

2375 **M. NICOLAS RANCOURT :**

Merci.

2380 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, maintenant, nous allons entendre François Crête. Est-ce que monsieur Crête est avec nous? Oui. Donc, selon mes notes, monsieur Crête va remplacer monsieur Lachance. Parfait, je n'ai pas fait d'erreur.

2385 **M. FRANÇOIS CRÊTE :**

À pied levé.

2390 **LA PRÉSIDENTE :**

Parfait. Alors, bonjour!

2395 **M. FRANÇOIS CRÊTE :**

Bonjour! Mon nom est François Crête. Écoutez, je suis ici un peu à pied levé, je remplace monsieur Lachance de Lachance Immobilier. Je suis résident de l'Île-des-Sœurs depuis 23 ans, donc je connais quand même assez bien le secteur. J'ai choisi de venir vivre à l'Île-des-Sœurs. Ma conjointe m'a suivi pour venir vivre à l'Île-des-Sœurs, donc c'est chez nous depuis 23 ans.

2400

Juste pour vous situer un peu le mémoire de monsieur Lachance, c'est un peu à mi-chemin entre un mémoire corporatif puis un mémoire qu'il a fait à titre personnel. Donc même si aujourd'hui je représente Lachance Immobilier, je dirais que la teneur des propos du mémoire,

2405 c'est beaucoup plus à titre personnel de quelqu'un qui a 40 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier.

2410 Donc, monsieur Lachance, c'est quelqu'un qui est originaire de Québec. Ce n'est pas nécessairement de sa faute, mais il a décidé à un certain moment donné de venir vivre à Montréal. On parle de ça au début des années 80. Il est issu d'une famille de développeurs. Donc son père est un développeur immobilier, la famille comme telle, Lachance, à Québec a développé entre autres les Jardins de Mérici qui, à l'époque – on parle de ça, fin des années 70, début des années 80 – c'était un projet qui était innovateur, donc certains concepts ont été importés ici à l'Île-des-Sœurs. Le fils de monsieur Lachance a développé le complexe Yoo dans
2415 Griffintown qui a ceci de particulier, c'est que Philippe Starck, designer français, c'est le seul projet au Canada auquel il a participé. Donc c'est une famille, je dirais, de développeurs, puis des gens qui développent des produits de qualité.

2420 Donc, monsieur Lachance, sa connaissance de l'Île-des-Sœurs, c'est qu'il a travaillé ici pour Proment à l'époque. Il a travaillé notamment sur le projet des Verrières, il a travaillé sur le Club Marin. Donc c'est quelqu'un qui connaît bien l'Île-des-Sœurs, puis depuis les dix dernières années, a fait du développement notamment dans Griffintown, mais aussi du côté au sud, donc du côté de la Floride.

2425 Donc, monsieur Lachance, c'est un développeur et vous allez voir tantôt aussi que c'est quelqu'un aussi qui est fortement impliqué, fortement impacté par le PPU, parce que si on regarde la carte, les terrains appartenant à monsieur Lachance, qu'il a acquis à l'automne 2017, ce sont la plupart des terrains vacants que vous voyez du côté ouest du nouveau pont Samuel-De Champlain, et incluant la tour du 14, Place du Commerce. On voit là...

2430

LA PRÉSIDENTE :

Moi, je n'arrive pas à voir.

2435 **M. FRANÇOIS CRÊTE :**

2440 Vous voyez les terrains de stationnement? Vous allez voir deux terrains de stationnement les plus près de l'autoroute. Ça lui appartient. La tour, la plus petite des deux tours, 14, Place du Commerce, c'est aussi à lui. Le terrain vert vacant que vous voyez devant la Banque du Canada, puis derrière le centre de traitement de données sur la rue Levert, c'est aussi à lui.

2445 Donc, je pense qu'il est au centre vraiment du projet de PPU. C'est pour ça qu'il y avait quand même une importance pour lui de s'exprimer là-dessus.

2450 Je vais revenir vite, vite, sur le 14, Place du Commerce. C'est l'endroit où actuellement est localisée, est située l'annexe de l'école des Marguerite. Il y a beaucoup de gens au début qui avaient des craintes sur l'implantation d'une école dans une tour près de l'autoroute. Moi, je peux vous dire que les gens qui... Quelques mois après, les craintes se sont beaucoup aplanies et les gens, les professeurs, les parents, les élèves, je pense que même on fait des jaloux aujourd'hui avec le fait que les gens vont à l'école au 14, Place du Commerce, communément appelée maintenant l'Annexe.

2455 Donc, monsieur Lachance connaît bien l'Île-des-Sœurs, s'implante ici, va même déménager à l'intérieur du 14, Place du Commerce, son siège social. Donc c'est quelqu'un qui veut développer à l'Île-des-Sœurs.

2460 Je vais revenir un peu en arrière. Quand monsieur Lachance est arrivé à Montréal au début des années 80, il a fait un constat. Il a été étonné, surpris de voir qu'il y avait un potentiel énorme autour des stations de métro, mais que ce potentiel-là n'était pas nécessairement utilisé, dans le sens que, vous êtes aussi vieux que moi, vous vous rappelez – peut-être plus jeune que moi – vous vous rappelez de la station Berri-de-Montigny. Je me rappelle, à l'époque, c'était des terrains vacants, il y avait des stationnements, il y avait la Place du Commerce. Aujourd'hui, on

2465 en a fait la Grande Bibliothèque. Mais il y avait d'autres exemples : Lucien-L'Allier, métro LaSalle où autour de ça, il y avait presque rien.

2470 Donc on bâtissait des stations de métro, mais autour, il n'y avait rien. Il n'y avait pas de planification, puis s'il y en avait, bien, c'était des résidences, c'était des complexes à deux, trois, quatre étages, maximum. Donc la densité, la hauteur des bâtiments étaient très basses. Alors que le principe du TOD qui est apparu probablement plus tard fin des années 90, début des années 2000, n'était pas du tout dans la tête des gens, mais quand même, il y avait un potentiel, puis il l'avait noté.

2475 Donc, 40 ans plus tard ou 35 ans plus tard, on voit que ça commence. On voit au niveau de la station Place d'Armes, on voit au niveau de Square-Victoria, on voit maintenant à Lucien-L'Allier, si vous allez autour de Lucien-L'Allier, autour du Centre Bell, vous voyez qu'il y a de la construction. Même chose autour de Namur plus vers l'ouest. Donc il y a eu une prise de conscience, puis il y a eu du développement qui s'est fait autour des stations de métro. Donc ça, 2480 c'est quand même...puis, avec, on s'entend, il y a un *game changer* comme on peut appeler actuellement, qui est la venue du REM. Et ça, bien, je pense que autant on parlait du pont Samuel-De Champlain comme le projet d'une génération, bien le REM, c'est aussi un projet d'une génération. Moi, j'étais trop jeune pour voir les débuts du métro, mais je vais avoir vu les débuts du REM.

2485 Puis, le REM, bien, c'est une occasion en or, puis ce que monsieur Lachance, ce que Lachance Immobilier dit, c'est qu'on salue, nous, la démarche de la Ville et le PPU pour justement développer autour de la station du REM.

2490 Mais, oui, on salue, mais malgré tout, je vais quand même énumérer ici les aspects, je dirais, constructifs. Je ne lirai pas tout ce qui est à l'écran, mais on parle d'une volonté... Nous, on salue la volonté de créer une création dynamique avec la gare au moyen de servitude de passage. La réalité, c'est que la servitude est au beau milieu du terrain de monsieur Lachance. Donc, je sais qu'hier, il y a eu un témoignage là-dessus.

2495

2500 Le projet de faire une véritable rue urbaine entre le pont Samuel-De Champlain et la Place du Commerce, c'est une excellente idée. On parle dans le PPU de l'augmentation des hauteurs, des densités, c'est aussi une très bonne idée. La volonté de revoir l'aménagement des voies publiques, création de nouveaux espaces verts, c'est toutes des choses qu'on ne peut pas être contre ça – on ne peut pas être contre la tarte aux pommes – mais en même temps, on le salue. Donc on ne peut pas dire qu'à chaque fois, c'est... on ne peut pas être uniquement là pour critiquer.

2505 La volonté d'ajouter dans le secteur une nouvelle école secondaire ou primaire, on s'entend que l'Annexe, c'est une école temporaire. Ce qu'on veut dans le PPU, c'est clairement indiqué qu'il y a une possibilité d'avoir une école à l'intérieur de ce secteur-là. La volonté de travailler avec le privé, on l'a saluée. Il y a eu une ouverture au niveau de Gravel autos. Puis, la volonté d'inclure d'autres équipements collectifs, on sait qu'à l'Île-des-Sœurs, ce qui nous manque, c'est une piscine intérieure, on n'en a pas. Puis, de suppléer, on est ici au Centre Elgar, 2510 il y a des services ici, mais ils ne sont pas près de la nouvelle section du côté nord. Donc ce sont des aspects constructifs au niveau du projet, puis on le salue. On salue la volonté de la Ville d'aller là-dedans.

2515 Alors, on va aller à la diapositive suivante. Alors, les recommandations. Écoutez, je vais faire vite là. Je dirais que les cinq recommandations tournent autour d'une chose : c'est de la collaboration. C'est qu'il y ait des discussions entre la Ville et les promoteurs. Ce n'est pas uniquement de dire qu'on est contre ou qu'on va s'opposer à des orientations de la Ville, mais qu'on puisse s'asseoir. Bon, Lachance possède, comme vous le voyez, les terrains quand même importants autour de... au milieu de la partie qu'on étudie.

2520
2525 Donc, dès maintenant, que ça soit dès que possible, qu'il y ait des discussions en vue de définir la base d'une vision d'aménagement qui va permettre la mise en place d'une connectivité qui va être attractive, sécuritaire, conviviale et efficace entre l'accès Sud de la gare, les rues de la Place du Commerce. Mais, dans une perspective, une vision englobant la réalisation d'un

programme de développement d'un projet mixte comprenant des commerces de services au rez-de-chaussée, des formules d'habitation aux étages, et ce, sans impact sur le coefficient d'occupation au sol.

2530 Y a-t-il vraiment une façon d'être plus efficace pour changer les... Flèche à droite? Oui, oui, je sais, je sais. Comme je vous dis, soyez indulgents un peu là. Il y a 24 heures, je ne m'en venais pas faire de remplacement ici aujourd'hui.

2535 Que des discussions comprennent également, sans obligation, la possibilité d'inclure, sans contrainte réglementaire induite liée à la proximité des axes routiers à une école, les services publics, etc. Les problèmes qu'il y a eu dans la création de l'Annexe de l'école des Marguerite, je pense qu'on a fait la démonstration qu'on peut bâtir des services à une proximité quand même. Il y a eu des études qui ont été faites au niveau du bruit, de la pollution, des interférences au niveau des ondes et donc, ce qu'on demande, c'est qu'on puisse avoir des discussions là-dessus
2540 pour inclure des services de proximité.

2545 Je continue. Ici, donc une densité, plus de densité, plus de hauteur afin de maximiser les dégagements au sol. Quelqu'un est passé hier, puis a mentionné que l'ADN de l'Île-des-Sœurs, c'est qu'on bâtissait en hauteur pour qu'on puisse voir entre les tours. Ce qu'on voyait dans le PPU, personnellement comme citoyen, ce que je voyais, c'est qu'il y avait d'immenses blocs au sol, puis qu'on avait des toutes petites tours. Alors, garder probablement plus de dégagement au sol, permettre plus de hauteur pour qu'on garde une perspective sur l'île, ça fait partie des éléments positifs de vivre à l'Île-des-Sœurs.

2550 La norme maximum de cases de stationnement. Qu'il n'y ait pas de norme comme telle ou s'il y en a une, qu'elle soit raisonnable. On n'est pas le Plateau, on n'est pas Villeray, on n'est pas Rosemont, on est l'Île-des-Sœurs. On est une banlieue en ville, puis si on limite le nombre de voitures, étant moi-même résident, beaucoup de gens à l'Île-des-Sœurs ont à se déplacer à l'extérieur. Beaucoup de gens ont des chalets, beaucoup de gens... Puis, honnêtement, là, moi,
2555 quand le REM va ouvrir, je vais le prendre à tous les jours, mais le week-end, j'ai besoin d'une

2560

voiture. Donc j'ai besoin d'un endroit pour stationner ma voiture, j'ai besoin d'un endroit aussi pour me stationner quand je vais chez Provigo, quand je vais chez IGA. Donc que la Ville n'ait pas de nombre maximum, ou qu'il y en ait un, mais qui soit de façon raisonnable. Je pense que c'est important comme résident que ça soit inclus.

2565

Puis qu'on puisse avoir une souplesse au niveau du développement pour permettre un développement. Puis, vous savez, les développeurs, puis je parle au nom de monsieur Lachance, mais s'il n'y a pas une certaine souplesse, s'il n'y a pas de discussion avec la Ville, bien je pense qu'ils vont simplement s'asseoir sur leurs terrains, puis attendre. Et, attendre, je ne pense pas que ce soit l'objectif visé par la Ville. Alors, merci beaucoup de votre indulgence.

LA PRÉSIDENTE :

2570

Merci beaucoup. Juste une petite question d'ordre général.

M. FRANÇOIS CRÊTE :

2575

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2580

Comme vous êtes dans ce métier, du côté sud ou comme du côté nord, pour vous, si on rêve dans le futur, vous monteriez jusqu'à quelle hauteur? Pour vous, qu'est-ce qui est intéressant ou qu'est-ce qui pourrait être envisagé?

M. FRANÇOIS CRÊTE :

2585

Je ne pense pas qu'il y ait de hauteur comme telle. On va attendre les conclusions du PPU, mais je n'ai pas vraiment l'information pour vous dire à quelle hauteur ou le nombre d'étages. Mais, on s'entend, il ne faut pas que ce soit du cinq étages ou du six étages.

LA PRÉSIDENTE :

2590 D'accord, merci.

M. FRANÇOIS CRÊTE :

2595 Merci.

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :

2600 Selon vous, quelle serait la formule gagnante, le premier point au niveau d'asseoir tout le monde ensemble au niveau de la concertation?

M. FRANÇOIS CRÊTE :

2605 Bien, les gens en quelque part, je pense que les développeurs, peu importe lequel à l'Île-des-Sœurs, puis comme je vous dis, ça fait 23 ans que je suis ici, ces gens-là, puis peut-être que les gens vont trouver que c'est un peu ironique ou que c'est un peu utopique ce que je vais dire, mais ces gens-là développent pour l'avenir. Je ne crois pas beaucoup, surtout à l'Île-des-Sœurs, les gens ont développé pour leurs enfants, pour leurs petits-enfants. Donc ils veulent développer des projets de qualité, mais ils veulent qu'il y ait comme une espèce d'adhésion, je dirais, de la part, à la fois des citoyens, mais de la part aussi des autorités municipales.

2610
2615 Donc quand vous me demandez ça serait quoi le premier geste? Je pense que c'est d'asseoir tout le monde ensemble. Ça n'a pas nécessairement été fait avec les promoteurs, avec les différents développeurs, on l'a entendu lors de la séance d'information où on voyait que les gens disaient : « On n'a pas été consultés. » Oui, il y a des choses qui se disent. Oui, il y a des échanges qui se font.

Je ne pense pas qu'on veuille jeter la pierre à personne, mais en même temps, ces

2620 gens-là veulent développer. On n'achète pas un terrain le long d'une autoroute, au milieu d'un secteur hautement urbanisé comme l'Île-des-Sœurs pour le garder vide. Je pense que les gens ne sont quand même pas naïfs. Ce qu'ils veulent, c'est du développement, mais du développement qui soit fait de façon harmonieuse, qui soit fait selon les normes, puis on s'entend.

2625 Allez voir sur la Rive-Sud avec le REM, vous voyez qu'il y a des projets qui se développent autour. Vous allez en voir d'autres qui vont se développer ailleurs autour des stations du REM. Ce qu'on veut aussi, c'est que ça soit quelque chose qui soit beau, quelque chose qui va...ça va être la porte d'entrée de Montréal, vous le savez. Le secteur, quand vous
2630 allez arriver des États-Unis, vous arrivez de l'extérieur de Montréal, vous allez vouloir prendre le pont Champlain, Samuel-De Champlain, parce qu'il est beau, mais en même temps, vous entrez, et la première chose que vous voyez sur Montréal, ça va être le secteur de l'Île-des-Sœurs et du secteur Nord.

2635 Moi, je pense que les développeurs, ce qu'ils veulent, c'est travailler avec les autorités, avec la Ville, mais pas que les choses leur soient simplement forcées dans la gorge, mais faites de façon, je pense, en concertation. Tout simplement. Puis qu'on ait l'adhésion des citoyens.

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :

2640 Merci.

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire :

2645 Un peu dans ce sens-là, vous avez commencé votre conclusion en disant qu'il fallait parler de coordination, mais quand vous vous expliquez, quand je lis votre texte, vous parlez beaucoup de vision commune et partagée. Est-ce que ça serait ça la premier objectif de cette coordination?

M. FRANÇOIS CRÊTE :

2650

Ça dépend ce que vous définissez comme « vision commune et partagée ». Vision commune, ça veut dire qu'on s'entend sur les grands principes, qu'on s'entend sur les principes de base, sur la base du développement. Je pense, pour avoir entendu hier soir d'autres témoignages, pour avoir entendu tantôt aussi d'autres personnes, je pense que les gens, ce
2655 qu'ils demandent, c'est effectivement une concertation de tous les acteurs du milieu. Ce qu'ils veulent, c'est que les gens s'assoient ensemble à la même table, qu'ils puissent parler de développement. Qu'il n'y ait pas d'imposition comme telle, donc d'arriver avec quelque chose qui va rester pour les années à venir. Pas quelque chose qui va être éphémère, mais quelque chose... Il faut prendre le temps de bien... C'est important ce secteur-là. Comme je dis, c'est
2660 l'entrée de Montréal, c'est aussi l'ADN de l'Île-des-Sœurs. Ça va devenir un peu la fierté de l'Île-des-Sœurs.

2665

Peut-être parenthèse du gars qui habite ici depuis 23 ans, mais quand la famille vient me voir à l'Île-des-Sœurs, la famille qui habite à l'extérieur de Montréal, « *My God* que c'est beau l'Île-des-Sœurs. *My God* que c'est intéressant venir ici. T'es chanceux de vivre ici. » Puis, je pense que les gens qui vivent à l'Île-des-Sœurs sont chanceux de vivre ici. Mais en même temps, si la porte d'entrée est elle, si la porte d'entrée a un attrait, je pense que les gens vont avoir encore une plus grande fierté au niveau de vivre ici.

2670

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie beaucoup.

M. FRANÇOIS CRÊTE :

2675

Merci.