait transporter en tramway, ça serait un tramway à grande fréquence et en traversier, les bicyclettes, les cyclistes, les *véloplanchistes*, enfin, nommez-les.

205

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup.

210

M. JEAN CAQUETTE, commissaire :

Une petite question. Vous dites les projets seraient financés partenariat public-privé.

215 **M. JEAN-PIERRE LATOUR :**

Oui.

220 **M. JEAN CAQUETTE, commissaire :**

Vous pensez à qui comme partenaire privé?

225 **M. JEAN-PIERRE LATOUR :**

Je ne peux pas m'impliquer actuellement, ça serait prématuré de ma part.

LA PRÉSIDENTE :

À développer.

230

M. JEAN-PIERRE LATOUR :

Oui.

235 **M. HABIB EL-HAGE, commissaire :**

Merci, Monsieur Latour. J'ai une question. Le projet est très original, je trouve. Il est attrayant sur le plan touristique, on parle de lier l'Est à l'Ouest aussi. La question que je vous pose, c'est en lien avec la cohabitation ferroviaire. Comment vous la voyez? Je ne l'ai pas saisie. Peut-être répéter.

240

M. JEAN-PIERRE LATOUR :

La cohabitation ferroviaire, très bien. Un des aspects intéressants, c'est le côté écoresponsable. C'est qu'on ramasse des bouts de voies ferrées le long du canal Lachine qui

245

250 sont délaissées actuellement, c'était des anciennes voies qui appartenait soit au canal ou au
Canadien National. Par contre, par rapport aux voies ferroviaires actives, rien ne serait changé
là. Le port continue à utiliser sa voie, sa grande voie portuaire le long de la rue de la Commune et
serait même améliorée en tranchée, il y aurait des investissements dans la voie du port. Quant à
255 la grande boucle, la fameuse grande boucle du Canadien Pacifique dont certains attendent
qu'elle soit transformée, là on n'aurait pas besoin de changer ça. Il n'y a pas à faire de
transformation. Par contre, à l'est de ça, ça c'est la voie du Canadien National qui va en gros de
Dickson jusqu'au bout de l'île. Ça, c'est une ancienne voie de tramway autrefois. C'est une voie
de tramway. Ça s'appelle la *Montreal Belt and Island*. C'était à cette époque tramway, il y a eu
260 une voie de tramway, il y a eu des voies de chemin de fer et actuellement, il y a une partie qui a
été démanchée, c'est des voies cyclistes.

On est en récupération. On récupère des voies délaissées pour la plupart. Les voies
actives comme les voies du port, ça serait renforcé, ça serait amélioré avec des passerelles,
265 sécurisé davantage. Ça serait en gros le *package*.

M. HABIB EL-HAGE, commissaire :

265 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie beaucoup.

270 **M. JEAN-PIERRE LATOUR :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

275 J'appellerais monsieur Michel Leblanc, s'il vous plaît. Bonsoir!

M. MICHEL LEBLANC :

Bonsoir! Je commence?

280

LA PRÉSIDENTE :

Oui, allez-y.

285

M. MICHEL LEBLANC :

Merci beaucoup de nous accueillir. Désolé d'avoir été un peu juste dans l'horaire. Donc très rapidement, je suis de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain. Ce n'est pas la première fois qu'on participe à un exercice comme celui-là mais je tiens à rappeler, une organisation qui a maintenant 194 ans d'âge, qui à travers le temps s'est préoccupé à multiples reprises à la fois du développement économique mais du développement du centre-ville.

290

Juste préciser aussi d'entrée de jeu, ça a été dans les médias aujourd'hui, vous l'aurez peut-être vu, dans notre rapport on cite en exemple une télécabine et, semble-t-il, que ça a pris beaucoup de place dans les médias, mais ce n'est pas un mémoire sur un projet de télécabine.

295

À travers les années récentes, on a à la Chambre de commerce tenu des forums stratégiques annuels sur les grands projets, notamment dans le centre-ville, sur les grands projets de transport aussi. On s'est prononcé sur le recouvrement de l'autoroute Ville-Marie, on s'est prononcé sur à la fois le déploiement de projets de grande envergure et évidemment, le centre-ville dynamique est au cœur de tout ce qu'on a proposé.

300

L'analyse que fait le milieu des affaires, c'est que les métropoles fortes en Amérique du Nord et à travers le monde sont des métropoles qui ont des centres-villes forts et dynamiques et tout ce que je vais dire aujourd'hui ne vise qu'à faire cela.

305

310 Le pôle du centre-ville, selon les décomptes qu'on a observés, c'est 337 000 emplois. C'est la plus grande concentration, la plus forte densité d'emplois au Québec. Ce n'est pas pour rien, c'est positif. S'il y a plus d'emplois, c'est encore mieux. Nous croyons que des centres-villes denses, bien conçus, sont des centres-villes très vivants.

315 Ce que le centre-ville doit être, c'est non pas seulement l'épicentre économique de Montréal mais c'est de la région métropolitaine et nous dirions du Québec en entier de par la présence de sièges sociaux, de par la présence d'entreprises de services, de par la présence de certains types d'organisations qu'on ne retrouve que dans les épicentres des grandes métropoles et c'est le fondement du centre-ville.

320 Ce qui nous amène à dire donc que toute recommandation qui irait à affaiblir la concentration du centre-ville, d'après nous, ferait fausse route. Mais ça ne doit pas être mis en contradiction avec le fait que les grandes métropoles ont des pôles dynamiques en périphérie également. Donc il ne s'agit pas de faire un effet de succion sur tout ce qui se trouve sur le territoire mais bien de s'assurer qu'au centre-ville, on ait tout ce qu'il faut pour que ça se poursuive ce développement de cette concentration.

325 Je vais revenir plus tard, mais d'après le milieu des affaires, le plus forte tendance qui devrait nous guider s'appelle en anglais le *live work and play* ou bien *habiter, y travailler et s'y divertir*. Et ça devrait guider une bonne partie de toute la réflexion à long terme visant l'aménagement, la dynamique du centre-ville, le type d'individus et d'entreprises qu'on veut y attirer.

330 Je vais y aller de quelques blocs de recommandations qui sont assez évidents. Le premier message qui est lancé, c'est que d'ici 2030, nous devons réussir la revitalisation des artères commerciales au centre-ville. Le défi premier est évidemment Sainte-Catherine. Ça doit être une artère commerciale où sont logés les commerces de destination. Rappelons-nous le premier *Simons* dans la région de Montréal. C'était situé sur la rue Sainte-Catherine et c'était un commerce de destination.

335

340 Au moment où on se parle, le *Williams-Sonoma* est à Dix30. Le *Williams-Sonoma*, dans une vieille logique de la région métropolitaine, se serait logé au centre-ville de Montréal. Ça ne veut pas dire encore une fois qu'on veut un effet de succion mais c'est juste qu'on doit faire en sorte que la rue Sainte-Catherine, les artères qui coupent la rue Sainte-Catherine redeviennent les artères de prédilection pour la localisation dans la région de Montréal des commerces de destination.

345 Si on fait cela, ce que ça veut dire, c'est de transformer l'expérience de commerce sur rue au centre-ville. Nous avons participé à la consultation sur la rue Sainte-Catherine et beaucoup de choses qu'on a dites là mériteraient peut-être d'être répétées mais par souci d'économie de temps, je ne le ferai pas. Mais il doit y avoir cohérence entre ce qu'on fait sur la rue Sainte-Catherine, la vision qu'on en a et évidemment tout le centre-ville.

350 Dernier point, il faut être conscient de ne pas faire non plus un effet de succion à l'intérieur même de la région centre-ville. C'est-à-dire qu'en réhabilitant les artères commerciales comme la rue Sainte-Catherine, on doit porter une attention à la rue Saint-Laurent, à la rue Saint-Denis qui sont présentement fragilisées. Donc la conception même du centre-ville doit tenir compte du fait que d'autres artères commerciales à proximité doivent se redéployer et qu'elles sont présentement fragiles.

360 Deuxième groupe de recommandations, évidemment les infrastructures de transport et l'offre de transport. Nous appuyons sans aucune réserve le projet du Réseau électrique Montréal. Nous avons proposé quelques ajustements qui ne viennent pas remettre en question l'appui qu'on y donne et ce ne sont pas des ajustements concernant la zone centre-ville mais plus les liens avec le métro à l'extérieur de la zone centre-ville.

365 C'est clair dans notre esprit qu'un centre-ville qui serait dynamique est un centre-ville où on y retrouvera – et c'est un objectif de la Ville de Montréal – plus d'habitants qui y résident. On a dit tout à l'heure plus de travailleurs et donc ça veut probablement dire plus de gens qui vont vouloir y aller et donc par conséquent, probablement plus de voitures. Quoique ça semble difficile à croire.

370 Il y a des façons de tenir compte de cet accroissement du nombre de voitures en
s'assurant que le centre-ville est extrêmement convivial pour tout ce qui s'appelle les véhicules
libre-service. Le déploiement d'un centre-ville dynamique doit s'accompagner d'une fluidité
d'utilisation à la fois des véhicules en libre-service et de tout ce qui s'appelle les innovations dans
le partage et l'économie de partage, autant *Téo* que l'industrie du taxi traditionnel que *Uber* et
tout ce qui pourra émerger au cours des 30 prochaines années.

375 Dans un monde idéal, on aurait des Québécois, jeunes entrepreneurs, qui sont déjà à
pied d'œuvre pour imaginer des solutions de demain pour sortir les autos de la rue compte tenu
qu'on va avoir de l'automatisation des véhicules, plein de modèles peuvent s'offrir pour que des
véhicules viennent vers le centre-ville, ne s'y stationnent pas et servent à d'autres fins pendant
380 que les gens ne s'en servent pas.

On doit envisager au centre-ville de construire des stationnements souterrains pour
certains véhicules, des stationnements souterrains qui vont permettre de gagner l'espace sur
rue, donc sortir des voitures de la rue. On invite à s'inspirer de ce qui se fait en Europe, à Lyon
385 qui est bien connue, les stationnements souterrains y sont à la fois propres, sécuritaires, éclairés,
d'une grande qualité, bref, ce n'est jamais lugubre, et d'envisager aussi des stationnements
étagés qu'on ne voit plus à Montréal, où on a vu pendant plusieurs années des stationnements
étagés comme étant des nuisances visuelles et pourtant, on pourrait faire une recension de
beaucoup de stationnements étagés à travers le monde qui, de l'extérieur, sont des édifices de
390 de design et ne viennent en aucun cas nuire à la vue, nuire à l'allure des lieux.

Le transport, c'est aussi le transport des marchandises et un centre-ville dynamique veut
dire l'approvisionnement par camion. S'il y a dans ce centre-ville des commerces de destination,
ça veut dire aussi du transport par camion et donc il faut avoir des plans de transport, des plans
395 de rue, des plans d'accès pour les camions et dans l'avenir, on devra peut-être envisager des
zones de transbordement pour que des grands camions puissent transférer à des plus petits
camions, mais toute la logique demeurera qu'il y aura des camions qui vont venir au centre-ville.

400 Le centre-ville inclut, selon nous, aussi toute la région évidemment du Vieux-Port. Et qui dit Vieux-Port dit périodiquement des discussions sur les voies ferrées, la voie ferrée qui passe dans le Vieux-Port et qui, semble-t-il, devrait être déplacée.

405 Le milieu des affaires tire une alarme très claire là-dessus. Le port de Montréal est un des actifs économiques les plus stratégiques pour Montréal et pour le pôle logistique qu'est Montréal. Envisager dans une Stratégie centre-ville d'éliminer la voie ferrée qui est là serait d'abord entraîner des coûts énormes et deuxièmement devrait être fait avec l'assentiment de tous les joueurs de la grappe du Cargo Montréal. Dans le cas qui nous préoccupe, il y a moyen, selon nous, d'envisager à la fois des travaux sur le quai où il y a le silo numéro 5, à la fois sur le Vieux-Port, qui permettraient d'y avoir accès de façon sécuritaire tout en maintenant cette voie
410 ferrée qui est absolument essentielle.

Nous avons, dans le cadre des consultations de la Ville de Montréal sur le manufacturier, présenté des recommandations concernant ce qui est appelé le *light manufacturing* ou le manufacturier léger si on traduit comme ça, qui fait référence entre autres aux nouveaux
415 manufacturiers utilisant par exemple des imprimantes 3D.

Un centre-ville dynamique, selon nous, est un centre-ville où il y a de la place pour les innovations technologiques qui permettent au manufacturier léger de s'y déployer, notamment autour de l'ETS, et certains nous ont parlé de projets qui pourraient avoir lieu dans la
420 requalification du site Radio-Canada, l'objectif étant d'avoir des possibilités, d'avoir des nouveaux emplois de très grande qualité, qui font appel à des talents très qualifiés, qui veulent habiter à proximité d'où ils travaillent. Donc à ne plus scinder le zonage en résidentiel, commercial ou industriel. Il y a une zone entre l'industriel et le commercial qui devrait s'appeler le manufacturier léger qui pourrait répondre à certains types de critères et qui pourrait se loger au centre-ville.

425 Je reviens sur le *live, work and play*. L'objectif d'accueillir au centre-ville plus de jeunes, plus de familles, c'est déjà en mouvement. Il y a déjà des constructions qui ont lieu d'espaces pour eux. Il va falloir évidemment, comme tout le monde le suggère, avoir toutes les infrastructures, les types de commerces et les types d'organisations et d'institutions qui viennent

430 avec des habitants et des familles. Il y a une sous-desserte en écoles, il y a une sous-desserte
en plateaux sportifs, il y a des enjeux liés aux commerces de proximité. J'ai parlé tout à l'heure
des commerces de destination. Dans ce cas-ci, ce sont les commerces de proximité. Dans le cas
où on veut des densités, il faudra regarder dans quelle mesure on veut faciliter des bâtiments
435 plus en hauteur, revoir certaines normes et ne pas donc voir comme étant nuisible le fait que des
promoteurs arriveraient avec des suggestions de bâtiments plus élevés.

440 Finalement – j'approche de la conclusion – simplement pour arriver sur une
recommandation qui est celle de mettre en valeur le mont Royal. Le Parc du Mont-Royal, d'après
nous, est un actif central à Montréal qui devrait être vu de façon intégrée avec le centre-ville.
J'attire l'attention sur le fait que quand on va à New York, on est à quatre coins de rue de Central
Park. On sait que Central Park est accessible et on y va. À Montréal, on est sur Sherbrooke,
qu'on soit un résident ou un touriste, c'est très difficile de voir comment, de façon fluide, on peut
avoir accès au mont Royal, à la vue, et éventuellement d'y loger à proximité immédiate du mont
Royal – on a des anciens hôpitaux à réhabiliter – d'y loger des commerces de proximité qui
445 permettraient à des gens qui visitent le mont Royal, qui y ont des activités, d'avoir accès à des
commerces à proximité. C'est dans cette optique que nous avons proposé d'examiner la
possibilité éventuellement d'avoir un téléphérique comme il avait déjà été question entre le
Vieux-Montréal et le Parc Jean-Drapeau.

450 Finalement, le dernier point. Il y a des immeubles patrimoniaux, il y a des enjeux de
patrimoine au centre-ville. Nous recommandons que le secteur privé soit appelé à y aller de
suggestions, de propositions pour la reconversion des établissements patrimoniaux au fur et à
mesure qu'ils deviennent soit désuets dans leur ancien usage ou disponibles à des nouveaux
usages, l'objectif étant d'éviter le phénomène *Simons* qui a eu lieu il y a quelques années – pas
455 *Simons, Simpson's*, excusez-moi.

460 Et il y a beaucoup d'inquiétude dans le milieu des affaires sur ce qui pourrait se produire
avec les anciens hôpitaux ou avec d'autres bâtiments qui pourraient, à la recherche du projet
idéal, rester inoccupés pendant plusieurs années et éventuellement nuire à la fois au bâtiment
lui-même mais éventuellement à l'image de Montréal. Donc de lancer des signaux très clairs

lorsque des édifices patrimoniaux, des bâtiments deviendront disponibles pour qu'on ait en amont des réflexions, incluant le secteur privé des promoteurs, pour qu'on puisse avoir des solutions le plus rapidement possible. Je vous remercie.

465 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup pour une présentation bien concise d'un texte où il y a beaucoup, beaucoup de recommandations et qui sera très utile pour la commission. On en a discuté, on a plein de questions mais on va s'en tenir à quelques-unes.

470

Pour commencer, je me demandais si on pourrait vous entendre un peu sur des pistes pour réfléchir à Saint-Denis, à Saint-Laurent comme vous disiez – parce qu'il y a eu beaucoup de réflexions faites sur Sainte-Catherine – pour ne pas faire cet effet de succion, on pourrait les revitaliser. Est-ce que dans votre monde des affaires, vous entendez parler un peu plus des freins? Pourquoi en ce moment ça ne se passe pas? Et qu'est-ce que la Ville pourrait faire pour ces artères? Si vous avez un peu de commentaires là-dessus.

475

M. MICHEL LEBLANC :

J'ai l'impression qu'on a assisté à une érosion progressive d'une image de marque qui était celle de ces avenues commerciales là. Cette érosion, elle est venue d'une perception de difficulté d'accès initialement. Et ça a pu être pendant un certain temps presque une espèce d'effet pervers du succès. C'est-à-dire que les gens avaient l'impression qu'on n'y retrouvait pas de stationnement et, pendant un certain temps, se sont juxtaposés éventuellement les décisions malheureuses d'après nous qui ont été prises concernant l'accès par voiture et les signaux qui ont été lancés que notamment dans le cas du Plateau – donc ça incluait ces deux rues-là – on n'avait pas besoin des clients, des consommateurs de l'extérieur.

480

485

Je pense que le premier geste à poser, si on veut des artères commerciales vibrantes, c'est de dire qu'on veut attirer les gens, qu'on veut que les gens s'y sentent bien, qu'on veut que les gens y viennent. Donc rétablir un sentiment d'accessibilité. Éventuellement, évidemment,

490

remettre de l'avant qu'il y a du stationnement accessible à un tarif raisonnable. La première chose. Ça ne change rien au fait que présentement il y a beaucoup de magasins fermés.

495 Le deuxième élément, c'est de revoir dans quelle mesure il y aurait lieu d'avoir des programmes particuliers d'incitation sur ces artères commerciales là en lançant clairement un signal que c'est jugé stratégique pour la Ville, que ça a une durée limitée dans le temps et que ça vise à inciter certains types de commerçants à s'y installer. Si c'est accessible et s'il y a des commerces de qualité, il y aura des gens qui vont y aller.

500 Peut-être le dernier point, c'est de faire en sorte qu'on soit ouvert à des localisations du genre de celle d'*Ubisoft* dans le Mile End. Et là, des gens m'ont parlé à certains moments de l'édifice où il y a je pense que c'est le CSSS qui est au coin de, par exemple, des Pins?

505 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

M. MICHEL LEBLANC :

510 Et les gens disaient : « Est-ce que présentement ça joue le rôle moteur qu'un tel édifice pourrait jouer à cet endroit-là? Est-ce qu'il n'y aurait pas lieu de voir comment on pourrait attirer un *Ubisoft* là qui ferait en sorte que dans ce quartier, il y aurait déjà ce type d'employés, ce type de dynamisme? » Donc j'ai l'impression que c'est une combinaison des trois mesures mais ça va
515 prendre des – ce qu'on appelle en anglais – des *anchor tenants* dans un édifice – c'est presque des *anchor tenants* dans un quartier sur une rue commerçante.

LA PRÉSIDENTE :

520 Et en lien à ça, vous disiez que, pour la vie commerciale, il faut que les voitures puissent venir. Donc ce que je comprends, c'est quand même les voitures qui viennent pour les

commerces, qui viennent pour les restaurants. Vous ne parlez pas de quelqu'un qui travaille en ville, qui stationne sa voiture toute la journée.

525 **M. MICHEL LEBLANC :**

C'est la personne qui travaille en ville puis qui, à la fin de sa journée, dit à des amis : « Est-ce qu'on va manger à *l'Express* ou pas? » Et qui, jadis, aurait dit : « Est-ce qu'on va manger sur Saint-Laurent ou pas? » Et qui aurait dit : « Ça va être facile, on va trouver du stationnement, ça va être animé, ça va être agréable, puis on ira prendre un verre dans un bar après. » Ça ne se produit plus. Les gens qui travaillent au centre-ville, qui vont vers la Rive-Nord, traversent et essaient d'éviter le trafic et les gens, une fois qu'ils sont sortis des quartiers centraux, n'ont pas l'impression qu'ils vont y retourner dans la soirée ou qu'ils vont y traîner la fin de semaine. C'est là qu'est le danger de cette inquiétude sur l'accessibilité.

535 **LA PRÉSIDENTE :**

Et puis donc quand vous parlez de peut-être plus de stationnements souterrains, peut-être plus de stationnements étagés, j'ai compris aussi que c'est pour sortir du stationnement de rue mais pas diminuer le nombre ?

540 **M. MICHEL LEBLANC :**

Exactement. C'est ça. L'idée, c'est de récupérer l'espace de surface et en même temps d'admettre que les gens vont quand même vouloir venir en voiture et chercher des places de stationnement.

545 **LA PRÉSIDENTE :**

550 Pour le *light manufacturing*, on trouvait ça très intéressant. On se demandait si vous pourriez nous en parler un petit peu plus, si vous aviez des idées de ce que vous entendez à la

Chambre de commerce par le *light manufacturing*. C'est des pistes qu'on pourrait, nous, continuer à explorer.

555 **M. MICHEL LEBLANC :**

Je vais vous donner un exemple par souci de temps. Je vous dirais regardez à Londres, il y a un quartier qui s'appelle *Tech City*. Et le quartier *Tech City* à Londres a été conçu dans une volonté après l'effondrement des entreprises financières en 2008, comment
560 Londres peut développer d'autres secteurs de force. Et ils ont décidé d'ancrer ça dans un quartier qui pourrait s'apparenter à notre Quartier de l'innovation.

Et dans ce quartier-là, on a voulu y développer beaucoup de *startups* liées aux nouvelles applications mais de là sont venus aussi d'autres types de *startups* en périphérie qui font appel entre autres au manufacturier, *light manufacturing*, et c'est très basé sur ce
565 qu'on peut faire avec les imprimantes 3D. Et là, ils sont à expérimenter jusqu'aux, je dirais, aux limites les plus avancées : le manufacturier avec des imprimantes 3D en *juste-à-temps* – en *just-in-time* – du point de vue de clients urbains. Et donc ça peut être du mobilier urbain, ça peut être des accessoires. Donc ils font sur commande des choses. Et j'ai l'impression qu'il y
570 a une voie de l'avenir là-dedans au centre-ville et ça va... Parce que c'est basé aussi sur des talents très qualifiés qui veulent travailler à proximité d'où ça se passe et où ils livrent.

LA PRÉSIDENTE :

575 Merci. Je vais demander à mes collègues s'ils ont des questions.

M. HABIB EL-HAGE, commissaire :

Merci pour la présentation très intéressante. Moi, j'ai deux questions. Vous avez parlé de
580 déplacement de la voie ferrée qui passe...

M. MICHEL LEBLANC :

De ne pas la déplacer.

585 **M. HABIB EL-HAGE, commissaire :**

De ne pas la déplacer, excusez-moi. Donc j'ai mal compris. Donc oubliez la question. Ma deuxième question, c'est par rapport à la reconversion des édifices patrimoniaux en commerces. Est-ce qu'il y a de la place à des logements, par exemple, ou c'est juste des commerces? Étant donné qu'on parle de 350 000 emplois au centre-ville, donc faire venir d'autres personnes qui travaillent là, est-ce qu'il y a de la place à du logement?

590 **M. MICHEL LEBLANC :**

595 Je pense qu'on doit lancer des signaux qu'on est ouvert à des projets qui peuvent être multiusages. Quand je parle de projets patrimoniaux, ça touche toute la discussion qu'on a eue récemment ou qu'on est encore en train d'avoir sur la Maison Alcan. Et ce que je dis, c'est il faut faire en sorte que les promoteurs se sentent appelés et bienvenus de proposer des choses et ces choses-là peuvent être d'avoir du commercial, d'avoir du résidentiel, d'avoir de l'usage mixte, mais qu'on se dise que c'est normal qu'il y ait une reconfiguration des lieux patrimoniaux dans le respect du patrimoine pour satisfaire des nouveaux usages.

600 Et je rappellerais encore une fois, on a connu l'édifice *Simpson's* qui a été barricadé pendant des années à Montréal, et la plus grande inquiétude qu'on a, c'est qu'à la recherche du projet idéal qui préserverait les lieux en l'état, on ait finalement un édifice barricadé pendant des années.

605 Alors c'est plutôt un appel à projets pour éviter qu'on soit bloqué dans le temps et de faire preuve de souplesse avec des critères de respect du patrimoine.

610 **M. JEAN CAQUETTE, commissaire :**

615 Je vais juste, par rapport à la recommandation numéro 6, *light manufacturing*, est-ce que c'est de faire un constat qu'on n'a pas d'espaces à bureaux pour jeunes *startups* à des prix abordables, avec des configurations flexibles et des choses semblables ? Est-ce que c'est un

peu un constat ? Et je me demande, si c'est oui, bien comment on ferait pour en obtenir de façon réaliste ?

M. MICHEL LEBLANC :

620

Je n'ai pas l'impression qu'au moment où on se parle, ce qui manque absolument, parce que dans la zone Sud-Ouest, il y a encore des disponibilités puis dans la zone Est aussi. Quand je parlais tout à l'heure d'autour de Radio-Canada, en fait, dans les promoteurs qui ont déposé des projets à Radio-Canada, je sais qu'il y en a un qui a dans l'esprit de dire :

625

« On va non seulement essayer d'avoir des gens qui habitent là mais d'avoir des gens qui y travaillent. » Et l'objectif, c'est d'être dans la haute technologie et de *light manufacturing*. Alors j'ai l'impression que les promoteurs vont arriver avec des propositions parce qu'ils vont observer que ça se passe comme ça dans les centres-villes innovants.

630

Donc je fais confiance au marché privé pour arriver à des solutions mais je dis du point de vue du planificateur et du réglementaire, assurez-vous que le zonage le permet et favorisez des concentrations plutôt que de dire ça émergera n'importe où. C'est positif, quant à nous, d'avoir des quartiers avec des esprits – « des esprits » ce n'est peut-être pas le bon mot – mais des thématiques. Et dans ce cas-là, par exemple, je dirais que le *Tech City* à Londres est un bon exemple de ce qui a été fait.

635

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie beaucoup.

640

M. MICHEL LEBLANC :

Merci.

645

LA PRÉSIDENTE :

Maintenant, nous allons entendre madame Nadine Gelly.

Mme MARILOU HUDON-HUOT :

650

Bonjour! Je ne suis pas Nadine Gelly mais je vais la remplacer. Je suis Marilou Hudon-Huot de la Corporation de développement Angus.

LA PRÉSIDENTE :

655

Parfait.

Mme MARILOU HUDON-HUOT :

660

Et je suis accompagnée d'André Ménard.

LA PRÉSIDENTE :

665

Bonjour! Je vais vous demander juste de nous redire vos noms et prénoms juste bien clairement pour la prise de notes puisqu'on ne vous a pas sur l'horaire.

Mme MARILOU HUDON-HUOT :

670

Parfait. Alors je suis Marilou Hudon-Huot.

LA PRÉSIDENTE :

Et Monsieur?

675

M. ANDRÉ MÉNARD :

André Ménard.

LA PRÉSIDENTE :

680

André Ménard, bonjour!

Mme MARILOU HUDON-HUOT :

685 Bonjour, Madame la présidente, Messieurs les commissaires, bonjour! Alors aujourd'hui, nous, la Corporation de développement urbain du Faubourg Saint-Laurent, on est un organisme qui représente les différents acteurs du Quartier des spectacles jusqu'à environ la rue Saint-Denis, de René-Lévesque à Sherbrooke et nous, on souhaite donner notre appui d'abord à la Ville de Montréal en ce qui a trait à la Stratégie centre-ville.

690 On tisse des liens étroits, continus avec les grandes institutions, les commerçants, les gens d'affaires, les organismes du centre-ville. Donc notre objectif, c'est de participer activement à la revitalisation et la reconnaissance du quadrilatère Saint-Laurent comme un secteur clé du développement du centre-ville de Montréal.

695 Alors à l'unanimité, les membres de notre Corporation souhaitent l'amélioration, l'embellissement de la qualité de vie du Faubourg dans ses aspects économiques, commerciaux, culturels et communautaires. Alors avec ce mémoire, ce qu'on veut démontrer, c'est l'importance de consacrer du temps et de l'énergie à ce secteur également du centre-ville.

700 Alors juste pour vous mettre un petit peu en contexte pour ceux qui ne connaissent pas notre organisme. C'est un organisme qui a été créé en 1993 dans une époque où ce secteur-là du centre-ville était disons moribond et présentait différents problèmes économiques et sociaux. Donc c'est d'une mobilisation citoyenne et riveraine qu'est né l'organisme. Et ce regroupement-là a mené à l'association volontaire. La création de cette association, c'est une demande qui est
705 volontaire actuellement.

710 Comme je l'ai mentionné, notre mission est de susciter un développement cohérent économique de ce territoire-là. On a environ 60 membres volontaires et on fait de la culture, du savoir, leurs principaux axes de développement. La CDU se concentre sur la revitalisation du Faubourg Saint-Laurent et a appuyé ou accompagné différents grand projets à caractère culturel ou éducatif dont, je pourrais en nommer quelques-uns : la Grande Bibliothèque, le Quartier latin, le Club Soda, la Société des arts technologiques.

715 Maintenant, aujourd'hui, on se retrouve dans une période de transition. Donc depuis un an, la Corporation de développement urbain, appuyée par la Ville également, travaille à transformer l'organisme qui est à cotisation volontaire en société de développement économique du Quartier des spectacles qui va devenir une société à cotisation obligatoire et qui va réellement jouer un rôle de cohésion entre les différents intervenants privés et publics du secteur pour favoriser l'investissement et l'attractivité des citoyens et des entreprises dans le Quartier des spectacles.

720 Donc dans sa transformation, le CDU qui va devenir la Société de développement économique souhaite poursuivre sa vocation d'attirer et de retenir des entreprises, en plus de travailler à la rétention de celles-ci, de stimuler, de donner une impulsion à l'aménagement privé et public et de promouvoir le quartier auprès des entreprises et des consommateurs en mettant en valeur ses atouts, de regrouper et de mobiliser les acteurs économiques dans la formulation d'initiatives individuelles et collectives et d'opérer une organisation agile, efficiente, pertinente au service des entreprises.

730 Donc avec ces initiatives, ce qu'on veut confirmer, c'est l'intérêt de la CDU du Faubourg Saint-Laurent envers le projet de la Stratégie centre-ville présentée par la Ville et donc on vous offre notre soutien dans le processus de la mise en œuvre par tous les moyens dont nous disposons.

735 **M. ANDRÉ MÉNARD :**

740 Pour ce faire, la CDU du Faubourg Saint-Laurent a identifié quatre enjeux pour lesquels il est indispensable de trouver des idées et des propositions d'actions concrètes à mettre de l'avant afin de réaliser pleinement l'épanouissement commercial, économique, communautaire et culturel qui sera en lien direct avec les objectifs de la Stratégie centre-ville. On n'ira pas très profondément dans les enjeux culturels puisque le partenariat du Quartier des spectacles va, la semaine prochaine, je pense, ou dans quelques jours, couvrir le sujet avec vous *in extenso*.

745 Premièrement, de favoriser la transformation de la CDU en SDEQDS – donc la Société de développement économique du Quartier des spectacles – est évidemment une très grande priorité. En favorisant cette transformation de l'organisme existant – le CDU du Faubourg Saint-Laurent qu'on représente ce soir – en Société de développement économique du Quartier des spectacles, la Ville assure l'intégration et le vivre ensemble dans un quartier important de la métropole. Le potentiel du centre-ville, véritable écosystème d'innovation et de création, avec ses grandes institutions d'éducation, de santé et de culture, reste encore à développer.

750 Par sa mission qui consistera à promouvoir le développement économique, stimuler la revitalisation et accroître la notoriété et la qualité de vie au centre-ville, la SDEQDS contribuera grandement à l'atteinte des objectifs de la Stratégie centre-ville en mettant en place des actions de maillage solide et durable entre les différents acteurs du quartier.

755 Deuxièmement, pour favoriser l'appartenance des résidents à leur quartier, actuellement, la CDU remarque une quantité grandissante de condominiums qui sont inoccupés ou dont les propriétaires sont absents du territoire, la valeur de revente étant la principale source de motivation pour ces investisseurs. En créant une synergie avec tous les acteurs du quartier, qu'ils soient résidents, étudiants, artistes, commerçants, organismes ou autres grandes institutions, la Société de développement du Quartier des spectacles conserve son objectif qui est de miser sur le pouvoir d'attraction du Quartier des spectacles et de ses environs.

760 Étant donné l'exode des résidents vers des quartiers plus abordables en termes de logement et de propriété, il est essentiel d'offrir aux futurs résidents et aux familles des habitations abordables, des services publics, des commerces de proximité et des organismes culturels qui augmentent le sentiment d'appartenance et la fréquentation quotidienne du quartier.

770 Également, on remarque les grands enjeux au niveau de la connectivité piétonne avec les quartiers avoisinants. Considérant la présence des grands chantiers dans le quartier, et ce, pour une période indéterminée, il est impératif de repenser la connectivité piétonne sur tout le territoire afin d'éviter le confinement des travailleurs, résidents et touristes à l'intérieur de quadrilatères restreints. Par exemple, la difficulté actuelle des piétons et cyclistes à se mouvoir

775 du CHUM éventuel au Quartier latin contraint certainement des centaines de personnes dans leurs déplacements quotidiens. Il est donc nécessaire de se pencher sur la volonté de mettre en place une signalisation sécuritaire pour permettre à la vitalité du secteur de perdurer et pour éviter la désertion à long terme des travailleurs résidents et artistes du centre-ville.

780 Quatrièmement, protéger et harmoniser la vie de nuit et la cohabitation résidentielle. Gros enjeu qui a été vécu sur le Plateau mais qui se vit aussi dans le quartier centre-ville évidemment. Depuis de nombreuses années, la cohabitation des résidents avec les lieux de diffusion de la culture ainsi que les établissements de divertissement nocturne s'est grandement améliorée. Par ailleurs, il est essentiel que cette cohabitation perdure et s'améliore encore et encore afin de favoriser et de conserver une vie de nuit effervescente au centre-ville. Celui-ci
785 demeure un abreuvoir important en termes économiques et culturels – excusez le jeu de mots – et contribue à accroître la notoriété de la Ville sur la scène internationale.

790 Dans cette optique, la CDU souhaite maximiser les possibilités de maillage entre les résidents et les établissements qui offrent des activités nocturnes, qu'elles soient culturelles ou sociales. En proposant des incitatifs de fréquentation, une programmation adaptée, des produits et services cohérents, des rabais, des privilèges ou des stratégies de fidélisation, elle renforce le sentiment d'appartenance de ces résidents.

795 Aussi, pour capter le potentiel des événements culturels au centre-ville, afin de contribuer à la notoriété de la Ville de Montréal sur la scène internationale, la CDU souhaite voir s'épanouir la diffusion et la promotion des événements internationaux développés par les plus grandes institutions présentes sur le territoire. Ces événements portés, par exemple, par le CHUM, l'UQAM, l'Université McGill, l'École de technologie supérieure et les différents diffuseurs culturels, pour n'en nommer que quelques-uns, ont un potentiel de rendement
800 économique important. On l'a vu avec la festivalisation de la culture en été à Montréal qui est en effet un très gros levier. La promotion et la facilitation d'implantation de ces événements contribueront à l'essor et à la vitalité du quartier et auront un impact majeur sur la notoriété de la Ville auprès de la scène locale et internationale.

805 **Mme MARILOU HUDON-HUOT :**

Un point sur l'importance pour nous de renforcer le statut de Montréal comme ville créative et de protéger ce statut de ville créative. Donc on souhaite souligner comment on croit que la Ville doit se doter d'un plan d'action pour viser à la réalisation de son plein potentiel comme métropole culturelle et permettre surtout aux artistes, aux créateurs, de continuer de vivre et de travailler au centre-ville. On considère que les artistes ont leur place au centre-ville. On est dans un bassin de création mais on remarque souvent, leurs conditions économiques fait en sorte qu'ils doivent s'éloigner des grands centres pour continuer à pratiquer leurs activités.

815 Donc pour ça, la CDU souhaite proposer des solutions concrètes qui vont assurer la rétention des artistes, des créateurs dans le secteur centre-ville. Donc on parle ici de faciliter l'obtention des permis pour des espaces de travail et d'habitation, de transformer des immeubles vacants qui pourraient être transformés justement en logements abordables, en espaces de création de travail partagé et de bonifier aussi les subventions du Conseil des arts qui sont octroyées aux groupes d'artistes qui sont au centre-ville.

820

M. ANDRÉ MÉNARD :

825 La revitalisation de la rue Sainte-Catherine d'est en ouest aussi. Depuis toujours, cette portion de la rue Sainte-Catherine, celle qui nous préoccupe, celle de notre quartier, est en quelque sorte laissée pour compte du centre-ville. Encastrée entre la Place des Arts et le Quartier latin et malgré une évolution, elle fait figure de délaissement et est victime d'une volonté peu assumée de la part de la Ville de la voir s'épanouir. On parle évidemment surtout du segment entre Saint-Laurent et la rue Saint-Denis.

830

De concert avec ses membres, la CDU désire une poursuite des efforts d'amélioration de cette portion de la rue afin de développer le plein potentiel d'une artère qui pourrait devenir un lien stratégique est-ouest vivant, animé et chaleureux entre deux pôles dynamiques en pleine expansion.

835

840 Aussi, atténuer l'impact des travaux majeurs dans l'arrondissement de Ville-Marie. Évidemment que tout le monde voit venir avec beaucoup de crainte les chambardements au centre-ville dans les prochaines années, même s'ils sont temporaires. Donc tout le territoire est en pleine restructuration, les gros chantiers se multiplient et vont continuer de se multiplier dans une perspective d'amélioration de tout le centre-ville, une perspective très positive.

845 Par ailleurs, nous vous proposons de mettre en place des mesures compensatoires qui auraient pour conséquence d'amoindrir l'impact de ces grands chantiers dans le quotidien des résidents, commerçants, institutions et organismes du quartier.

850 Aussi, pour favoriser l'initiative de création d'une vie de quartier, la CDU croit au foisonnement et à l'effervescence que peut apporter une vie de quartier propre à cette portion de l'arrestation en invitant les commerces de proximité à s'y installer, fruiterie, boucherie, épicerie fine, etc. En offrant des éléments culturels accessibles, en y instaurant des projets rassembleurs pour toute la communauté, cette portion unique de la rue Sainte-Catherine pourrait devenir le maillon fort de l'axe est-ouest, par le fait même, attirer le regard sur le territoire.

855 Forte de sa clientèle diversifiée ou ouverte sur le monde, cette portion de la rue sur laquelle se côtoient étudiants, gens d'affaires, artistes, résidents et résidentes et aussi itinérants, gagnerait à se développer dans un esprit de cohésion sans pour autant s'embourgeoiser afin d'augmenter et conserver son esprit de communauté ouvert aux différences et pour assurer une cohérence du développement au Quartier des spectacles.

860 Montréal s'est dotée d'un Quartier des spectacles susceptible de faire des envieux, initiative dont nous pouvons être fiers. Bien sûr, ces transformations apportent avec elles leur lot de difficulté, des entraves, des bouchons, une baisse de l'achalandage pour certains commerçants alors que d'autres, c'est absolument le contraire, mais au-delà de ces inconvénients, la CDU s'inquiète et remet en question la pertinence de mettre de l'avant le mégaprojet du pôle urbain multifonctionnel Royalmount.

865

À cet effet, elle s'inquiète d'une baisse encore plus importante de l'achalandage autant dans les commerces que dans ses salles de spectacles. Des conséquences pourraient être désastreuses pour le Quartier des spectacles qui possède pourtant un cachet à la fois patrimonial et contemporain unique.

870

Mme MARILOU HUDON-HUOT :

En fait, dernier enjeu sur lequel on veut toucher aujourd'hui, c'est vraiment le soutien des grandes institutions présentes sur le territoire. Dans notre secteur, on a évidemment l'UQAM, le plus grand propriétaire immobilier du quartier, c'est un véritable secteur avec 200 000 étudiants universitaires de toutes universités confondues au centre-ville. Donc c'est de simplement rappeler de soutenir les projets qui sont porteurs et qui sont mis en place, innovateurs, par les universités.

875

880

M. ANDRÉ MÉNARD :

Donc à titre d'organisme qui représente la volonté de cohésion du quartier et en guise de conclusion, la CDU du Faubourg Saint-Laurent serait heureuse de contribuer au succès de la Stratégie centre-ville. La force de l'union de ses membres de tous les milieux est un appui important dans la réalisation du projet. Par sa volonté de contribuer à mobiliser des acteurs du milieu autour d'une vision d'action commune, en plus d'agir comme interlocuteur central avec l'administration publique dans la réalisation et l'accompagnement de ses membres, la CDU réitère avec enthousiasme la volonté de devenir un partenaire important pour la réalisation de ce grand projet dynamisant pour Montréal. Je vous remercie.

885

890

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup, c'est très complet. Alors je vais passer tout de suite aux questions pour avoir le temps pour en avoir le plus possible. Je vais y aller en ordre qu'il y avait déjà dans le document.

895

Vous avez parlé de ce défi des condominiums qui sont de plus en plus... qu'il y en a beaucoup qui sont inoccupés dans votre territoire. Mais vous parlez également de favoriser une vie de quartier avec ceux qui y sont.

900

Mme MARILOU HUDON-HUOT :

Oui.

905

LA PRÉSIDENTE :

Mais pour ceux qui n'y sont pas, est-ce que vous avez des pistes, des idées, des projets innovants ? Puisqu'on ne pourra pas faire une vie de quartier avec ceux qui n'y sont pas.

910

Mme MARILOU HUDON-HUOT :

Évidemment.

915

LA PRÉSIDENTE :

Pour ce problème, on se demandait juste si vous aviez commencé à...

920

Mme MARILOU HUDON-HUOT :

Oui. Évidemment, une grande recommandation et un des projets qu'on souhaite mettre de l'avant dans le quartier, c'est d'être en mesure de bâtir des habitations en vente mais qui soient faites selon les normes d'abordabilité de la Ville de Montréal. Donc de créer des incitatifs pour les promoteurs à développer des condos qui respectent les critères d'abordabilité et qui puissent permettre l'accession à la propriété par des ménages de la classe moyenne. Donc des gens qui travaillent dans le secteur.

925

M. ANDRÉ MÉNARD :

930 Pour ce qui est de certains édifices inoccupés aussi, par exemple, l'édifice de La Patrie
qui végète depuis quand même maintenant plusieurs années, les solutions ne semblent pas
venir très vite mais on sait qu'on a perdu quand même pas mal créateurs dans le quartier, par
exemple quand l'édifice au coin d'Ontario et Saint-Laurent qui est transformé en Loft des Arts, il y
avait plein d'artistes là-dedans, maintenant il n'y en a plus, et ça s'appelle maintenant le Loft des
935 Arts, je verrais bien que l'édifice de La Patrie par exemple pourrait être transformé en atelier et
peut-être être habitable aussi, une fonction double d'atelier et d'habitation pour les artistes.

On peut voir que, par exemple, on peut trouver paradoxal qu'il y ait des HLM au centre-
ville avec Les Habitations Jeanne-Mance mais ils ont réussi je pense à recadrer beaucoup Les
940 Habitations Jeanne-Mance et leur implantation maintenant n'est pas remise en question par
personne. Et pourtant, si on se fie sur la valeur foncière du terrain des Habitations Jeanne-
Mance, ça coûterait plus cher que 5-600 \$ ou 900 \$ pour habiter là en théorie, mais ça
fonctionne.

945 Donc je pense que même si la valeur foncière augmente dans le quartier, on peut d'une
certaine façon, peut-être pas sanctuariser mais au moins aider à ce que la présence des
créateurs reste dans le quartier. Parce que le Quartier des spectacles, c'est beaucoup un lieu de
diffusion mais on a aussi voulu... Parce que j'ai participé à toute la démarche du Quartier des
spectacles pendant, mon Dieu, la première proposition était sur la table en 87 entre le Spectrum
950 et la Place des Arts, donc j'ai pas mal vécu tout ça.

Donc il y a une logique économique qui s'est installée, il y a une forte spéculation mais je
pense qu'en même temps, il faut protéger les acquis et la créativité se doit de rester dans le
quartier. Et non pas seulement être un lieu de diffusion mais aussi un lieu de création.
955

LA PRÉSIDENTE :

De création, oui. Sinon, aussi justement en vivant dans le quartier, le quartier qui se transforme, vous parlez de continuer à mieux gérer l'activité culturelle la nuit, le bruit et tout ça. Selon vos expériences et vos connaissances, est-ce qu'il y a d'autres villes qui le font mieux ou dont on pourrait s'inspirer, des pistes qu'on pourrait trouver pour gérer ça, de plus en plus d'habitants tout en ayant aussi beaucoup d'activités de nuit ?

M. ANDRÉ MÉNARD :

Bien c'est un enjeu qui est à l'international. Il y a certaines villes qui n'ont absolument pas de problème avec ça, si on pense à Barcelone. Par contre, Londres et Paris ont vu beaucoup de leurs institutions de nuit disparaître. Le nouveau maire de Londres, qui est un musulman, c'est assez paradoxal, lui est un grand partisan de la vie de nuit et est en train de mettre sur pied un comité qui va se pencher sur ces questions-là et voir comment ils peuvent simplifier les améliorations à apporter pour qu'il y ait moins de nuisances mais aussi de multiplier, parce qu'ils veulent rétablir la vie de nuit à Londres qui est presque... qui est vraiment une pâle copie de ce que ça a déjà été.

Donc je pense qu'il faut qu'il y ait une volonté politique. Le maire Coderre est très conscient je pense de ce problème-là, mais évidemment que les enjeux de voisinage sont considérables. Et si je me fie, par exemple, sur ce que je viens de voir sur la rue Saint-Laurent, il y avait un bar spectacle au coin de la rue Marie-Anne et Saint-Laurent, qui s'appelait le *Bobard* et finalement, les Bobards ont déserté les lieux parce que ça ne marchait plus, je pense. Mais l'arrondissement, alors qu'il y a un moratoire sur les restaurants dans le coin, s'est empressé de livrer un permis de resto bar à un opérateur qui promet qu'il n'y aura pas de DJ ou de spectacles sur ces lieux-là.

Donc est-ce que c'est inspirant pour la diversité de la vie de nuit à Montréal ? On a quand même pas mal de restaurants à Montréal, des bons, et des salles de spectacle de ce type-là, où est-ce que les artistes peuvent débiter leur carrière et tout, il y en a de moins en moins. Et de

voir que l'arrondissement s'est empressé de faire disparaître le permis de spectacle de cet édifice-là, ça m'a un peu inquiété. Je me suis demandé si ce genre de mentalité ne pourrait pas se répandre aussi, si ça ne pourrait pas faire tache d'huile. Et je verrais ça comme quelque chose d'assez douloureux pour la vie de nuit à Montréal.

C'est très important d'avoir une vie de nuit qui soit saine, qui ne soit pas un obstacle à vivre parce qu'on veut garder des résidents au centre-ville mais il y a des façons d'isoler les bâtisses, etc. Et dans le Quartier des spectacles aussi, par exemple, pour tout nouvel édifice, il y a longtemps qu'on propose, qu'on suggère très fortement d'améliorer la fenestration et peut-être même d'aller aux fenêtres thermos à trois vitres qui, elles, sont vraiment efficaces contre la propagation du bruit de l'extérieur vers l'intérieur. On n'a pas encore réussi à gagner ce point-là sur les nouvelles constructions mais dès l'édification du *Louis Bohème*, on l'avait demandé et très peu après l'ouverture du *Louis Bohème*, il y avait des gens là-dedans qui, bon, des acheteurs étrangers qui louaient à des gens d'ici, qui n'étaient pas au courant qu'il y avait des festivals juste à côté et on a commencé à gérer une multiplication des plaintes avec les nouveaux édifices alors qu'avec les anciens, on s'était quand même accommodé, on avait pris des arrangements et tout. Donc il y a un vrai enjeu à pouvoir avoir une diversité, une mixité des activités au centre-ville et de pouvoir maintenir de saines relations entre tous les éléments, les parties prenantes.

LA PRÉSIDENTE :

J'en aurais plein d'autres questions mais je vais me restreindre. Vous vous connaissez très, très bien votre bout de la rue Sainte-Catherine plus vers l'est. Avec le temps, ça s'est transformé, il y a eu plus, plus du Quartier des spectacles, puis là, il y a le nouveau CLSC. Qu'est-ce que la Ville pourrait faire pour donner le petit dernier coup de roue qui manque pour que ça se réhabilite ?

1015 **M. ANDRÉ MÉNARD :**

1020 Dans tout ça, je pense qu'il y a une question de cohérence et le style qu'on veut donner à la rue. On sait que dans le Quartier des spectacles, il y a trois pôles très identifiables dans le cas du Quartier latin et du pôle Place des Arts. Le pôle Saint-Laurent est moins défini. Il est toujours un peu la frange des deux autres, etc. Je le sais parce que j'opère le *Métropolis* depuis quand même dix-sept ans. J'avais opéré le *Spectrum* avant, à quelques rues, pendant vingt-cinq ans. Donc la décision qui a été rendue, par exemple, par l'arrondissement pour le CLSC, le Quartier des spectacles est absolument... Le partenariat qui quand même est presque une paramunicipale n'était pas au courant du tout et quand on a vu le sommaire décisionnel de l'arrondissement, ça disait que c'est super de mettre le CLSC là parce que c'est en face du *Métropolis*.

1030 Moi, personnellement, je ne sais pas ce qu'un CLSC vient faire en face du *Métropolis* ou comment il est avantage d'être positionné devant le *Métropolis*. C'est institutionnel, ça aurait très bien pu aller sur Saint-Laurent, sur l'édicule du métro, ça aurait pu aller peut-être même dans des terrains des Habitations Jeanne-Mance parce qu'il leur reste quand même beaucoup de parking de surface, ça aurait pu être plus près de la station de métro. Mais on a plutôt choisi de le mettre... Et une décision passée à la vapeur et tout, que personne a vu venir.

1035 On n'a même pas pu réagir à ça alors que ça nous a fait perdre un rare parking – je sais que c'est un parking de surface, ce n'est pas idéal – et que la suggestion, quand on s'est vu refuser d'avoir un parking en dessous de l'éventuelle esplanade Clark qu'il y a à côté de la Place des Arts, là où il y aura une patinoire, etc., on avait suggéré qu'il y ait un parking à étages qui soit édifié sur le terrain en face du *Métropolis*, qui pourrait desservir le *Monument national*, la *SAT*, le *Club Soda*, il y a plein d'établissements autour, le *Métropolis* et sa deuxième salle, les *Foufounes Électriques*, donc il peut y avoir de 7 à 10 000 personnes qui viennent certains soirs dans le quartier pour toutes ces salles-là. Donc ça nous aurait fait un parking de commodité. Puis un parking à étages, l'avantage, c'est qu'il peut être converti éventuellement en bâtisse quand tout le monde sera assez intelligent pour ne pas se servir de sa voiture, bien, on devine que ce n'est pas tout à fait demain la veille.

1045

1050 Et devant ça, on a été comme un peu scié de voir que le CLSC, qui avait une urgence à se relocaliser – ça, on était conscient de ça – mais que cette décision-là a été prise sans aucune manière de consultation avec tous les intervenants du coin. On cherche une vocation à la rue Sainte-Catherine mais ça demeure une avenue commerciale. Alors l'apport du CLSC sur la rue Sainte-Catherine, je ne pense pas qu'il soit si important que ça. Il aurait pu être dans la très, très proche périphérie...

LA PRÉSIDENTE :

1055 Du métro.

M. ANDRÉ MÉNARD :

1060 ... sans forcément être là. Je ne pense pas que c'est le... Parce que avec un édifice tout en néon, bureaux, qui éclaire la rue le soir, ça manque, ce n'est pas tout à fait l'ambiance qu'on voyait pour la rue Sainte-Catherine. Enfin, là maintenant, il est là, on va vivre avec, mais c'est un exemple de décision qui a été prise très rapidement, sans consulter les gens des environs mais en citant, par exemple, une opération en face qui n'a rien à voir avec ça. Personnellement, j'ai trouvé ça assez – je n'ose pas utiliser le mot « cavalier » - mais disons *rock and roll*. C'est ça.

1065 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Moi, j'ai plein d'autres questions mais on va manquer de temps, donc je passe la parole à Habib.

1070 **M. HABIB EL-HAGE, commissaire :**

1075 Merci. Rapidement, la question porte sur les mesures compensatoires que vous proposez à la page 8 lorsqu'il y a des grands chantiers autour des artères. Ça peut être quoi comme mesures compensatoires ? Page 8, 4.3.2, troisième ligne.

Mme MARILOU HUDON-HUOT :

Qu'est-ce qu'on fait pour...

1080

LA PRÉSIDENTE :

Les gros chantiers.

1085

Mme MARILOU HUDON-HUOT :

Vas-y, André.

M. ANDRÉ MÉNARD :

1090

Non, non. J'ai pas mal parlé.

Mme MARILOU HUDON-HUOT :

1095

Non, non, mais tu fais bien ça. Je pense, en fait, on souhaite avoir la réflexion à déterminer quels types de mesures seraient intéressants pour les différents types d'opérateurs aussi, que ce soit commercial. On n'a pas réfléchi nécessairement et mis sur la table une liste de mesures mais c'est quelque chose qu'on pourrait développer éventuellement mais... Vas-y, André.

1100

M. ANDRÉ MÉNARD :

1105

Je pense que la réflexion est bonne aussi pour toutes les autres avenues où il y a des impacts en ce moment. La Ville se penche là-dessus. C'est sûr que de cibler, de parler de montant et tout en ce moment, c'est un peu difficile et chaque commerçant, j'imagine, aura son interprétation des dommages qu'il subit. Ça va évidemment demander une certaine expertise pour pouvoir avancer là-dessus.

LA PRÉSIDENTE :

1110

Jean, est-ce que tu avais autre chose ?

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

1115

Un petit point rapide. À votre point 4.3, pour appuyer l'UQAM, est-ce que ce sont les projets immobiliers de l'UQAM ou les projets d'autres... des projets non matériels, novateurs ?

Mme MARILOU HUDON-HUOT :

1120

Je pense que là on est plus dans le projet immatériel qu'un projet nécessairement de développement comme tel. Monsieur Alain Milette aurait pu vous en dire davantage mais là, nous, l'intention est vraiment d'inclure les universités dans le développement et dans toute la mise en œuvre de la réflexion de revitalisation de ce secteur-là et de ne pas le considérer comme un élément à part.

1125

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

1130

Et dites-moi juste comme point d'interrogation, je suis un petit peu OFF mais je crois qu'il y a la fermeture probable ou déjà faite de *l'Inspecteur Épingle* sur Saint-Hubert tient un peu aux mêmes circonstances ?

M. ANDRÉ MÉNARD :

1135

Je pense qu'il y avait aussi des enjeux de voisinage effectivement.

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

Oui, c'est ça.

1140 **M. ANDRÉ MÉNARD :**

Ils ont dû arrêter les spectacles à *l'Inspecteur Épingle* et ça a beaucoup fait baisser la...

1145 **M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :**

C'était un lieu de diffusion.

1150 **M. ANDRÉ MÉNARD :**

Que je connais bien. J'étais à l'ouverture.

LA PRÉSIDENTE :

1155 Ça va les questions ? Alors on vous remercie beaucoup pour votre contribution, c'est très apprécié.

M. ANDRÉ MÉNARD :

Merci.

1160

Mme MARILOU HUDON-HUOT :

Merci.

1165 **LA PRÉSIDENTE :**

Maintenant, on va parler de transport avec monsieur Luc Gagnon. Bonsoir!

M. LUC GAGNON :

1170

Bonsoir! Merci beaucoup de l'invitation. J'ai quelques nouvelles images à projeter. Est-ce que vous allez les voir ?

LA PRÉSIDENTE :

1175

Nous, on a notre écran.

M. LUC GAGNON :

1180

O.K., O.K., c'était bien caché, je n'avais pas réalisé, c'est bon. Donc nous on est un petit groupe, pas nombreux mais on est disons des bénévoles qui travaillent depuis vraiment trois, quatre ans à développer des options de transport alternatif un peu pour Montréal. On appelle ça, notre proposition, le Grand Virage. C'est inspiré du *Big Move* de Toronto.

1185

À Toronto, ce qui a été bien, c'est qu'ils ont vraiment fait un effort très large d'évaluer toutes les options puis d'appliquer ce qu'on appelle, nous, le principe du « bon mode au bon endroit ». Et dans cette logique-là, on peut donc choisir beaucoup plus de développement parce que dans chacun des tronçons, on ne dépense pas trop pour rien ou on dépense juste suffisamment en fonction de l'achalandage.

1190

Ça fait que c'est dans cet esprit-là que notre proposition a été développée. Et là, on a essayé pour spécifiquement au centre-ville de voir comment nos propositions affectent ou pourraient améliorer beaucoup la situation au centre-ville. Parce que là, je n'ai pas besoin de vous rappeler ça mais on voit qu'il y a des réseaux fortement congestionnés de tous les côtés du centre-ville.

1195

Disons que notre proposition, c'est six lignes de tramway, trois stations de métro parce qu'il y a quand même quelques stations de métro qui sont justifiées mais je vais plutôt juste mettre l'accent sur les lignes qui auraient un impact important sur le centre-ville de Montréal.

1200 Le premier, c'est le tramway Côte-des-Neiges dont l'étude d'impact a été complétée, la
faisabilité et tout ça. On a beaucoup d'information là-dessus. C'est encore dans le Plan de
transport de Montréal comme chantier prioritaire. C'est surprenant qu'on est toujours en train de
regarder plein d'autres choses alors qu'on a un excellent projet là de peut-être 70 000 passagers,
1205 qui réduirait beaucoup la congestion sur Côte-des-Neiges et améliorerait l'accessibilité au centre-
ville.

Notre autre ligne qu'on propose qui est en fait – là, je ne veux pas trop rentrer en détails
comparaison avec le REM – mais pour desservir l'aéroport, ce n'est pas nécessaire de faire un
grand, grand détour par le nord, d'avoir des longs kilomètres de tunnel en dessous de l'aéroport.

1210 Ça, c'est une ligne de tramway qui a d'ailleurs été étudiée en détail et appuyée par la
Ville de Lachine et Dorval et tout simplement, c'est un tramway qui fait les rues et aussi toute la
zone de Turcot qui est en rénovation évidemment et cette ligne-là ne coûterait pas très cher
parce que toute l'emprise est déjà prévue dans le cadre des travaux pour Turcot.

1215 Accéder à l'aéroport ici, ça coûte peut-être 200 M \$, un viaduc, parce qu'il y a beaucoup
d'autres voies ferrées. Donc par rapport au projet de REM, on aurait un excellent service
aéroport pour peut-être deux fois moins cher et tout en desservant beaucoup de citoyens de
deux villes qui sont très mal desservis actuellement.

1220 Pour la Rive-Sud, il y a quand même un peu plus de discussions à faire parce que le
problème évidemment, on reconnaît que le REM va réduire beaucoup la congestion à la sortie
du pont Champlain le matin. Évidemment, on enlève 400 trajets d'autobus. Donc c'est sûrement
une bonne chose. Mais même dans ce cas-là, on a moyen de faire beaucoup mieux avec un
1225 tram-train. Un tram-train, c'est la même chose que le REM, excepté que vu qu'il y a un chauffeur,
ça permet de rouler dans les rues et ça coûte beaucoup moins cher au lieu d'être toujours dans
les airs ou en souterrain. Ça permettrait par exemple d'avoir une station dans Griffintown très
facilement, sans avoir à dépenser des centaines de millions de dollars.

1230 Mais là où notre proposition est très différente, c'est que le tram-train, après être parti de
Peel, Bonaventure, pont Champlain, au lieu de se diriger ici – c'est le haut de la page 5, c'est là
qu'est la station de REM qui est en fait exactement un immense stationnement de plusieurs
milliers de voitures sur les meilleures terres agricoles du Québec – ce que nous, on propose,
c'est de tourner à la station Panama sur Taschereau, qui a un grand potentiel de
1235 redéveloppement et d'aller au métro Longueuil.

Si vous regardez, par exemple, en termes d'accessibilité et de congestion à Montréal, on
parle toujours du pont Champlain mais on oublie le pont Jacques-Cartier. Nous, ce qu'on pense,
c'est qu'un réseau comme ça aussi va drainer beaucoup de citoyens de Longueuil qui
1240 actuellement – ou d'autres – qui prennent le pont Jacques-Cartier, bien ils auraient avantage à
utiliser maintenant le tramway et le métro. La station de métro Longueuil est sous-utilisée
actuellement.

Notre projet, puis c'est très, très appuyé par beaucoup de données, c'est 1 milliard \$
1245 alors que la portion de *Skytrain* du REM sur la Rive-Sud coûterait environ 2 milliards \$.

Autre point bien important, c'est les réseaux actuels. Si on regarde qu'est-ce qui se
passe actuellement, c'est que la ligne orange – puis c'est bien identifié dans les plans – c'est
vraiment la ligne la plus surachalandée, si on peut dire. Grave problème. Et qu'est-ce qui se
1250 passe sur cette image-là ? C'est les réseaux d'autobus de forte densité de la STM et on voit que
la STM, pour pallier à ce surachalandage-là sur la ligne orange, a créé plusieurs lignes fortes
d'autobus qui vont sur la ligne verte. Et tout ça, c'est très, très bien, on ne nie pas, mais excepté
qu'il y a moyen de faire mieux que ça parce qu'il faut évidemment soulager la ligne orange par
rapport à l'ensemble de l'achalandage mais aussi améliorer la situation du réseau routier
1255 Sherbrooke/Notre-Dame.

Ça fait que nous, dans notre logique de principe de « bon mode au bon endroit », c'est
une autre affaire qu'il faut quand même comprendre, c'est qu'on demande à la Ville d'être
beaucoup plus cohérente parce qu'il y a un grave problème. Le REM fait pratiquement rien pour
1260 aider le centre-ville ou réduire la congestion en périphérie du centre-ville. Montréal appuie le

1265

REM et appuie aussi le prolongement de la ligne bleue du métro. Mais ça, le prolongement de la ligne bleue du métro, c'est exactement ce qu'il ne faut pas faire. Par rapport au schéma précédent, c'est qu'on inciterait beaucoup de monde qui vont actuellement sur la ligne verte, on va les inciter maintenant de se rendre à Jean-Talon sur la ligne orange, qui va augmenter encore beaucoup la congestion sur la ligne orange, alors que c'est la dernière chose qu'on veut faire.

1270

Ça fait que nous, notre proposition pour régler le problème du centre et de l'est de la ligne orange, c'est deux lignes de tramway : une ligne de tramway qui en fait est la même que le SRB Pie-IX qui part de Laval et qui descend jusqu'à la station Pie IX sur la ligne verte mais surtout, ce qu'on propose, c'est un tramway, le tramway d'Anjou qui remplace le métro et qui prend les gens et qui tourne sur Pie IX et qui va ensuite jusqu'au centre-ville par Notre-Dame.

1275

Ça fait qu'on voit qu'un service comme ça, ça aurait l'avantage de réduire beaucoup de monde qui vont sur la ligne orange parce que tout ce que ce réseau fort là sur Pie IX fait, c'est comme intercepter les gens qui viennent de l'Est et qui auraient beaucoup tendance à prendre un tramway qui est beaucoup plus confortable que des autobus et de les amener directement au centre-ville. En ajoutant aussi du service pour Hochelaga-Maisonneuve qui est une zone actuellement assez congestionnée puis qui n'a pas vraiment de bon service.

1280

Tout ça ici, c'est fait avec des données de l'AMT puis c'est 150 000 passagers par jour, peut-être beaucoup plus. C'est autant d'usagers que le REM pour à peu près quatre fois moins cher. Ça fait que ça donne une idée si on utilise le concept du « bon mode au bon endroit », comment qu'on peut faire beaucoup plus avec l'argent qu'on a.

1285

Le REM, ça serait difficile de résumer, mais on pourrait dire par rapport au principe, c'est le mauvais mode au mauvais endroit. Si on regarde, tous les quartiers denses pratiquement sont évités par le REM, tous les quartiers pauvres, ça c'est clair. Puis regardez, même sur la Rive-Sud, les quartiers denses et pauvres ne sont pas dans le champ évidemment, ils sont à Longueuil, puis nous, c'est ça qu'on propose.

1290

Ça fait qu'il y a moyen d'avoir une approche... Le développement durable, ce n'est pas juste l'environnement, c'est aussi prendre compte des besoins sociaux. Sur le plan social, c'est très clair que la priorité, ça devrait être l'Est, le centre et le sud-ouest, alors que le REM évite essentiellement ces zones-là.

1295

Pourquoi qu'on pense que Montréal doit remettre en question le projet de REM ? Parce que c'est 8 milliards \$ sans bénéfice pour Montréal. Si on rajoute la ligne bleue du métro, on serait rendu à 10 ou 11 milliards \$, toujours sans bénéfice pour Montréal ou son centre-ville.

1300

Et ce n'est pas aléatoire de dire que Montréal peut arrêter le projet de REM. Je vous invite à consulter les mémoires de la Ville de Laval et de la Ville de Longueuil au BAPE, puis c'est sûr que les maires, il y a toujours un peu un élément de prudence dans le langage puis tout ça, mais essentiellement, Laval et Longueuil sont fortement opposées au REM qui ne dessert pratiquement pas les populations qui en ont besoin. Ça fait que ce n'est pas juste quelques groupes marginaux qui disent que le REM est mal conçu. C'est en fait des villes.

1305

Actuellement, tout dépend de Montréal qui... Je comprends qu'on veut soutenir le transport en commun, mais là, il y a vraiment une incohérence majeure, ce n'est pas du tout dans l'intérêt de Montréal et de ses citoyens de défendre le REM. Puis peut-être aussi rappeler que Montréal a des engagements forts en termes d'émissions de gaz à effet de serre, on a soutenu ça, on considère ça super intéressant mais le REM, juste les émissions liées à la construction, parce que c'est le béton, le béton c'est une des substances les plus énergivores, bien juste ce qu'eux annoncent comme réduction des émissions par le remplacement des autobus, ça va prendre quarante ou cinquante ans, juste pour annuler les émissions du béton. Alors qu'un réseau de tramway comme le Grand Virage, ça pourrait vraiment réduire beaucoup les émissions. Merci beaucoup.

1310

1315

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup. C'était bien expliqué, bien clair. Comme c'était très clair, je n'aurai que quelques petites questions techniques. Dans les enjeux qui nous touchent, nous, qui est la

1320

Stratégie centre-ville, il y a toujours un problème d'arbitrage d'espace. On veut plus de voitures en autopartage, on veut plus de vélos, on veut plus de piétons. Et là, votre projet, si je comprends bien, passe sur rue.

1325

M. LUC GAGNON :

Oui, mais presque toujours sur voie réservée. Si on prend par exemple dans l'Est, si on prend Pie IX et l'accès à Notre-Dame, c'est facile à voir. Pie IX, juste le SRB, c'est 70 000 passagers. Ça, c'est des autobus à chaque minute. Une rame de tramway dans un scénario comme ça, ça attire beaucoup de monde, des automobilistes. Ça veut dire que chaque rame de tramway remplace – en tout cas dans le cas de Pie IX – peut-être cinq autobus, plus 50 ou cent automobiles. Même chose quand on parle d'Hochelaga. Donc c'est très, très clair que si on veut décongestionner, c'est une des options parce qu'on crée de l'espace en libérant beaucoup d'espace des autobus et des autos et c'est vrai un peu partout. Mais c'est sûr que ça prend des voies réservées et ce n'est pas toujours facile à implanter.

1330

1335

LA PRÉSIDENTE :

Juste un peu plus précisément, dans le centre-ville comme tel, c'est sur Notre-Dame ?

1340

M. LUC GAGNON :

Oui, mais jusqu'au CHUM justement. Si vous regardez, l'approche qu'on a développée dans l'ensemble, c'est qu'on pense que dans le centre-ville, il y a déjà beaucoup de services. Ça fait qu'on vise à vraiment bien desservir le métro. Comme par exemple, le tramway Lachine, on n'a pas besoin de l'amener au centre-ville, on l'envoie à la station Lionel-Groulx qui a deux lignes de métro. Donc c'est plus une logique de faire des bonnes connexions qui nous apparaît comme la bonne façon de faire ça. Puis le tramway qui arriverait de l'Est aussi, c'est la même chose. Il serait proche du métro Berri.

1345

1350

LA PRÉSIDENTE :

Pour moi, ça va, merci.

1355

M. HABIB EL-HAGE, commissaire :

Merci pour votre présentation. D'ailleurs, il y a beaucoup d'acétates qu'on ne trouve pas ici. Est-ce que c'est possible de les avoir ?

1360

M. LUC GAGNON :

Ah oui, oui. Mais ils sont peut-être dans l'annexe parce que dans l'annexe, il y avait comme une description plus détaillée du projet. Alors j'ai sorti les données de l'annexe.

1365

M. HABIB EL-HAGE, commissaire :

Très bien. Merci. Donc on sent qu'il y a une opposition au projet REM pour la façon dont il dessert la population. Dans le projet du tramway, mais lui aussi peut j'imagine avoir des GES aussi qui vont...

1370

M. LUC GAGNON :

Ah, oui, oui.

1375

M. HABIB EL-HAGE, commissaire :

... qui vont être produits.

1380 **M. LUC GAGNON :**

Je vous assure qu'on les a bien calculés. Ce qu'il faut quand même comprendre, c'est qu'un tramway, ça roule sur rue, puis ce n'est pas... Il y a beaucoup de données là-dessus, ça coûte beaucoup moins cher parce qu'on n'a pas besoin de structure de béton. C'est donc beaucoup moins énergivore. Puis les analyses de cycle de vie – ça c'est mon domaine à l'École de technologie supérieure, on travaille beaucoup là-dessus – ça fait qu'on a vraiment les analyses cycle de vie béton et autres, puis on en a, il y a 160 nouvelles lignes de tramway qui ont été implantées en Europe depuis quelques années. On a beaucoup de données, puis c'est très clair que ce n'est pas un problème pour le tramway. Puis pour le REM, le problème, ce n'est pas les wagons puis le fait de rouler, c'est juste les structures de béton.

1390 **M. HABIB EL-HAGE, commissaire :**

Merci.

1395

LA PRÉSIDENTE :

On vous remercie beaucoup, c'était très intéressant. Maintenant, nous allons prendre une pause et puis on va recommencer vers 20 h 40.

1400

SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES

1405

REPRISE DE LA SÉANCE

LA PRÉSIDENTE :

1410 Re-bonsoir tout le monde! On va recommencer. Nos prochaines intervenantes sont déjà en place pour la présentation de leur opinion. Alors je vais vous demander s'il vous plaît de vous nommer bien clairement. C'est pour la prise de notes.

Mme LOUISE HODDER :

1415 Bonsoir! Merci de nous accueillir. Je me présente, Louise Hodder, présidente fondatrice de Vivacité, société immobilière solidaire et ma collègue, Marie-Sophie Banville, urbaniste et responsable du développement des communautés à Vivacité.

1420 Alors qu'est-ce que Vivacité ? Vivacité, c'est une entreprise d'économie sociale qui en fait a réfléchi à comment on pourrait trouver une solution à ce problème ou à ce vœu peut-être pieux de garder les familles dans les quartiers centraux de Montréal. Et on a trouvé dans nos recherches à l'étranger un modèle d'accès à la propriété qui nous permettrait de faire ça de façon pérenne et perpétuellement abordable avec un type d'investissement privé-public.

1425 Donc c'est un peu, l'exercice de Vivacité, c'est de voir comment on peut changer un peu nos façons de faire par rapport à donner accès à la propriété aux familles et aux gens de la classe moyenne et basse moyenne dans les quartiers centraux dans les villes du Québec et du Canada.

1430 Alors je vais laisser Marie-Sophie vous présenter un peu le modèle, puis ensuite je serai disponible pour les questions.

Mme MARIE-SOPHIE BANVILLE :

1435 Oui. Bien en fait, comme Louise vient de le dire, de par notre mission, c'est sûr que le contenu de la Stratégie centre-ville nous a beaucoup interpellés, particulièrement le chantier numéro 3 qui est sur la reconversion des immeubles institutionnels. Il y a une opportunité à saisir là-bas qui nous interpelle particulièrement. Et pour la petite anecdote, on a bien ri aujourd'hui quand on a vu le grand décompte des billes qui plaçait à 159 billes l'accessibilité au logement comme étant l'enjeu le plus important. Donc dix billes de plus que l'accès au transport. On sent
1440 que les billes ont parlé et chapeau à... - je vous regarde parce que j'ai l'impression que ça doit être quelqu'un de l'OCPM qui a compté toutes ces billes. Donc félicitations!

1445 La Stratégie centre-ville s’amorce sur un texte de Richard Bergeron en fait qui reconnaît que dans les dernières années à Montréal au centre-ville, ce qui a été majoritairement construit, c’est du logement de luxe, puis ce qu’on peut appeler des cages à lapin, donc des condos de très, très petite taille dans lequel c’est difficile de s’imaginer élever une famille. Puis dans le même texte, il précise aussi que Montréal, dans le cadre du redéploiement du centre-ville, est intéressée à innover au niveau des typologies d’habitation pour les familles.

1450 Nous, bien sûr, c’est un constat qu’on partage, puis on accueille tout à fait ce désir d’innover au niveau des typologies puis de penser des logements plus adaptés pour les familles. Le problème toutefois, c’est est-ce qu’on peut rajouter à ça une réflexion sur l’abordabilité de ces unités-là, de un, et l’abordabilité dans le long terme.

1455 Souvent, les programmes d’accès à la propriété vont avoir une vie très à court terme. On va aider des individus, des familles à devenir propriétaires, puis c’est un peu comme une fuite vers l’avant, puis ça ne permet pas d’avoir une vision structurante sur le très long terme. Et avec la flambée des valeurs immobilières, particulièrement au centre-ville, ça commande de mettre en place des stratégies innovantes pour garder les familles au centre-ville puis pour garder cette
1460 abordabilité-là qu’on crée. Il y a un écart grandissant entre le prix des valeurs foncières puis les revenus moyens, puis si on veut garder les familles qui sont par ailleurs aussi les travailleurs clés de l’économie de Montréal, si on veut cesser leur exode vers les banlieues puis les garder dans les quartiers centraux, c’est absolument nécessaire de mettre en place ces solutions innovantes.

1465 Donc comme première recommandation que Vivacité formule dans le cadre de la Stratégie centre-ville, c’est que la Ville de Montréal introduise des mesures d’accès à la propriété qui visent l’abordabilité perpétuelle des unités qui sont créées pour les familles et d’adopter une position claire à ce sujet-là. Puis, bien évidemment, le modèle de propriété à capitalisation partagée qu’on propose permet d’atteindre ces objectifs-là et de retirer de façon permanente des
1470 propriétés du marché spéculatif.

On rentre ensuite dans ce qui nous a particulièrement séduits dans la Stratégie centre-ville, c'est-à-dire la reconversion des immeubles institutionnels. Dans le texte de la Stratégie, on annonce que :

1475

« C'est l'occasion de proposer des démarches inédites, de susciter des projets innovants et d'intégrer des partenaires variés autant publics que privés. »

1480

Je vais essayer de calmer mon enthousiasme mais à mes yeux, c'est probablement une des choses les plus excitantes qui est sortie d'un document de planification de la Ville de Montréal, l'idée de se doter d'une vision d'ensemble pour l'avenir des bâtiments institutionnels. Donc il y a vraiment une opportunité à saisir là, d'autant plus que c'est des propriétés qui sont privées – tout l'inverse – c'est des propriétés qui sont publiques, qui nous permettent d'imaginer des possibles qui sont autres.

1485

1490

Les règles du jeu ne sont pas les mêmes que quand c'est des promoteurs privés et ça, à notre sens, c'est absolument essentiel que la Ville de Montréal et que les autres propriétaires de ces anciens hôpitaux excédentaires se reconnaissent en tant que promoteurs publics et s'assoient à la table pour qu'on soit vraiment en mesure de mettre sur pied des projets qui sont réellement innovants, qui sont réellement inclusifs puis qui, à notre sens, peuvent faire la fierté de Montréal pour le très, très long terme.

1495

1500

Donc notre deuxième recommandation en ce sens-là dans la Stratégie centre-ville, on annonce que dans le cadre de la revitalisation des immeubles institutionnels, la Stratégie d'inclusion va être appliquée de façon rigoureuse. On vous propose en fait d'aller beaucoup plus loin que ce que la Stratégie d'inclusion propose maintenant parce que la Ville de Montréal est un acteur public et ce sont des propriétés publiques, ça serait possible d'atteindre des objectifs visant 40 % de logements sociaux communautaires, 40 % de propriétés perpétuellement abordables et 20 % de propriétés sur le marché régulier. Ça, ça nous crée vraiment des pôles d'accessibilité et d'abordabilité dans la Ville qui vont pouvoir rester de façon pérenne.

1505 Le dernier axe en fait sur lequel on aimerait se prononcer et qui sort un petit peu de l'habitation mais qui est quand même très intéressant, dans le document de la Stratégie, la Ville soulève la problématique, la diversité de l'offre commerciale dans le centre-ville de Montréal. Comment faire pour préserver une diversité ? On soulève des avenues comme revoir la fiscalité commerciale, faire des analyses de marché, faire un meilleur usage du contingentement.

1510 On propose à la Ville de faire un pas de plus puis de se doter d'outils de maîtrise foncière un peu plus puissants pour encadrer le développement des artères commerciales. Et en fait, ce qu'on recommande à la Ville de Montréal, c'est de contribuer à extraire certains locaux commerciaux de la spéculation immobilière par le biais d'un programme de capitalisation partagée piloté par des acteurs locaux, permettant de favoriser l'établissement de commerces indépendants répondant aux besoins exprimés par le milieu.

1515 Donc, en fait, le modèle de capitalisation partagée qu'on propose s'applique à l'habitation résidentielle mais peut très bien s'appliquer au commercial aussi. Puis ça pourrait être une avenue très intéressante pour le redéploiement des artères commerciales au centre-ville.

1520 En conclusion, on parle beaucoup de vouloir attirer les familles au centre-ville dans la Stratégie. Ça serait agréable que ce ne soit pas juste une vision romantique puis un vœu pieux. Je pense qu'il y a vraiment façon de se doter d'outils concrets pour le faire, pour garder nos familles à Montréal mais garder les travailleurs clés aussi à Montréal. Des villes comme Toronto, comme Vancouver, même la Silicon Valley, investissent maintenant des fortunes en transport parce qu'il faut faire venir les travailleurs de la périphérie vers le centre où sont les emplois. Puis
1525 souvent, ce qu'on se fait dire quand on sert ce genre d'argument-là, c'est que Montréal, ce n'est pas Toronto, ce n'est pas Vancouver, la situation n'est pas aussi catastrophique.

1530 Mais justement, c'est le temps maintenant de se doter d'outils de maîtrise foncière comme la capitalisation partagée qui sont puissants, qui nous permettent d'avoir un contrôle sur le développement à long terme de la Ville.

Je pense que ça conclut en fait un petit peu les grandes impressions, les grandes recommandations que Vivacité avait à formuler au sujet de la Stratégie centre-ville.

1535 Puis pour conclure au sujet de la reconversion des immeubles existants, si jamais la Ville de Montréal met en place un processus plus ciblé à ce niveau-là, nous, on est très intéressé à suivre ça de plus près. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1540 Merci beaucoup. Alors quelques questions. Dans le mémoire que nous avons lu avec attention, vous présentez votre modèle de capitalisation partagée. Ça portait surtout là-dessus. Là, vous nous parlez beaucoup des institutions. Est-ce que le modèle de capitalisation partagée, c'est pour acheter dans les institutions à reconvertir ?

1545 **Mme LOUISE HODDER :**

Le modèle à capitalisation partagée, c'est un outil financier qui permet l'abordabilité perpétuelle mais qui peut s'appliquer en fait à une propriété, c'est-à-dire à une conversion d'un complexe existant ou dans la construction neuve. Donc ça peut s'appliquer à plusieurs situations. En général, pour Montréal, ce qu'on vise, c'est vraiment dans la construction neuve et dans la conversion d'ensembles institutionnels qui sont voués à faire du résidentiel, on le voit comme étant un complément.

1555 C'est-à-dire, on voit tout ce qui est logement social, l'habitation locative a une garantie d'abordabilité perpétuelle intrinsèque par rapport au locatif. Nous, ce qu'on dit, c'est que le bout qu'on pense pouvoir faire, c'est qu'avec le modèle de capitalisation partagée, les acheteurs d'une propriété investissent – en fait, ils achètent une propriété au prix de sa valeur marchande. Par contre, nous, on contribue 20 % de la valeur marchande pour leur mise de fonds, ce qui leur rend plus accessible et ensuite, c'est perpétuellement accessible dans les années suivantes.

1560

Donc ça permet de peut-être avoir la possibilité de réaliser des projets de conversion de sites institutionnels dans une formule qui est accessible et qui n'est pas que du logement social, bien qu'on trouve que c'est important d'en avoir une partie importante en logement social.

1565

LA PRÉSIDENTE :

C'était exactement le sens de ma question. Vous croyez que ça c'est possible mettons comme pour racheter le Royal Victoria en capitalisation partagée, des choses comme ça que vous avez en tête ? Vous parlez des institutions. J'essaie juste de voir le lien.

1570

Mme LOUISE HODDER :

En fait, le lien, c'est effectivement des ensembles. En fait, l'idée, c'est qu'on cherche des lieux où on peut convertir des lieux en propriété, en copropriété, et ces copropriétés-là pourraient être de types variés, marché régulier, marché perpétuellement abordable et logement social. La mécanique de comment on peut faire, on a différentes possibilités. Il y en a, c'est de faire affaire avec un développeur ou un promoteur immobilier qui nous vend à un prix plus abordable une certaine portion du lot des condos et qu'eux, on rend perpétuellement abordables en y appliquant le modèle de la capitalisation partagée.

1575

1580

LA PRÉSIDENTE :

Dans ce modèle, est-ce qu'il y a besoin de – par rapport à nos lois québécoises et montréalaises – est-ce qu'il y a besoin de changement du Code civil ? Est-ce qu'il y a besoin de modifications réglementaires ou ça s'applique très bien dans notre environnement réglementaire?

1585

Mme LOUISE HODDER :

Ça s'applique très bien dans notre - on a d'ailleurs vérifié ça, on travaille sur ce modèle-là depuis quatre ans, on a travaillé avec une firme d'avocats et de notaires pour vérifier son

1590

1595 applicabilité parce qu'on parle d'abordabilité perpétuelle, puis de savoir dans notre droit si c'est possible. Et on nous a dit que c'était possible effectivement. C'est sûr que c'est assujetti après entente légale avec les acheteurs, avec les banquiers et tout, mais oui, c'est tout à fait légal et possible.

LA PRÉSIDENTE :

1600 Puis finalement on se posait juste la question dans l'éventualité où une propriété, grande, petite ou institutionnelle ou pas institutionnelle, suivant quelque chose d'imprévu perdait de la valeur, ça peut arriver que des propriétés n'augmentent pas toujours de valeur, comment ce concept réagit dans ce cas-là ?

1605 **Mme LOUISE HODDER :**

1610 En fait, la perte de valeur par rapport à la perspective de l'acheteur, par exemple, un acheteur achète une propriété Vivacité. Si la propriété prend de la valeur, il garde 100 % de ce qu'il a payé comme à l'achat de la propriété, donc 80 % de la valeur marchande et il garde 25 % de la plus value. S'il perd et il a mis zéro argent à part 1 000 \$, si la propriété perd de valeur au même titre que s'il avait mis son propre argent, il perd 100 % de la dépréciation.

1615 Alors dans un exemple, s'il y avait une perte de 10 000 \$, il y aurait le montant qu'il avait mis au départ moins le 10 000 \$, ce qui lui laisse un montant d'argent pour rembourser ce qui reste sur son capital. En général, ça fait quand même qu'il se retrouve avec un montant d'argent comptant en bout de piste, à moins qu'il y ait une chute incroyable du marché. Dans le marché américain dans les années 2008 quand il y a eu des chutes incroyables, les propriétés qui ont été les plus, je dirais, résilientes, sont les propriétés à capital partagé parce qu'elles sont beaucoup moins... Il n'y a pas de surendettement, les gens ne peuvent pas réhypothéquer la propriété sans... En tout cas, il y a plusieurs...

1620

LA PRÉSIDENTE :

1625 Et ce modèle, vous mentionnez les États-Unis, il y a des villes qui...vous en avez vu ailleurs parce qu'au Québec, est-ce qu'il y en a ?

Mme LOUISE HODDER :

1630 Il n'y en a pas encore au Québec. C'est ce qu'on essaie de développer au Québec.

LA PRÉSIDENTE :

Il y en a ailleurs au Canada ?

1635 **Mme LOUISE HODDER :**

1640 Il y en a ailleurs. Au Canada, il commence à y en avoir à Vancouver, je pense, qui est un modèle semblable, un projet à Vancouver. C'est quelque chose qui est nouveau pour le Canada. Aux États-Unis, il y a beaucoup de propriétés. Depuis 35 ans que ce modèle se développe aux États-Unis. D'ailleurs, le grand champion c'est-à-dire de l'idée, celui qui en fait la promotion pour son accélération, c'était le maire de Burlington il y a 35 ans, qui était Bernie Sanders et qui a vraiment cru beaucoup en ce modèle.

1645 Mais le modèle américain s'applique un peu différent du nôtre parce que le nôtre, ce qui est intéressant aussi, c'est qu'on a dans l'environnement au Québec, on a du capital patient, on a des fonds de travailleurs qui peuvent investir aussi dans ces propriétés-là et donc participer avec l'argent public à la mise de fonds qu'on va avoir besoin pour faire ce projet-là, donc qui a une capacité de donner un rendement aux investisseurs privés et aux acheteurs, tout en préservant une abordabilité perpétuelle pour les familles et les gens de la classe moyenne et basse
1650 moyenne.

LA PRÉSIDENTE :

J'ai plein de questions mais je vais laisser la parole à mes commissaires.

1655

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

Juste en savoir un peu plus sur les exemples que vous mentionnez aux États-Unis. C'est Cleveland la ville que vous disiez ?

1660

Mme LOUISE HODDER :

Non, en fait, il y en a un peu partout, Chicago, Burlington, New York, plus à l'extérieur du centre-ville de New York parce que New York, c'est beaucoup locatif, mais il y en a à Boston. Boston d'ailleurs c'est une des premières villes qui a aussi développé.

1665

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

Puis en général, la taille des institutions dans lesquelles ça s'applique, c'est des ensembles de 40 unités ? Autrement dit, on ne parle pas de triplex, on parle d'ensemble multifamilial de X unités ?

1670

Mme LOUISE HODDER :

Ça varie. Même à Burlington, je vous dirais que c'est principalement des maisons unifamiliales. Et c'est basé sur un modèle qui s'appelle les fiducies foncières. Donc en fait, à la base, on est un modèle de *community land trust*, des CLT, des fiducies foncières communautaires qui sont – c'est un bail perpétuel sur le terrain et les gens sont propriétaires du bâtiment. Donc ça peut passer d'une unité unifamiliale à un complexe de 100 unités dans... Par exemple, dans le centre-ville de Burlington, il y a des complexes beaucoup plus importants et il y a même des complexes qui sont mixtes, c'est-à-dire, mixtes dans le sens propriété au prix du marché, propriété à capital partagé.

1675

1680

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

1685 Excusez-moi, juste une deuxième question rapide. Vous dites que vous avez consulté un bureau d'avocats et notaires, est-ce que les banques pourraient être frileuses à entrer dans ce genre de...

Mme LOUISE HODDER :

1690 En fait, c'est intéressant parce que c'est une très bonne question, mais on a un partenaire qui est une banque, une institution financière qui est la Caisse d'économie solidaire. Je peux vous dire que ce qui va arriver, parce que c'est un dossier qui est complexe, les gens ne connaissent pas bien, mais quand on a échangé avec la Caisse d'économie solidaire, ils ont
1695 réalisé premièrement, oui, on est intéressé à être partenaire parce qu'on se trouve à prêter à un emprunteur 80 %, il y a 20 % de l'argent qui est en équité qui vient d'ailleurs mais qui est dans la propriété. On a Vivacité qui est là présent pour être un acheteur si jamais il y avait une situation qui se détériorait auprès de l'acheteur. Ça fait qu'ils sont beaucoup plus protégés.

1700 Éventuellement, on pense que ça va être plus un intérêt des institutions financières d'être partenaires de Vivacité pour qu'on puisse offrir toute cette option-là à toutes les institutions financières, comme aux États-Unis. D'ailleurs, à Burlington, les acheteurs ont une liste d'institutions financières avec lesquelles ils peuvent aller travailler et faire leur prêt.

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

1705 Merci.

M. HABIB EL-HAGE, commissaire :

1710 Écoutez, très intéressant comme présentation. L'idée est très originale, je trouve. Il y a d'autres intervenants qui nous ont parlé d'une mixité dans le logement lorsqu'il y a une

reconversion. Ça peut être intéressant d'avoir des commerces, exemple, et des logements. Est-ce que vous êtes – quelle est votre opinion par rapport à ça ?

1715

Mme LOUISE HODDER :

Oui, en fait, ça fait partie de nos recommandations. Ce qu'on dit, c'est justement même on l'entendait aux nouvelles avec la rue Notre-Dame, la problématique, ou on parle de la rue Saint-Denis, Mont-Royal, et je suis issue du développement économique, en fait j'ai travaillé en développement économique, et ce projet est, à la base, un projet de développement économique. C'est une approche, c'est une façon de voir l'investissement public qui vise à faire en sorte que, un, on réduit la dépendance sur l'argent public à long terme parce qu'on s'autofinance notre développement ultérieur, une fois qu'on a une masse critique qui est atteinte, de un.

1720

1725

De deux, on peut agir sur une portion du portefeuille des propriétés commerciales et résidentielles et éventuellement peut-être même au niveau entreprise, dans le secteur d'emploi, pour pouvoir se garder un certain contrôle sur le type d'entreprise qu'on veut favoriser. Par exemple, des commerces de proximité, des commerces de plus petite taille, des *Mom and Pop* qu'on dit et qui eux créent un pouvoir attractif à une rue commerçante.

1730

Alors comment on fait ça quand il y a le fait qu'on a des petits commerçants sur une rue comme Saint-Denis, Mont-Royal, fait que ça devient une destination parce que les gens aiment ça, il y a le boulanger et éventuellement, le boulanger et tout ça ne peuvent plus payer leur loyer parce que la valeur monte et comment on fait pour restreindre un certain pourcentage du parc immobilier dans une approche de développement perpétuellement abordable pour un certain type de commerce.

1735

1740

M. HABIB EL-HAGE, commissaire :

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1745

Merci beaucoup.

Mme LOUISE HODDER :

1750

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1755

C'est très intéressant. Alors maintenant nous allons parler avec Jérôme Glad.

M. JÉRÔME GLAD :

1760

Bonjour! Donc je suis Jérôme Glad de l'organisme La Pépinière. Je vais vous faire une présentation vraiment très précise sur ce qu'est notre pratique. Je la présente, puis après, j'émets les recommandations qu'on a par rapport à ça. Comme je n'ai pas déposé de mémoire écrit, j'ai fait ça très imagé pour que vous puissiez rentrer dedans.

1765

La Pépinière, en fait, ce qu'on fait, c'est qu'on développe des espaces publics et collectifs autogérés un peu dans plusieurs quartiers à Montréal, comme le Village au Pied-du-Courant, les Jardins Gamelin ou les Jardineries au pied du stade olympique. Ce qu'on fait, c'est qu'on arrive à faire du beau à partir du laid. Du laid, pas le lait avec un « t », la laideur. On favorise l'implication des communautés locales, on crée de la valeur économique sur des sites inutilisés. On met de l'avant la culture locale en la rendant accessible à tous hors les murs et puis on est une entreprise d'économie sociale qui travaille en fait à la création d'une richesse collective dans la ville.

1770

Plusieurs exemples des réalisations qu'on a faites, un de nos premiers projets qui était au centre-ville justement à deux coins de rue d'ici sur la rue Peel, de mise en valeur des ruelles en transformant une ruelle très sale qu'on a nettoyée à la main avec Destination centre-ville en

1775 marché public. Un autre projet pilote de marché public dans Montréal-Nord, donc pour montrer que c'est quelque chose qui peut s'exporter aussi dans les quartiers excentrés et qui se déploie avec assez peu de moyens et qui peut se faire vraiment en lien avec les communautés locales dans chaque quartier.

1780 Encore ici à Montréal-Nord, comment on peut transformer une rue devant une école qui est juste une rue de base en un espace qui est beaucoup plus coloré et qui a un peu donné des images de magie dans la tête des enfants qui ont découvert qu'avec une rue, on pouvait faire du beau.

1785 Des projets de quartier qui se déploient avec très peu d'infrastructure. Ici, c'était dans Saint-Henri près du métro Lionel-Groulx. Et puis un projet plus emblématique qui nous a fait connaître qui est la Place Émilie-Gamelin qu'on a transformée l'an passé avec le Quartier des spectacles et Sentier Urbain en les Jardins Gamelin. On a fait toute une démarche vraiment d'essayer de comprendre pourquoi cette place était totalement délaissée alors qu'elle est au centre-ville, en plein cœur du réseau de transport collectif et qu'il y a plein d'acteurs autour.

1790 Donc ce qu'on a fait, c'est qu'on a vraiment regardé comment on pouvait fédérer des acteurs, voir quel était l'ADN du lieu puis trouver des partenaires locaux pour développer des usages le plus authentique possible et qui puissent répondre le plus aux problématiques locales.

1795 Donc on a transformé cette place qui était depuis 25 ans, depuis qu'elle avait été inaugurée, un problème, une plaque tournante de la drogue avec des grands problèmes d'itinérance. Puis on l'a transformée en lieu effervescent pour le tout Montréal mais aussi pour les quartiers environnants et même pour les habitants de la place, à savoir les itinérants qui ont pu s'impliquer dans un programme de jardinage et qui dorment sur la place la nuit et qui se sentent le bienvenu en tout cas. Un projet d'inclusion.

1800 On a aussi créé de la valeur économique parce qu'on a installé dans ces lieux qui étaient totalement vides un café, restaurant, bar, qui permet de générer une activité commerciale qui soutient en fait les aménagements de la place et les activités de la programmation pour arriver à

1805 créer un peu en plein cœur de Montréal une espèce d'esprit de vie de quartier collaboratif à partir

de très peu de moyens et surtout un espace de développement, un projet qui s'est développé en même pas six mois. Quand même, ça faisait depuis 25 ans que cette place représentait des problématiques.

1810 Rapidement ici c'est la Jardinière de Sentier Urbain, ils étaient deux cette année, qui contribue vraiment à l'identité du lieu puis à faire que par cette approche, on fait des espaces publics des lieux vivants, animés par des gens qui leur donnent un caractère et une personnalité et non pas simplement une vision de l'espace public comme un lieu statique qui, une fois qu'il est designé, il fonctionne ou pas, les gens viennent ou pas. Donc c'est toute une autre approche.

1815 Je passe aussi rapidement sur d'autres projets. Ici, c'est au pied du stade olympique pour montrer qu'avec des lieux vraiment très austères, on est capable de créer des lieux de... En fait, ici, un lieu presque champêtre en plein milieu de ce réseau spatial. On a développé tout un jardin avec un café-bistro qui principalement, le jardin produit entièrement la nourriture à partir de la mi-juillet pour le café.

1820 Et puis c'est comme tous les autres lieux qu'on développe, un lieu avec des rendez-vous culturels, de la collaboration avec des organismes locaux, puis toute une espèce d'économie circulaire, économie locale qui se développe, puis ça devient un lieu de rendez-vous pour le quartier et puis même peut-être pour les touristes et toute la région de Montréal. C'est des projets qu'on essaie le plus permanent possible. C'est des projets saisonniers mais qui durent quatre, cinq mois. Donc ici, on voit le jardin, on voit les gens encore une fois qui entretiennent ces lieux-ci, la nourriture qui est produite par les plantes locales.

1830 Un autre projet qui est assez emblématique parce que c'est aussi dans le centre-ville, puis lui, il touche vraiment à l'accessibilité au fleuve. On dit que c'est un peu notre fenêtre citoyenne sur le fleuve, le Village au Pied-du-Courant qui est en fait le premier projet qui nous a partis. On a pris ce lieu ingrat de friche urbaine oubliée au pied du pont Jacques-Cartier puis face à La Ronde, puis on l'a transformé la première année en une petite plage de 200 mètres carrés, puis la deuxième année, la plage faisait 2 000 mètres carrés, etc. Et ça a grandi et c'est devenu –

1835 Richard Bergeron disait d'ailleurs à la clôture cette année que maintenant, ce n'est plus un projet

1840

pilote, mais c'est vraiment un projet collectif installé qui contribue à donner de l'espoir que même sans grand projet d'infrastructure comme la Promenade Champlain à Québec, on est capable de s'ouvrir des fenêtres citoyennes, enfin des fenêtres sur le fleuve, puis des lieux vraiment d'effervescence de la culture locale. Donc c'est ça.

1845

Maintenant, c'est un projet, quand on dit qu'on fait des projets autogérés, celui-ci c'est un projet qui se finance à 85 % entièrement. Donc il y a juste 15 % de subvention, le reste, c'est des revenus autogérés, puis vraiment toute une équipe de gens sur place qui en font la gestion, l'animation, l'entretien, la sécurité et tout ça. Donc c'est un projet clés en main qu'on a développé nous-mêmes, selon le besoin qu'on avait de voir le fleuve en tant que citoyens montréalais.

1850

Aussi des endroits très bien pour les enfants, puis les familles d'espace d'espaces de liberté où beaucoup se sentent même plus libres que dans un espace public. Mettons quand on joue à la pétanque au Parc Laurier avec une bière à la main, on est illégaux, alors qu'ici, c'est tout à fait permis. Donc c'est ça.

1855

Pourquoi on parle de tout ça ? En fait, c'est pour se donner des images de qu'est-ce que ça peut être une ville qui est développée par ses propres habitants, ses entrepreneurs locaux ou ses organismes culturels.

1860

On arrive avec l'idée, la notion de 1 % de revitalisation urbaine qu'on applique. En fait, il y a tellement de grands projets en ce moment à Montréal et d'ailleurs au centre-ville de Montréal qu'on se dit si seulement un grand projet, en moyenne 50 M\$, si on faisait juste une réduction de 1 % sur le coût du projet, on pourrait faire des économies de 500 000 \$, puis en divisant ce 500 000 \$, on pourrait contribuer à donner un *kick start* pour dix projets avec 50 000 \$. 50 000 \$, c'est... 60 000 \$, c'est la subvention qu'on avait cette année au Village au Pied-du-Courant.

1865

Si on applique ça à une ville, en jaune, les traits en jaune, c'est trois grandes rénovations urbaines : une place, un grand axe, puis un bord de l'eau. Si on faisait donc c'est les économies avec 1 % de revitalisation urbaine, on pourrait contribuer à une trentaine de nouveaux projets autogérés, des petites étincelles dans la ville. Puis les deux ensemble contribuent, d'un côté, la

1870

Ville fait la rénovation de grand axe, de bord d'eau et en même temps, c'est les habitants de la Ville contribuent à développer de nouvelles identités de quartier, puis une forme de vitrine culturelle sur laquelle est vraiment la réelle culture *loco locale* montréalaise.

1875

Des précédents, rapidement, de villes qui se sont développées comme ça. Berlin, parce que Berlin, la tâche était tellement grande après la tombée du mur de rebâtir la ville, que la Ville et les promoteurs ont vraiment allégé la réglementation pour permettre à des entrepreneurs locaux, des citoyens, de se réapproprier des sites. Puis on voit un kilomètre au bord de la rivière à Berlin qui est très emblématique de la réputation que Berlin a acquise en tant que ville très libre, très effervescente culturellement, c'est un kilomètre de friche qui s'est transformé en un kilomètre de culture, d'espace de communion collective et tout ça. Des espaces, un peu de l'esthétique qu'on retrouve chez nous, enfin dans les projets qu'on essaie de développer.

1880

Puis plus intéressant, c'est Amsterdam. C'est parce que ça, ça s'est vraiment développé depuis cinq ans. Tous les petits points, les petites étincelles qu'on voit ici n'existaient pas il y a cinq ans. Donc ce qui prouve qu'on peut avoir une ouverture très rapide de tous les territoires qui sont abandonnés et inutilisés dans la ville. Ici, c'est vraiment une ouverture des territoires du port d'Amsterdam qui ont créé plein de petites étincelles d'un nouveau territoire d'urbanisme autogéré où on voit toutes sortes d'initiatives qui vont donc des plages urbaines, des cafés comme nous on a développés, au camping et plage avec vraiment accès à l'eau.

1885

1890

Et intéressant par rapport à la discussion notamment sur les ensembles institutionnels et les hôpitaux, initiative similaire mais à l'échelle d'un campus hospitalier abandonné à Paris, c'est l'initiative du projet des Grands Voisins qui est porté vraiment par trois grands organismes qui sont Aurora, Plateau Urbain et *Yes We Camp*. Puis il y a une soixantaine – enfin c'est vraiment une pépinière communautaire à un endroit qui a été entièrement réapproprié temporairement pour l'accueil, l'hébergement de réfugiés, d'itinérants, l'accueil de startup d'atelier d'artiste et tout.

1895

Et il y a aussi l'organisme *Yes We Camp* qui travaille à vraiment faire que ce site, ce campus intérieur, ce petit village sans automobile devienne un espace public. Et ils ont développé une diversité d'activités qui ouvrent ça vraiment au grand public. Donc il y a un

1900

restaurant, il y a un ensemble d'événements, il y a tout un programme d'agriculture urbaine, puis aussi un camping.

1905

Je passe rapidement là-dessus mais pour dire aussi qu'on a des espaces sous-exploités qui sont à même le centre-ville puis ça s'appelle les structures, enfin l'asphalte superflu donné à l'automobile. À New York, ils ont vraiment fait tout un mouvement de récupération de ces espaces, puis pas simplement pour faire des nouvelles placettes mais aussi pour développer des nouveaux lieux de rassemblement. Ici, on voit ça prend très peu de place quand on va sur la rue, mais c'est un *foot court* extérieur qui a été en fait placé là où avant c'était les automobiles qui passaient. Puis l'espace est très généreux, puis c'est vraiment un lieu de rassemblement. Il y a toute une succession au cœur de Manhattan d'espaces comme ça qui deviennent des lieux de rassemblement pour les travailleurs.

1910

Puis si on appliquait ça mettons à la carte qui nous intéresse de la Stratégie centre-ville, on pourrait s'imaginer, avec le 1 % puis la valorisation de toutes ces initiatives, qu'on viendrait créer tout un nouveau paysage, une constellation d'urbanisme autogéré. Et tous ces points correspondent à des vrais projets qui pourraient avoir lieu, en passant.

1915

En résumé – je pense j'ai dépassé mon temps – mais bon, je vais faire un résumé. On parle en fait d'une pratique d'urbanisme autogéré qui se développe rapidement, porté par un mouvement citoyen d'envergure, une pratique qui est devenue reconnue en création et gestion d'espaces publics et collectifs mettant de l'avant la vie de communauté, la culture et l'économie locales, qui insufflent un renouveau dans les pratiques urbaines, plus spontanées, plus humaines, participatives et moins coûteuses. Qui donne aussi beaucoup d'espoir à la population de voir émerger des choses plus rapidement et non pas simplement des grands projets urbains qui prennent cinq à dix ans pour avoir lieu.

1920

1925

On voit que c'est une tendance de plus en plus marquée et un engouement pour ce type de projet. On n'est pas du tout le seul organisme à développer ce genre de projet mais on est un des plus connus. Puis en fait, il y a tout un réseau d'acteurs locaux qui sont prêts à prendre le relais et à soutenir leurs propres initiatives et on commence à accompagner, que ce soit dans

1930 Montréal-Nord, l'arrondissement Saint-Laurent ou Parc-Extension, des organismes locaux à apprendre vraiment tout le processus d'autogestion d'espaces publics.

Donc nos recommandations pour pouvoir contribuer à ce mouvement, ça serait de, dans le plan, de reconnaître les usages temporaires comme un nouvel outil urbanistique à part entière.

1935

De reconnaître davantage la compétence d'acteurs locaux dans l'autogestion d'espaces publics et collectifs. Le premier à être reconnu, c'était le Champ des Possibles qui a été reconnu comme cogérant de l'espace de Champ des Possibles. C'est un peu ce qu'on fait sur des territoires aussi mais je pense qu'il faudrait davantage le reconnaître. Ça va avec ça, mais c'est de mettre en place un processus à la Ville qui permette de déléguer à la communauté des espaces ou des édifices sous-utilisés. Ça peut avoir un effet de multiplicateur un peu à l'image de ce qu'on a vu avec le programme des ruelles vertes.

1940

Rendre la réglementation plus flexible aussi, tout ce qui est permis d'occupation, assurance, Régie des alcools et des jeux du Québec, c'est des choses qui sont très complexes et qui peuvent décourager l'initiative.

1945

Donc considérer la mise en place de subvention – exemple du 1 % que je viens de présenter – pour ce type de projet atypique qui rentre ni dans l'événementiel, ni dans les immobilisations, mais qui contribue vraiment durablement à l'infrastructure sociale des quartiers. Puis au début, on a besoin de subvention mais éventuellement on peut viser vers l'autonomie financière, comme j'ai dit, au moins à 80 %, une fois que les projets sont pérennes.

1950

Puis accompagner ces initiatives davantage en mettant en place un bureau des petits projets ou un comptoir unique vers lequel on peut se référer quand on souhaite développer une initiative. Parce qu'en fait, on sait juste jamais vraiment à qui s'adresser alors qu'il y a toute une constellation d'initiatives du genre.

1955

Pour finir, bien l'impact c'est vraiment de créer une revitalisation urbaine portée par la population, plus proche des réalités locales et moins coûteuse pour la Ville. De faire une ville

1960

1965

effervescente, animée au quotidien, composée de villages urbains, un peu nos quartiers, qui reflètent la spécificité locale culturelle. Dans un monde mondialisé, je pense que c'est des bonnes choses. De créer des lieux de rencontre qui combattent la tendance de plus en plus forte à l'isolement; des communautés plus résilientes avec l'économie locale, la production alimentaire, l'esprit de voisinage; puis une proximité aussi qui diminue la dépendance à l'automobile. La mise à disposition de terrains ou de bâtiments vacants à la communauté et non aux promoteurs qui est en fait une forme de pare-feu face à une gentrification sauvage. Ça, c'est par exemple ce qu'on voit avec le Bâtiment 7 dans Pointe-Saint-Charles.

1970

Puis à la grandeur, tout ça, ça contribue à l'embellissement et au verdissement du milieu urbain et de développement de la fierté des habitants sans que finalement ça coûte très cher à la Ville. Voilà, merci.

LA PRÉSIDENTE :

1975

Merci beaucoup et puis vous nous laisserez votre présentation.

M. JÉRÔME GLAD :

1980

Tout à fait.

LA PRÉSIDENTE :

1985

Parfait. Alors il y a plein de questions mais on va faire vite. Premièrement, très précisément, tous les points dont vous nous parlez, c'est sur du domaine public ? Ceux que vous proposez.

M. JÉRÔME GLAD :

1990

Ceux qu'on propose dans le plan de la Stratégie centre-ville ?

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

1995

M. JÉRÔME GLAD :

Non. C'est vraiment mixte. Il y a du domaine public, le domaine public est à date plus ouvert à ça mais il y a aussi du domaine privé. Je pointe notamment les grandes institutions, par exemple l'hôpital qu'on a montré, qui est l'hôpital de l'ancien *Children's* qui est à un promoteur privé maintenant, mais il pourrait très bien y avoir des initiatives qui soient incitées dans cet endroit-là. Vraiment, il y a une plus grande ouverture du domaine public mais on le voit avec notamment un organisme comme Entremise qui travaille sur...

2000

LA PRÉSIDENTE :

Sur le privé.

2005

M. JÉRÔME GLAD :

Sur le privé, voilà.

2010

LA PRÉSIDENTE :

Puis quand vous parlez d'autogestion, vous voulez dire autofinancé ? Vous voulez dire vraiment autogestion, il n'y a pas de forme, il n'y a pas de patron ?

2015

M. JÉRÔME GLAD :

Non, mais c'est ça, le vocabulaire de l'autogestion, je sais qu'il y a quelque chose d'un peu communiste là-dedans mais on est vraiment plus dans une forme de...

2020

LA PRÉSIDENTE :

2025 OSBL ?

M. JÉRÔME GLAD :

2030 ... de redéfinition d'un urbanisme autogéré. C'est-à-dire que des organismes, ça prend différentes formes mais ils sont capables d'avoir une idée de projet puis de le porter au complet. L'autofinancement, l'autosuffisance financière est un objectif qu'on veut atteindre mais qui n'est pas toujours atteignable. Ça dépend vraiment du potentiel économique du lieu mais des fois, ça va répondre à des problèmes tellement importants dans les quartiers que les arrondissements vont pouvoir soutenir sur le long terme l'initiative. Dans d'autres cas, c'est plus des projets
2035 comme le Village au Pied-du-Courant qui sont de grande envergure. Donc là, on est dans une grosse capacité de génération de financement. Donc on vise une forme – on peut atteindre sur le moyen terme une forme d'autonomie financière.

LA PRÉSIDENTE :

2040 Mais juste la question précise, c'est que la subvention est remise à qui ? Elle est remise à une OSBL ?

M. JÉRÔME GLAD :

2045 Oui, à une OSBL, tout à fait.

LA PRÉSIDENTE :

2050 C'est ça que je me demandais.

M. JÉRÔME GLAD :

2055 Qui prend en main la gestion de ça. On voit dans le programme du PDUES dans
Marconi-Alexandra où il y avait une consultation publique aussi, on voit qu'ils ont donné des
subventions à toutes sortes d'organismes qui se sont regroupés. Par contre, il y a un organisme
porteur qui a vraiment une convention avec la Ville, qui gère les finances et qui rend les comptes
en fin de compte, mais ils travaillent à un processus pour faire qu'on puisse vraiment être dans
un mode collaboratif d'autogestion collectif.

2060

LA PRÉSIDENTE :

Puis pour moi, juste une dernière petite question par curiosité totale. Est-ce que vous
avez des projets qui fonctionnent l'hiver ?

2065

M. JÉRÔME GLAD :

2070 Oui, tout à fait. On a un projet... Non, mais je veux dire, on a fait un marché de Noël à
Joliette, on a fait au pied du stade olympique un projet d'hiver aussi mais c'était au stade
olympique puis c'était l'hiver il y a deux ans quand il faisait vraiment très froid. On ouvre un projet
dans un mois dans le Mile End. Donc là, il y a vraiment plus une vie de quartier, une proximité,
puis du passage. Donc on espère qu'on aura, après ce projet-là, un projet emblématique qui
montre qu'on peut aussi faire du communautaire nouveau genre en hiver.

2075

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

2080

Je vais un peu rouler sur la question de ma présidente. Ça veut dire que La Pépinière, vous êtes actifs à l'année longue. Ce n'est pas juste saisonnier, six mois par année. C'est quand même quelque chose...

2085

M. JÉRÔME GLAD :

2090

En fait, concrètement, on a commencé par l'éphémère, puis le temporaire, puis on fait du saisonnier. On vise vraiment à s'établir dans un bâtiment pour pouvoir avoir des activités à l'année longue dans un bâtiment mais un bâtiment qui est relié à un espace extérieur aussi pour donner une vocation publique. Mais maintenant, au niveau de notre roulement, l'été, c'est sûr qu'il y a plus de projets, on était à 25 employés à temps plein cet été, puis il y a beaucoup plus de gens sur les sites. Cet hiver, on est juste une dizaine. On fait un projet mais on vient de fermer un projet fin octobre puis on ouvre un autre projet début décembre. Donc on vise, même dans l'espace public, on vise fermer, mettons, juste deux mois par année.

2095

LA PRÉSIDENTE :

Le temps de changement.

2100

M. JÉRÔME GLAD :

Le temps de changement puis le temps où c'est plus *slotcheux* ou pluvieux.

2105

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

Est-ce que la majorité des membres – juste par curiosité – avait une formation en urbanisme ? Vous venez du milieu, j'imagine ?

M. JÉRÔME GLAD :

2110

Moi, je viens du milieu de l'architecture design urbain. On a commencé avec beaucoup de designers, puis en fait, ça c'est vraiment devenu très pluridisciplinaire. La personne, Maxime qui est derrière moi, avec qui on a parti ça, lui, il vient plus du milieu de finance, gestion et marketing. Donc comment on peut faire un modèle d'affaires de l'espace public et puis faire que

2115

les initiatives soient résilientes et durables, visent l'autosuffisance. Je dirais on est à 30 % de designers, mais design urbain, pas d'urbanisme précisément – mais peut-être un, en fait – on est peut-être 30 % du milieu événementiel, 15 % du milieu communautaire et tout ça, 5 % du cinéma. En tout cas, c'est très pluridisciplinaire puis c'est juste des gens qui ont une sensibilité envers la Ville puis qui veulent faire un Montréal meilleur à notre image.

2120

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Tu as une question ?

2125

M. HABIB EL-HAGE, commissaire :

Très intéressant. Merci beaucoup pour la présentation. J'ai deux questions. La première qui porte sur... En fait, vous avez demandé dans votre recommandation de reconnaître la compétence d'acteurs locaux.

2130

M. JÉRÔME GLAD :

Oui.

2135

M. HABIB EL-HAGE, commissaire :

Comment on peut les reconnaître ou comment la Ville peut les reconnaître ? C'est ce que je comprends ce que vous voulez ?

2140 **M. JÉRÔME GLAD :**

Oui.

2145 **M. HABIB EL-HAGE, commissaire :**

Et la deuxième question qui porte sur le bureau des petits projets ?

M. JÉRÔME GLAD :

2150 Oui.

M. HABIB EL-HAGE, commissaire :

Ça peut relever de qui exactement à la Ville, selon vous ?

2155

M. JÉRÔME GLAD :

Oui. Donc reprenons la première question qui est...

2160 **M. HABIB EL-HAGE, commissaire :**

Compétence d'acteurs locaux.

M. JÉRÔME GLAD :

2165

Oui, oui. En fait, ne serait-ce que de le citer dans un plan d'action comme un outil de développement, c'est une forme de reconnaissance. C'est arrivé plusieurs fois qu'on aille dans des quartiers puis que dans des arrondissements, les arrondissements venaient nous chercher puis ils voulaient qu'on fasse la *touch* pépinière.

2170 Mais nous, on n'était pas légitimes dans ces arrondissements-là, donc on demandait à travailler
avec des organismes locaux, puis dans les délais, ils nous disaient : « Ne perdez pas votre
temps à travailler avec des organismes locaux. » Donc c'est juste une mentalité qu'il faut faire
évoluer parce qu'après deux ans de gestion en particulier, la mentalité a totalement changé puis
petit à petit, le projet revient aux organismes locaux.

2175
Donc il y a une démonstration à faire que ce n'est pas juste, les organismes locaux, du
monde qui revendique puis qui rend la vie compliquée aux administrations. C'est vraiment, c'est
nos alliés.

2180 On vise tous la revitalisation de la ville, on peut travailler ensemble. Juste de le citer, je
pense que c'est déjà quelque chose. Après, de vraiment mettre en place les outils, les
processus. Ça devrait résonner dans la tête de gens qui connaissent un peu les législations puis
qui savent à quel point c'est compliqué. Dès qu'il faut donner un contrat de plus de 25 000 \$,
bon, ce n'est plus possible. On travaille beaucoup avec Parcs Canada pour essayer de faire
2185 quelque chose là-bas, mais si on veut faire quelque chose de permanent au canal, il faut aller en
appel d'offres. Donc on ne peut pas en fait développer une initiative autogérée là-bas. Donc c'est
un peu de regarder ça. Puis il y a tellement de cas spécifiques dans tous les arrondissements,
que je ne peux pas vraiment avoir une réponse unique à ça.

2190 **M. HABIB EL-HAGE, commissaire :**

D'accord. Et le bureau de petits projets, ça relèverait de qui, selon vous ?

2195 **M. JÉRÔME GLAD :**

En fait, il y a le Bureau des grands projets à la ville-centre. Il pourrait y avoir le Bureau
des petits projets à la ville-centre. Mais il y a déjà... On travaille avec des fonctionnaires chez qui
ça résonne déjà parce qu'eux-mêmes développent une attitude de petits projets.

2200 Je pense par exemple au programme de rues piétonnes, donc où il y a cinq nouvelles
rues piétonnes à chaque année qui sont faites, puis les nouvelles rues piétonnes, on leur
demande la première année le financement de l'utiliser juste pour des initiatives temporaires.
Parce qu'ils se sont rendu compte que les initiatives temporaires étaient plus adaptables, plus
capables de collaborer avec le milieu. C'était comme une forme de consultation vivante parce
2205 que les gens viennent voir puis : « O.K. Non, ça, ça ne marche pas et tout. » Mais ça renseigne
vraiment le dessein futur. Puis en même temps, ça donne de la job à des jeunes firmes, des
firmes émergentes, qui peuvent se développer. Donc je ne sais pas exactement, le Bureau des
grands projets, il relève de qui ? De la ville-centre ? C'est ça. Il y a le Bureau du patrimoine, il y a
Design Montréal.

2210 Je n'ai pas de réponse mais je sais qu'en tout cas, je le relance parce que je l'ai dit par
moment, puis ça avait une résonance.

LA PRÉSIDENTE :

2215 C'est bon. Je pense qu'on a fait le tour.

M. JÉRÔME GLAD :

2220 C'est bon.

LA PRÉSIDENTE :

2225 Alors je vous remercie beaucoup. Et puis on va passer tout de suite à monsieur Michaud,
Éric.

M. ÉRIC MICHAUD :

2230 Bonsoir!

LA PRÉSIDENTE :

2235 Bonsoir! Merci dans un premier temps de nous donner l'occasion de vous présenter nos positions. Merci également d'avoir posé un certain nombre de questions sur l'habitation aux responsables de la Stratégie qui dénote un intérêt par rapport aux enjeux d'habitation dans la Stratégie. D'ailleurs, je vais axer beaucoup, j'ai pris pour acquis que vous aviez quand même pris connaissance de notre mémoire. On a essayé de faire un mémoire qui essayait de broser assez large pour vraiment donner un portrait d'ensemble des questions d'habitation dans le centre-ville.

2240 Je ne reprendrai pas ce que j'ai développé là mais je vais plutôt aller en relançant à partir entre autres d'éléments d'information que la Ville nous a donnés dans ses réponses à vos questions. Je vais insister aussi sur – on a beaucoup de recommandations. Certaines s'adressent plus spécifiquement à la Ville; d'autres lui demandent d'aller chercher des pouvoirs ou des moyens supplémentaires au niveau du Québec ou du Canada. Bon, celles-là, je vais les
2245 mettre de côté, je vais axer surtout sur les recommandations par rapport à la Ville, puis celles qu'on juge les plus prioritaires, il y en a à peu près une dizaine.

2250 Donc la première recommandation sur laquelle je veux revenir, c'est : identifier dans les objectifs ou les perspectives de la Stratégie le nombre de nouveaux logements dont la Ville prévoit la construction au cours des quinze prochaines années, ainsi que parmi ceux-ci, le nombre de nouveaux logements sociaux.

2255 Ça, c'est une demande qu'on fait, c'est une demande, je dirais, historique qu'on a depuis une dizaine d'années. Malheureusement, l'arrondissement n'a jamais voulu se commettre avec des objectifs spécifiques au niveau du logement social. Ils sont capables de le faire, ils le font dans le Plan d'urbanisme. Le Plan d'urbanisme 2004-2014 identifiait des objectifs pour Montréal de 60 à 75 000 logements, puis c'est à peu près ce que la Ville a produit dans ces années-là.

2260 Avant-hier, il y avait une commission sur le schéma d'aménagement et le développement de Montréal à l'hôtel de ville et sur le *Transit Oriented Development* et encore là, on nous parlait de l'ensemble du potentiel de logements dans ces projets-là. On parlait d'à peu près 130 000

logements. Ça comprenait le centre-ville. J'ai simplement oublié de leur poser la question. Mais donc, on pense qu'il faudrait que ces objectifs-là soient précisés.

2265 Également, un autre élément important, on parle un peu des principes sous-jacents à la Stratégie. Nous, on est assez critique vis-à-vis les principes notamment de densité qu'on pense qu'il faut qu'elle soit adaptée au milieu environnant, également au principe de mixité. Nous, on est plus favorable à un principe de droit du logement et de justice sociale que de mixité qui est un concept très flou.

2270 Également, au niveau de l'orientation stratégique, on pense que ça prend absolument une orientation stratégique visant à maintenir la population résidente à faible ou modeste revenu dans son milieu de vie ou, à tout le moins, une sous-orientation parce que sinon, la Stratégie telle qu'elle nous est présentée va mener très certainement à une gentrification et à une opération de spéculation immobilière à grande échelle au centre-ville, à notre avis.

2275 Troisième recommandation : réinvestir une part plus importante des revenus fiscaux générés par l'arrondissement de Ville-Marie sur le territoire de l'arrondissement afin d'assurer justement le maintien de la population résidente à faible ou modeste revenu dans son milieu de vie.

2280 La Stratégie centre-ville parle d'un écart entre les revenus et les dépenses de 371 M\$ en 2016 de projeté. Dans le PPU du Quartier des gares en 2015, on parlait de 405 M\$. Donc on pense qu'il y a une capacité là. On est d'accord avec l'idée de redistribuer et on pense qu'il faut aussi établir une équité entre les besoins locaux et les besoins régionaux. Et à notre avis, actuellement c'est plus ou moins le cas.

2285 Quatrième recommandation : créer une réserve de sites dédiés au développement de logements sociaux ou d'équipements collectifs, notamment en utilisant l'ensemble des sites municipaux excédentaires de même qu'en acquérant les ensembles institutionnels et les immeubles publics identifiés dans le chantier sur la reconversion des ensembles institutionnels et des immeubles publics.

2290

2295 Suite à la réponse de la Ville à votre question, juste pour éviter toute confusion, le sens de réserve de terrains, dans notre recommandation, c'est le sens qu'accorde la Ville à une banque de sites, tel que décrit dans sa réponse.

2300 En ce qui concerne les réserves foncières, par ailleurs, la Ville en a ciblé deux dans son PPU du Quartier des gares. On le mentionne dans notre mémoire. Donc à ce niveau-là, on aimerait rajouter une recommandation à cet effet-là qui se lirait comme suit : « Concrétiser les deux réserves foncières inscrites dans le PPU du Quartier des gares via le remembrement, l'acquisition et/ou l'expropriation des terrains faisant l'objet de ces réserves. Que ces terrains ainsi remembrés et acquis soient utilisés tel que prévu au PPU à des fins de coopérative d'habitation, notamment familiale. »

2305 Nous déplorons d'ailleurs à cet égard que la réponse de la Ville à la question 8A de la commission ne fasse pas explicitement référence à ces deux réserves foncières pourtant incluses dans la version finale du PPU du Quartier des gares. La création de ces réserves constituait d'ailleurs une réponse au rapport de l'Office sur ledit PPU.

2310 Par rapport à la réserve foncière également ou plutôt à la banque de sites, on pense que, encore là suite à une réponse de la Ville, la Ville, à la question 5 sur la liste des terrains municipaux, a répondu :

2315 « *Les possibilités de développement du centre-ville ne dépendent pas des terrains municipaux. Néanmoins, la Ville possède plusieurs terrains pouvant être construits. Une cartographie de ces principaux terrains sera produite aux fins du présent exercice.* »

2320 Nous estimons pour notre part que les possibilités de développement du centre-ville doivent notamment reposer sur les terrains municipaux, même s'ils occupent une petite part des terrains développables et que ceux-ci devraient être versés à la banque de sites que nous réclamons de la part de la Ville.

2325

La Ville doit, selon nous, donner l'exemple avec ces terrains, en particulier si elle désire convaincre d'autres propriétaires fonciers publics de mettre leur propre site à contribution dans le développement de logements sociaux. Nous nous demandons d'ailleurs quand la cartographie des terrains municipaux produite par la Ville dans le cadre du présent exercice sera disponible. Nous serons bien sûr intéressés à en obtenir une copie.

2330

Enfin, par rapport à toujours l'élément de la réserve de sites, on voudrait aussi ramener la question de la reconversion des ensembles institutionnels. Il y a des groupes de notre table de concertation qui travaillent depuis plusieurs années sur certains de ces sites-là. On parle notamment de l'Hôpital de la Miséricorde, également le Pavillon L.-C. Simard de l'Hôpital Notre-Dame, mais plus particulièrement l'Hôpital de la Miséricorde. Alors c'est des sites qui, à notre avis, doivent être mis à contribution encore là dans le cadre de la réserve. La Ville dispose d'un droit de préemption d'achat de ces sites-là avant qu'ils soient mis en vente par le biais d'offre d'achat sur le marché.

2335

2340

La cinquième recommandation : répondre aux besoins en logement des familles, en particulier via le développement de projet de logements sociaux pour familles, de même qu'aux besoins en services, espaces et équipements collectifs appropriés pour ces mêmes familles.

2345

Comme nous le mentionnions dans notre mémoire, l'outil prioritaire pour répondre aux besoins des familles est, selon nous, le logement social. Nous estimons également que si la Ville de Montréal désire réellement favoriser la construction de logements abordables privés pour familles au centre-ville, une condition *sine qua none* est l'obtention par la Ville de la part du gouvernement du Québec d'un pouvoir de prescription sur la taille des logements dans les projets qu'elle autorise, parce qu'actuellement, ce n'est pas le cas. Ça, par contre, ça demande des modifications législatives.

2350

Sixième recommandation : préserver le parc de logements locatifs privés via un programme d'achat et de rénovation de logement à des fins de transformation en logements sociaux ainsi que via des mesures réglementaires de protection.

2355 Ce qu'on constate notamment depuis plusieurs années, c'est que le parc de logements
locatifs privés traditionnels, notamment dans l'est de l'arrondissement, s'érode graduellement. Il
est transformé en condominiums, est transformé en résidences touristiques, il est démoli pour
faire place à du condominium, pendant qu'à l'ouest, on construit des tours de condominiums
dont une bonne part de ces condominiums-là sont utilisés afin de louer mais beaucoup plus cher.
2360 D'ailleurs, dans ce mode de tenure-là, les condominiums en location, les mesures de protection
des locataires sont beaucoup moindres également. Donc il y a, selon nous, une problématique,
construire du condominium pour louer alors qu'on permet la démolition de logements locatifs
traditionnels. Pour nous, il y a une contradiction.

2365 Également septième recommandation : prendre des mesures de préservation
spécifiques pour le parc de maisons de chambres. Là, compte tenu du peu de maisons de
chambres restant dans l'arrondissement, on pense qu'il est urgent d'agir à cet égard-là.

2370 Huitième recommandation : faire un bilan de la Stratégie d'inclusion de logement
abordable et réviser celle-ci afin qu'elle permette de répondre adéquatement, notamment aux
besoins de la population à faible et modeste revenu du centre-ville en obtenant notamment du
gouvernement du Québec les pouvoirs d'exiger l'inclusion de logements sociaux dans les projets
qu'elle autorise, de même qu'en établissant la proportion de logements sociaux requis dans les
projets en fonction des besoins de la population du territoire.

2375 En ce qui concerne le bilan de la Stratégie d'inclusion, nous, ce qu'on désire, c'est un
bilan public qui se ferait dans le cadre d'une commission municipale ou encore devant l'OCPM.
La réponse de la Ville à la question 10A et 10B de la commission nous permet de mesurer les
résultats de l'application de la Stratégie. On parle pour le territoire de la Stratégie centre-ville de
1 300 nouveaux logements sociaux sur un total de 21 000 nouveaux logements, soit 6,2 % du
2380 total. Nous sommes très loin de l'objectif de 15 % qui est ciblé par la Ville. J'aimerais vous
distribuer...

LA PRÉSIDENTE :

2385 Non. Vous les laisserez à la table en sortant parce que là, on va manquer de temps. Non, laissez-les à la table, ils vont s'en occuper.

M. ÉRIC MICHAUD :

2390 J'ai amené en fait un tableau qui est un peu plus précis sur la production de logements par année, de logements totaux et de logements sociaux, autant dans l'arrondissement que dans la Ville. Et ce qu'on constate, c'est que depuis 2005 – c'est des données que j'ai obtenues de la Ville de Montréal – depuis 2005 jusqu'en 2015, donc l'arrondissement, il y a eu 17 772 logements mis en chantier sur la période pour 78 270 à Montréal. On parle donc d'à peu près
2395 23 % de la production totale. Et dans l'arrondissement, 892 logements sociaux, ce qui veut dire 5 % de la production de l'arrondissement, alors que pour l'ensemble de la Ville, on parlait de 12,6 %.

J'ai fait l'exercice, juste un petit exercice indicatif. Je me suis posé la question : si on
2400 avait atteint nos objectifs de 15 % dans l'arrondissement, donc j'ai triplé le chiffre qui a été produit réellement, eh bien, on serait arrivé à l'échelle de la Ville au 15 %. Donc où il y a vraiment une déficience au niveau de la production de logements sociaux à Montréal, c'est dans l'arrondissement de Ville-Marie.

2405 Au niveau de la notion de logement abordable privé, on est assez critique à l'égard de cette notion-là. Juste indiquer – ça a déjà été mentionné avant – qu'il n'y a pas de pérennité dans l'abordabilité des logements qui sont identifiés par la Ville. La population cible est mal définie. Il y a une production exclusive de logements de très petite taille. C'est une catégorie floue qui sert en quelque sorte d'alibi politique pour prétendre qu'on produit 30 % de logement abordable quand,
2410 dans les faits, on en réalise plutôt que 15 %

La réponse à la question 10B, à l'effet que la Ville ne dispose de données sur le nombre de logements abordables privés qui se sont réalisés, tant au centre-ville que dans la Ville de

2415 Montréal depuis 2005, démontre bien qu'il s'agit d'une catégorie d'habitation au contour vaporeux.

2420 Enfin, dernier élément. Nous estimons que le pouvoir d'imposer l'inclusion de logements sociaux dans tout nouveau projet résidentiel est absolument nécessaire, si on désire que la Stratégie centre-ville soit réellement inclusive et ne contribue pas, comme nous l'avons déjà dit, à une gentrification à grande échelle du centre-ville. En effet, lorsqu'on lit attentivement la réponse de la Ville à la question 10C, on lit ceci :

2425 *« Il est important de rappeler qu'en 2012, l'arrondissement de Ville-Marie a choisi de modifier substantiellement les hauteurs et densités de son territoire afin notamment de stimuler la construction résidentielle. Un nombre appréciable de projets résidentiels majeurs ont été approuvés à la suite de ces modifications. L'objectif de construction fut atteint mais puisque ces projets ne nécessitaient plus de modification portant sur l'usage, la hauteur ou la densité autorisés sur le site, le levier permettant l'atteinte des objectifs d'inclusion avait disparu. »*

2430 Je pense que ce passage-là est très éloquent. Dans le cadre du fonctionnement actuel, et compte tenu de la dimension incitative de la Stratégie d'inclusion, l'inclusion de logements sociaux fait ni plus ni moins l'objet d'un troc avec les promoteurs en contrepartie de dérogation au Plan d'urbanisme et aux règlements de zonage.

2435 La réponse à la question 10 met bien en lumière cette dimension. Le projet de Stratégie centre-ville ne doit pas être une réplique de la révision de hauteurs et densités de 2012 à plus large échelle comme le mentionne la Stratégie centre-ville pour soutenir l'élan insufflé en 2012. Tel qu'elle le déclare ouvertement dans sa Stratégie, la Ville devra une fois de plus faire des cadeaux aux promoteurs propriétaires fonciers du centre-ville et se priver du principal sinon du
2440 seul levier dont elle dispose auprès d'eux, à moins d'obtenir le pouvoir d'imposer le logement social par voie législative.

2445 C'est l'analyse qu'on fait de la proposition qui est actuellement sur la table. Et la Ville, à notre avis, a une occasion avec la *Loi sur la métropole* d'aller chercher ce pouvoir-là. Donc le contexte est favorable, il suffit d'en profiter en espérant avoir une écoute au niveau de Québec.

2450 Par ailleurs, le pourcentage de logements sociaux inclus dans un projet devrait, selon nous, être établi en fonction des besoins du quartier où le projet est construit et devrait donc être sensiblement plus élevé dans notre arrondissement que le 15 % établi par la Stratégie d'inclusion de logement abordable de la Ville de Montréal.

2455 Deux dernières recommandations très rapidement : adopter des plans d'intervention en matière de développement de logements sociaux et de lutte à la pauvreté adaptés aux quartiers défavorisés du centre-ville. Ça, la Ville en parle dans un de ses documents. Donc on fait juste reprendre une idée qui était énoncée dans un document de la Ville.

2460 Et dernier élément : mettre en place un mécanisme de mise en œuvre de la Stratégie comprenant notamment un chantier spécifique dédié à l'habitation. Je le reformulerais un peu différemment comme suit, en fait : mettre en place un mécanisme de suivi de la mise en œuvre de la Stratégie auquel seront associés des représentants du milieu. Ce mécanisme devra comprendre un chantier spécifique dédié à l'habitation compte tenu de la place centrale que le développement résidentiel occupe dans le déploiement de la Stratégie centre-ville. Je vous remercie.

2465 **LA PRÉSIDENTE :**

2470 Merci. Donc c'est très complet. On a beaucoup de choses dans votre document qu'on avait lu, donc on va manquer de temps. Donc là, moi, je vais juste vous dire que la carte dont vous parliez va être sur le site cette semaine. La Ville nous l'a déjà envoyée, je crois que c'est aujourd'hui qu'elle a été reçue. Donc ils se sont engagés à l'envoyer, elle va être là.

Et puis on n'a pas de temps pour les questions parce que vous avez pris tout l'espace mais si jamais pour une technicalité, il y a quelque chose à rajouter ? C'est beau. Oui, le document était très clair. Alors on vous remercie beaucoup.

2475

M. ÉRIC MICHAUD :

Je vous remercie.

2480

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Donc pour terminer, ce soir nous avons monsieur Kadari Senoux.

2485

M. KADARI SENOU :

Bonsoir!

2490

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir!

2495

M. KADARI SENOU :

Je ne serai pas long. Mon intervention devait être axée sur le logement social qui a été largement abordé, donc je pense que je n'ai pas grand-chose à dire. Je suis membre du comité logement social Ville-Marie. Donc il a parlé en bref de tout ce que je devais dire.

2500

LA PRÉSIDENTE :

Donc vous venez appuyer.

M. KADARI SENOU :

2505 Juste pour appuyer. La seule chose que je voulais insister là-dessus, c'est un type de logement que je voulais préconiser, le logement que je dis intergénérationnel qui ne sert pas seulement à la famille, père/fils, grand-père/petit-fils mais qui serait axé sur la forme d'un logement qui existe déjà pour... Là, on sait que les personnes âgées occupent des logements qu'ils pourront partager, soit recevoir des étudiants ou des touristes afin de réduire le coût de logement.

2510

LA PRÉSIDENTE :

Un type de logement de plus.

2515

M. KADARI SENOU :

Je vous remercie.

2520

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Merci. Est-ce que vous avez une question ? Non. Bien, merci beaucoup et puis on a votre papier avec nous pour nos réflexions.

2525

M. KADARI SENOU :

Merci beaucoup.

2530

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Alors ça va conclure nos travaux pour ce soir qui ne font que commencer. Nous avons neuf séances. Donc on vous invite à revenir. Je vous remercie. L'assemblée se termine maintenant.

2535

Mes collègues et moi, avec le soutien des analystes, on va faire le travail d'analyse des opinions qui nous ont été communiquées. Le rapport de la commission, je vous rappelle, sera présenté aux élus municipaux au début de l'année 2017 et la commission ici n'a qu'un rôle consultatif. Ce n'est pas l'Office qui prend les décisions concernant le projet sur lequel vous êtes consultés actuellement. Les décisions relatives au projet appartiennent au conseil municipal de la Ville et au comité exécutif.

2540

Je remercie toutes les personnes qui ont soutenu nos travaux ce soir, Madame la sténographe, Monsieur le responsable du son, tout le personnel de l'Office et je remercie les représentants de la Ville qui sont avec nous.

2545

Un dernier mot pour exprimer aussi ma reconnaissance auprès de tous les gens qui sont venus nous présenter leurs opinions, qui ont pris la peine d'en écrire un et tous les citoyens qui se sont déplacés à cette rencontre. Alors merci beaucoup pour votre courtoisie et votre présence.

2550

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

Merci beaucoup et bonsoir!

2555

AJOURNEMENT

* * * * *

2560

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 :

2565

LOUISE PHILIBERT, s.o.