

570 **LA PRÉSIDENTE :**

J'invite maintenant monsieur Ron Rayside pour Rayside Labossière s'il vous plait. Bonsoir, Monsieur Rayside. On a volé quelques minutes, mais on va essayer de se rattraper et je vais vous demander, comme à votre habitude, d'être très concis.

575

M. RON RAYSIDE:

Je vous remercie pour le compliment.

580 **LA PRÉSIDENTE :**

Ce n'est pas un compliment. C'est un constat. On vous voit à l'Office.

M. RON RAYSIDE:

585

Bonjour. Rebonjour.

LA PRÉSIDENTE :

590

Bonsoir.

M. RON RAYSIDE:

595

Moi, je vis pour les PowerPoint. Ça fait que... avant que ce... On soulève le PowerPoint, ce n'est pas tout à fait le même que le mémoire. On va mettre l'accent sur certains éléments.

LA PRÉSIDENTE :

Vous êtes capable de faire ça en huit ou neuf minutes?

600

M. RON RAYSIDE:

Oh. Je dirais, oui. Mais je vais enlever ma montre parce que vous me stressez.

605

LA PRÉSIDENTE :

C'est mon rôle.

610

M. RON RAYSIDE:

Non, je sais. On a chacun, d'ailleurs, notre rôle. C'est un peu de la structure. Je ne lierai pas ça. D'abord, quand on a dit dans le mémoire, qu'on est très favorable à ce règlement-là parce que c'est... il y a l'esprit de ce règlement-là qu'on met de l'avant depuis des années à travers nos interventions dans toutes sortes de comités incluant Habiter Ville-Marie un peu partout sur l'île de Montréal. On était très contents d'avoir un peu la conciliation des différents points de vue depuis

615

toujours.
Puis, on a toujours défendu les principes d'une métropole mixte, verte et innovante. Et ça va dans ce sens-là, mais on a quelques interrogations et quelques points de vue de nos premières impressions.

620

625

J'ai mis quelques visuels à nos projets parce que, souvent, on oublie qu'on est des architectes et qu'on aime faire des projets dont on est fiers. Alors, on a mis... et d'ailleurs, le grand projet aujourd'hui, le grand projet de logement social, on vient plus tard dans le mémoire, mais ça prend entre dix et quinze ans pour les réaliser. J'appelle ça... pas une durée de projet, j'appelle ça une tranche de vie. Alors que... c'est quand même, ça prend un sacrifice assez énorme, pas juste pour nous, mais pour l'ensemble du monde impliqué dans nos projets, puis on trouve qu'il y a une place pour une belle architecture et ce n'est pas parce que ce n'est pas cher que ce ne peut pas être beau et inspirant, et contribuer à la vie du quartier autour.

630 Il y a une notion importante, c'est la réputation de Montréal, l'abordabilité de Montréal. C'est l'une des villes nord-américaines où le logement, c'est le mois coûteux, donc, il faut le maintenir. Si on trouve une grande proportion de ménages locataires versus propriétaire, c'est vraiment unique à l'Amérique du Nord.

635 Et il y a les quartiers authentiques, les quartiers diversifiés, et on a un centre-ville, malgré tout, à travers les époques, qui est, et les quartiers centraux, habité. Et toujours abordables. Par contre, il y a un risque de reléguer une population moins favorisée de plus en plus loin. C'est un graphique sur la moyenne de l'habitation à Montréal, mais vous savez ça.

640 Il y a une préoccupation à la longue que cette forme de règlement là, dans un monde idéal, serait appliquée à l'ensemble de la région métropolitaine et non pas juste à la ville de Montréal. On comprend la contrainte... la Ville doit... on doit commencer quelque part, mais dans un monde idéal, on devrait avoir l'impact de ça un peu partout aussi, l'équivalent de ce règlement-là.

645 On met de l'avant la notion d'une vraie mixité sur le site, d'inclure le plus possible la construction de logement social sur le site et non pas le recours à les fonds, dont Éric Michaud a fait mention. Et peut-être aussi une opportunité à travers le règlement de verbaliser les projets un peu particuliers parce que les programmes actuels, que ce soit... d'ailleurs, je parle beaucoup de
650 logement social, mais on défend toujours l'idée de mixité dans tous les sens, le logement abordable, toute la gamme, un peu de solutions des nouveaux projets de construction et les projets existants.

655 Mais il faut toujours créer les possibilités pour les nouvelles formes de projets et, aussi, tous les défis qu'on a devant nous avec la reconversion des sites hospitaliers, l'Hôtel-Dieu, on travaille depuis 2017, c'est une autre tranche de vie, d'ailleurs. Souvent, on se trouve avec les grands ensembles vacants et ça coûte très cher de les convertir, mais c'est en même temps... ça fait partie de l'âme de Montréal et ça fait partie importante du patrimoine. Et c'est des millions et des millions de pieds carrés de disponibles dans les années qui s'en viennent.

660 L'envergure des projets, parce que dans le règlement, si on comprend bien, on va mettre
l'accent beaucoup sur.... Et certains des projets deviennent de plus en plus grands, que ce soit
coopératives ou les OBNL, mais il y a toujours besoin d'une variété de types de projets, puis, des
fois, une clientèle assez vulnérable a besoin des plus petits ensembles et non pas juste les grands
projets. Il faut toujours avoir cette flexibilité-là d'adapter le petit avec le grand.

665 Puis, il y a beaucoup de clarifications sur la viabilité, les grandes coopératives. Il y en a qui
disent que les grandes coopératives, c'est ça que ça prend pour être viable. Il y a en a d'autres qui
disent : « les grandes coopératives ont, historiquement, beaucoup de misère dans leur
fonctionnement ». Nous, on ne se prononce pas dans un ou l'autre, mais il faut vraiment clarifier
670 cette question-là : la gestion des grands projets à long terme. Il y a aussi...

LA PRÉSIDENTE :

Je vous demande deux ou trois minutes.

675

M. RON RAYSIDE:

Oui, ça va.

680

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

685

M. RON RAYSIDE:

On avait un énoncé sur les projets clé en main, mais c'est déjà dans le mémoire, je n'ai
pas besoin de revenir là-dessus.

690 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

695 **M. RON RAYSIDE:**

Un autre beau projet, c'est qu'on n'est pas capable de s'empêcher. Il y a toujours les questions de patrimoine que j'ai mentionnées : l'Hôtel-Dieu en est un bon exemple. C'est un million de pieds carrés, c'est quand même de l'espace. Un jour que le ministère de la Santé et des Services sociaux décide de quoi faire avec, mais il vient de l'offrir à la Ville de Montréal, espérons que ça marche.

700 Puis, on est, on est dans une période un grand ensemble, il y a beaucoup de développement. Montréal, on est situé entre 20 et 30 milliards de projets avec les grands pôles, pas juste le centre-ville, mais à toutes les quatre grandes extrémités de ce qu'on appelle le grand centre-ville. Ça a un impact assez majeur, puis il faut juste... Éric Michaud d'Habiter Ville-Marie a fait allusion de la période d'introduction. Il ne faut quand même pas manquer le bateau avec l'ensemble de ces projets-là.

705 Le gouvernement du Québec doit suivre parce que si une chose le font, c'est toutes les contributions du gouvernement du Québec pour le logement social et avec l'explosion des coûts de construction, ça veut dire qu'il faut qu'il ne suive pas juste en termes de nombre d'unités, mais aussi en fonction de la réalité des coûts de construction.

710 Je vais revenir peut-être sur une grande question et c'est le fait... on a utilisé l'expression
715 « l'effet centrifuge du règlement », puis le fait que dans les quartiers centraux et dans le centre-ville, dans nos discussions avec les intervenants dans ce territoire-là, presque tous les promoteurs vont faire recours au fond et non pas fournir des terrains ou construire du logement social. À cause de, justement, l'explosion des coûts des terrains, ça veut dire que c'est entre 20 et 30 % par

720 année, l'augmentation du coût des terrains. Et le coût de construction, juste depuis un an et demi, deux ans, c'est une augmentation de 30 à 50 % des coûts.

725 Ça veut dire qu'on va avoir beaucoup d'argent, mais pas beaucoup de logements sociaux dans cette zone-là, plus que le milieu est dense. Il y a un grand danger de cet effet-là, d'envoyer le projet social de plus en plus loin au nom de la viabilité et puis au nom du coût de construction.

Ça fait qu'on voulait souligner ça comme un vrai danger, puis corriger le tir. Puis, le règlement ne peut pas juste suivre l'inflation. Il faut qu'il s'adapte à la réalité, sinon, on va avoir une déformation et un impact qu'on voudrait avoir et va être dilué avec cette absence de flexibilité.

730 Je reviens dans... je pense que dans plusieurs manières, sur cette même complexité. D'ailleurs, ce qu'on entend, c'est que le recours au fond est non pas de construire les unités, c'est lié aux coûts, mais c'est lié aussi à la complexité d'un processus de réalisation avec beaucoup de monde autour de la table. Nous, on est habitués, c'est presque notre vie. On vit avec la table pleine, mais il y en a beaucoup qui ont beaucoup de misère avec ça, puis qui ne savent plus où

735 tourner la tête. Faque c'est la complexité, la rigidité des programmes et, en plus, les coûts, que ça fait en sorte qu'une multitude de facteurs qui font en sorte qu'il n'y en aura plus de logements sociaux dans le centre-ville puis dans les quartiers centraux, dans les années qui s'en viennent. Mais j'exagère un peu.

740 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est votre conclusion ?

745 **M. RON RAYSIDE:**

Oui. Merci à la fin.

LA PRÉSIDENTE :

750

Excellent. Mais restez avec nous, on a quelques minutes pour quelques petites questions.
Nadja?

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:

755

Oui. Dans le mémoire, dans la section sur le logement social, il y a un point qui se lit comme suit : « Plusieurs enjeux existent quant au sort des familles dans les immeubles de grande hauteur. Avec la densification des milieux de vie que nous connaissons aujourd'hui, il est important de revoir les programmes et les exigences en cette matière pour intégrer et conserver les familles dans la dynamique montréalaise. » Est-ce que vous pouvez nous donner des exemples de ces enjeux auxquels vous faites référence?

760

M. RON RAYSIDE:

765

On a, historiquement, la réticence d'avoir les familles, qu'elles soient dans les projets de logement social, ou autre, en hauteur. Ça veut dire que depuis longtemps, on essaie de limiter dans cinq ou six étages la question de la famille. Mais quand le milieu est plus dense, il y a un autre type de famille qui s'installe, une autre sorte de famille qui peut vivre en hauteur.

770

Toronto a toute une politique de logement en hauteur pour les familles, comment on s'adapte dans un milieu même très dense à la présence des enfants. Et ça vient avec aussi une infrastructure. On a une carte, que je n'ai pas incluse dans le mémoire, des écoles fermées depuis trente ans dans le quartier Centre-Sud, et puis il y en avait beaucoup d'écoles au cœur de la ville, dans le temps, mais elles se sont fermées tranquillement. Ça veut dire que les familles, en milieu dense, présument aussi une présence d'une infrastructure : les écoles, les centres de la petite enfance et d'autres services, la sécurité en centre-ville. Les enfants ajoutent aussi une forme d'humanité à un centre-ville qui est très importante. Quand on dit... quand le quartier est confortable. Ma fille a pris le métro à partir de la troisième année pour aller au centre-ville et je

775

780

sentais confiance avec ce système-là. Mais de plus en plus, on a peur parce que, quand il n'y en a pas assez d'enfants, mais, là, on a de plus en plus peur. Je peux peut-être essayer un autre colloque ou une autre OCPM sur les enfants au centre-ville.

LA PRÉSIDENTE :

785

On en prend bonne note.

M. RON RAYSIDE:

790

Oui, oui.

LA PRÉSIDENTE :

Une autre question, Nadja?

795

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:

Oui. Vous parlez de super-adaptabilité des unités. À quoi vous faites référence exactement?

800

M. RON RAYSIDE:

On parle beaucoup avec surtout les personnes âgées ou ceux qui perdent...

LA PRÉSIDENTE :

805

L'autonomie.

M. RON RAYSIDE:

810

L'autonomie. Et au Québec, on aime beaucoup les programmes, puis ce qui vient avec les programmes, c'est les règles, puis je comprends les règles, mais on a les silos, on a les résidences à logement social pour les personnes en perte d'autonomie. On a les ressources intermédiaires. On a les centres d'hébergement et c'est en fonction de leurs soins. Maintenant, on a les grilles qui évaluent autrement. Mais si on était capables, surtout dans les lieux collectifs, d'adapter beaucoup plus qu'on adapte actuellement, on serait capables, avec les soins à domicile, de maintenir beaucoup plus longtemps dans leurs lieux. On a une forme d'adaptabilité de nos logements, mais ça ne va pas du tout assez loin pour vraiment accommoder. C'est sûr, c'est cher, mais ce n'est rien à côté... ça veut dire comment concevoir l'adaptabilité au début, la super-adaptabilité qu'on appelle.

815

820

LA PRÉSIDENTE :

Surtout si on le prévoit en amont.

825

M. RON RAYSIDE:

Mais c'est beaucoup moins cher si on prépare en amont et, des fois, ça tourne beaucoup autour de la cuisine et de la salle de bains, mais d'une manière beaucoup plus que ce qu'on fait actuellement. C'est ça qu'on appelle la super-adaptabilité.

830

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:

Merci.

835

LA PRÉSIDENTE :

Alain? Rapidement.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:

840

Oui. Sur deux aspects. Quand vous parlez, page 14, « particulièrement important d'assurer une application prochaine du règlement au grand secteur de transformation », est-ce que je dois lire « prochaine » avec son synonyme, c'est-à-dire « immédiate » ou « sans tarder »?

845

M. RON RAYSIDE:

850

C'est dans le sens qu'il faut... je comprends que comme projet, et puis on était d'accord avec une période de transition, mais c'est un peu ce que Habiter Ville-Marie a dit. Plus que le projet est long, plus qu'on va manquer le bateau avec les grands... il y a le secteur de Royal Mount qui n'est pas sujet à la politique parce que c'est à Ville-Mont-Royal, mais il y a peut-être 8000 logements dans les projets autour, il y a Blue Bonnet, mais il y a d'autres projets autour. Mais de dire est-ce qu'on... pour ceux qui ne sont pas débutés dans leur planification. Est-ce qu'on peut déjà annoncer l'arrivée d'une politique de logement? Sinon, il y a un énorme potentiel de mixité parce que même à Royal Mount, on est impliqués avec le milieu dans Blue Bonnets avec le milieu Côte-des-Neiges. Puis on a tendance à dire : comme c'est une propriété de la Ville, mais toute la mixité, on va l'envoyer à Blue Bonnets puis le reste, on n'a pas besoin de s'en occuper. C'est déjà dans une forme de planification d'introduire, peut-être, une certaine forme d'obligation, de revoir, peut-être, la période de transition. C'est comme si... sans nuire à ceux qui avaient déjà commencé et puis il y a déjà eu une certaine forme d'approbation. Ce n'est pas ça l'esprit.

855

860

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:

865

Si je vous interprète bien, vous dites si les projets qui seront touchés par la mixité et l'inclusion pouvaient commencer dès à présent à planifier cela, sans attendre...

M. RON RAYSIDE:

870

Sans attendre.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:

875

Sans attendre l'adoption formelle du règlement.

M. RON RAYSIDE:

880

C'est ça.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:

Puis, comme ça prend du temps, de toute façon, ils vont arriver...

885

M. RON RAYSIDE:

Espérons que ce n'est pas les dix à quinze ans dont j'ai parlé plus tôt.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:

890

Ça, c'est une notion que vous évoquez quelques fois dans votre mémoire : le temps de réalisation, la lourdeur des procédures à suivre. Pouvez-vous nous dire quelques mots, parce que vous avez beaucoup d'expérience à cet égard-là, dire quelques mots de votre expérience avec la prestation actuelle des services municipaux dans ce genre de projets-là?

895

LA PRÉSIDENTE :

Là, vous n'êtes pas obligé de nommer de noms, hein?

M. RON RAYSIDE:

900

Non. Ma blonde est bien contente parce que j'ai beaucoup de cheveux gris, maintenant, plus que j'avais avant, puis ça doit être sûrement en fonction de la complexité et la réalisation d'un projet. Mais, non, parce que c'est une ville de complexité. Toutes les villes sont complexes. Mais, souvent, ce n'est pas les trajectoires prévisibles. On n'a pas une clarté sur l'ensemble des étapes. Et il y a une complexité déjà entre les arrondissements puis la Ville, la Ville-Centre. Chaque arrondissement est un peu différent. Les cultures de chaque CCU est un peu - Comité Consultatif d'Urbanisme - est un peu différent.

905

910

Et il y a déjà aussi d'autres joueurs. Il y a le Service de l'habitation à la Ville, il y a l'arrondissement en termes de zonage, il y a le client, qui est évidemment le point central de tout ce projet-là : c'est un projet collectif avant tout. Il y a le Groupe de ressources techniques. J'ai dessiné déjà le nombre de personnes autour de la table, au début d'un projet, et puis les clients étaient un peu découragés. Mais c'est tout vrai, puis on réussit, mais c'est juste... c'est beaucoup de temps.

915

Si on ajoute aussi les projets avec l'Église, par exemple, on a travaillé beaucoup avec l'archevêché, mais là, c'est la complexité de l'archevêché avec leur hiérarchie et leur bureaucratie ou d'autres formes d'églises. C'est assez, des fois, spectaculaire.

920

Et l'idée, dans des projets plus complexes, il y a beaucoup de composantes, des fois, il y a un volet... On a fait Pointe-aux-Trembles, un volet de ressources intermédiaires avec une résidence de personnes âgées, un Centre de la petite enfance, une salle communautaire, avec l'archevêché là-dedans. Il y avait de l'amiante puis dire, mettons, tout grand projet, c'est complexe, mais lui, il a pris, en tout, je crois, quinze ans.

925

Des fois, avant que la Ville commence à l'avoir, il y a les années de négociations sur le projet. C'est un peu invisible dans les premières années, mais on s'habitue avec le temps, mais

ce n'est pas correct de s'habituer avec dix et quinze ans. S'habituer avec cinq à dix, c'est déjà un peu mieux.

930

LA PRÉSIDENTE :

Si je résume, au fond, votre souhait, ce serait d'avoir à tout le mois une trajectoire prévisible.

935

M. RON RAYSIDE:

Oui. Une trajectoire. Parce que ce n'est pas une longueur de trajectoire, c'est la clarté de la trajectoire.

940

LA PRÉSIDENTE :

La clarté du processus.

945

M. RON RAYSIDE:

Être capable de voir, mais, j'ai fait cette étape-là. Il est écrit sur un site Web que j'ai fait... on a déjà fait l'évaluation il y a longtemps, avec un petit groupe de travail quand on regardait la consultation publique, la trajectoire et Toronto puis, à cette époque-là, c'était plus long, mais plus clair et plus prévisible.

950

Et, des fois, avec la notion d'avis préliminaire, parce qu'on ne veut pas travailler, mais comme on avait déjà fait cinq ans, et puis quelqu'un a changé d'idée et puis le projet est tombé à l'eau. Mais une notion de, autant avec le Comité consultatif d'urbanisme, l'arrondissement, Service d'habitation, il y a déjà avec le Service d'habitation la notion d'approbation par étape, mais toutes les instances ont un intérêt d'avoir les formes, surtout les CCU, alors avoir la forme d'approbation par étape, sinon, on travaille, des fois, pour rien.

955

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:

960 Il n'y a pas, comme on dit, de *short cut* là-dedans. Il n'y a pas de raccourci.

M. RON RAYSIDE:

965 Bof... Non.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:

Ou c'est pas payant d'en faire.

970 **LA PRÉSIDENTE :**

Disons que ça se saurait.

M. RON RAYSIDE:

975 Oui, je serais plus heureux. Je suis déjà heureux, là, mais... là, il ne faut plus que vous posiez des questions.

LA PRÉSIDENTE :

980 Non, on ne peut plus poser des questions. Monsieur Rayside, est-ce que c'est possible d'avoir copie de votre présentation?

M. RON RAYSIDE:

985 Oui, vous l'avez sur le bureau. Oui.

LA PRÉSIDENTE :

990 Est-ce que sur le bureau, c'est correct?

M. RON RAYSIDE:

995 Oui, oui.

LA PRÉSIDENTE :

C'est bon pour vous.

1000 **M. PIERRE GOYER, analyste :**

Si vous ne partez pas avec le portable.

LA PRÉSIDENTE :

1005 Il y aurait eu trop de témoins.

M. RON RAYSIDE:

1010 Non, non, il reste là. J'ai une couple de clés USB si vous avez besoin d'aide aussi. Non?

LA PRÉSIDENTE :

1015 Non, si c'est sur le bureau. Monsieur Rayside, je vous remercie. Très intéressant encore une fois. J'inviterais maintenant monsieur Laurent Lévesque pour l'organisme UTILE s'il vous plait. Monsieur Lévesque, bonsoir.