

MOT DU PRÉSIDENT

LE PRÉSIDENT :

5 Alors, je vous souhaite la bienvenue. Je suis Bruno Bergeron, j'agis à titre de président de cette Commission, selon le mandat qui m'a été confié par madame Dominique Ollivier, notre présidente ici à l'Office. Je suis accompagné par les commissaires madame Danielle Landry ici à ma droite et monsieur Jacques Internoscia ici à ma gauche. On a aussi nos analystes ici madame Élise Naud et monsieur Marc-André Lapointe qui sont ici.

10 Tous les propos sont nécessairement sténographiés par notre sténographe attitrée madame Cindy Lavertu. L'ensemble des verbatims de ces enregistrements seront déposés sur le site de l'Office.

15 Alors, on a débuté hier soir notre première soirée d'audition des opinions, donc nous poursuivons aujourd'hui. On vous rappelle aussi qu'il y en aura lundi de la semaine prochaine, mais on sera au Ruby Foo's dans le quartier Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, à compter de 13 h jusqu'à 23 h lundi prochain pour couvrir la quarantaine de mémoires qu'on a reçus et des gens qui ont demandé à être entendus. Et en plus de ça, on a reçu aussi une quarantaine d'opinions écrites avec... par des citoyens qui ne souhaitent pas les présenter à l'oral à la Commission.

20 Sans plus tarder, je vais appeler le premier invité d'aujourd'hui qui est M. André Boisclair de l'Institut de Développement Urbain. Si vous voulez vous présenter ici au micro.

25

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Bonjour.

30

LA COMMISSAIRE :

Bonjour.

35 **LE PRÉSIDENT :**

Bonjour, monsieur. Pendant que vous vous installez, c'est qu'au bénéfice de tous les présentateurs d'aujourd'hui, sachez qu'on a à peu près vingt minutes par personne qui vient se présenter. On a lu, puis on a discuté, puis on a analysé chacun de vos... chacune des opinions, 40 donc on souhaite que vous soyez le plus synthétique possible pour nous donner l'occasion de vous poser des questions. On a à peu près 20 questions à poser à chacune des personnes, donc...

45 **M. ANDRÉ BOISCLAIR :**

20 questions.

LE PRÉSIDENT :

50 C'est juste pour vous mettre un peu mal à l'aise.

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

55 Non, ça me ferait grand plaisir de répondre à vos questions.

60

LE PRÉSIDENT :

65 C'est juste pour vous faire raccourcir un peu vos présentations, à moins que vous ayez des faits nouveaux ou des éléments sur lesquels vous voulez vraiment appuyer. Mais, on aime beaucoup poser des questions. Alors, bonjour monsieur Boisclair.

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

70 Merci, monsieur le président, madame la commissaire, monsieur le commissaire, madame, monsieur les analystes, le personnel de la Commission. L'Institut de Développement Urbain est particulièrement... se sent privilégié de pouvoir participer à cette conversation initiée par la ville de Montréal. Et monsieur le président, si vous pensez que ce commentaire sur les questions m'inquiète, la vie m'a appris une chose, c'est que c'est beaucoup plus difficile de poser des questions que d'y répondre.

75

LE PRÉSIDENT :

Oui, quand vous aviez suivi les formations pour ça.

80

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

85 Puisque vous avez la... On peut toujours répondre à l'extérieur de la question qui nous est posée. Mais, trêve de plaisanterie, monsieur le président, nous sommes ici... L'IDU représente tout l'écosystème de l'immobilier commercial dans la grande région de Montréal et dans la grande région de Québec aussi. Donc, nous bénéficions de l'expérience des propriétaires et développeurs de ces deux régions.

90

Nous nous consacrons essentiellement à promouvoir les intérêts de ces grandes régions métropolitaines dans lesquelles nous œuvrons et nous le faisons du point de vue des grands propriétaires immobiliers qui sont... constituent certainement le cœur de notre organisation.

95 Alors, allons droit au but, monsieur le président, nous vous soumettons une vingtaine de recommandations. Vous les avez lues, vous avez sûrement... vous êtes passé à travers le texte, mais nous sommes venus dire : « oui » à une, à la vision qui est présentée par les autorités municipales et c'est un « oui » enthousiaste. Nous venons saluer la vision de la ville de Montréal présentée dans les documents de consultation.

100 Nous voulons profiter de cette occasion pour que vous avez un peu un travail, monsieur le président avec vos collègues commissaires, un travail à la fois simple et un peu compliqué. Il est simple puisque se réalisera sur le terrain ce que la ville souhaite qu'il se réalise. Et le grand enjeu, c'est à quel genre de partenariat ira-t-il avec le secteur privé, puis à quel coût souhait-elle vendre ce terrain.

105 Et donc, tout se paie dans le développement et donc, la contribution des gouvernements supérieurs fera une différence. La valeur du terrain, puis à quel coût elle voudra le vendre, c'est un peu ce qui va conditionner ce qui va se construire en hauteur. Un terrain vaut ce qui est possible de construire tenant compte de toutes les contraintes qui existent, que ce soit les contraintes au niveau de l'équipement qu'on va installer, les contraintes qui peuvent exister du côté du logement social, du logement abordable, des contraintes qui existent du côté des infrastructures. En d'autres mots, c'est une logique assez simple.

110 Mais, là où votre travail est très très compliqué, et puis parce que vous cherchez plus qu'à vous poser la question de la valeur du terrain, vous êtes un peu comme nous intéressés à développer un secteur et puis, à développer un quartier qui est toutefois celui-ci drôlement situé. C'est un territoire qui est enclavé. Dans son proche environnement, quatre villes. Et Dieu sait, ce n'est pas l'interlocuteur qui vous parle qui a un jour souhaité qu'il en soit ainsi.

115 **LE PRÉSIDENT :**

120 Vous étiez ministre des affaires municipales.

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

125 J'ai été ministre des affaires municipales, monsieur le président. J'ai mis, comme on dirait de façon un peu crue, ma face sur le poteau pour... au sujet des fusions municipales et je trouve encore absurde de voir les discussions auxquelles la ville par exemple de Ville Mont-Royal et de Montréal doivent se livrer, alors qu'elles interviennent dans un même secteur. J'ai dans mes vieux jours, fait dans d'autres contextes, fait le choix de voir d'autres... d'avoir une vision différente de ce que nous voyons aujourd'hui.

130 Mais, il y a quatre villes qui interviennent pas très loin dans le secteur. Il ne faut pas oublier Hampstead, il ne faut pas oublier non plus...

LE COMMISSAIRE :

135 Côte-Saint-Luc.

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

140 Côte-Saint-Luc et puis, les deux voies ferrées. Donc, les deux voies ferrées qui sont celles du CN, puis la voie Exo numéro 2 qui...

LE COMMISSAIRE :

145 C'est le CP qui...

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

150 C'est le CP, pardon. Je m'excuse, monsieur le commissaire. Donc, ces deux voies qui sont là. Donc, c'est là où la tâche se complexifie. Et puis, on sait aussi que les discussions que nous avons aujourd'hui, elles sont nécessaires. Elles se font bien en amont de ce que sera les

grandes discussions de la ville. Puis, on sait tous ici qu'il faut aborder ces discussions avec beaucoup beaucoup de modestie. Il risque de se passer beaucoup de temps entre aujourd'hui et la prochaine pelletée de terre. Un projet comme celui-là, ça va prendre une dizaine d'années avant que ça puisse voir le jour. Et pour ceux que ça pourrait décourager, je leur dirais :

155 « attention, on a quand même de belles réussites à portée de main ».

Ce que les autorités municipales ont réussi à faire avec l'Université de Montréal, avec le gouvernement fédéral et le gouvernement du Québec autour du Campus Mil peut être considéré comme une grande grande réussite. Mais Campus MIL, ça a été quoi en termes de discussions? Ça a été certainement 15 ans, si ce n'est pas davantage plus près du 20 que du 15. Mais, donc il y a eu de très longues discussions sur l'aménagement du territoire. Donc, nous sommes à une étape très très préliminaire.

160

Donc, qu'est-ce qui peut vous guider pour la suite des choses, monsieur le président?

165 Donc, je vous dis « oui » à une vision sur les, on salue la vision de la ville de Montréal.

On vient dire « oui » à une place très importante aux transports collectifs et aux transports actifs.

On dit certainement un gros « oui » à un aménagement d'un espace public de très grande qualité.

170

On dit « oui » à la mixité et avec une densité raisonnable qui doit accompagner les enjeux de mixité pour que tous y trouvent leur compte.

175

Et on vous dit aussi que dans l'analyse des projets, vous avez, si j'ai bien compris, le mandat d'analyser le quartier. Et compte-tenu de toutes les contraintes géographiques que j'ai évoquées tout à l'heure, mais le quartier, il se situe dans un secteur qui est bien plus grand que le quartier, et donc, on ne peut pas penser le développement des infrastructures qui sont requis

180 tant au niveau des infrastructures eau, égouts et aqueduc que des infrastructures de mobilité sans regarder ce qu'il va se passer dans le proche environnement.

Et donc, là, il ne faut pas que faire l'autruche. Il y a un gros projet qui est celui de Royalmount où il y a encore des discussions qui ont cours et j'apprécie, monsieur le président, que la Commission et les membres de la Commission aient pris soin, sur le site de Namur-Hippodrome, de publier tous les documents relatifs à Royalmount, les études qui ont été faites. Je pense que d'intuition monsieur le président, vous et vos collègues et le personnel de l'OCPM ont compris que ça faisait partie d'un même ensemble, donc il fallait informer correctement la population et rendre disponible toute cette documentation.

190 Donc, il y a là peut-être un enjeu très certainement au niveau de la synergie qui peut être joué avec le quartier de Royalmount qui fait l'objet en ce moment de discussions.

195 Donc, tout ça permet une masse critique qui pourrait faciliter beaucoup les investissements au niveau de la mobilité et puis, on vient vous dire, monsieur le président, au-delà des diverses recommandations qui sont là, si on veut que ce soit réussi, il faut éviter ce qui est arrivé dans d'autres quartiers de Montréal et prévoir à l'avance ce que seront les espaces publics.

200 On va même vous faire des recommandations très très précises sur la façon de calculer les pourcentages de ces espaces, ne pas tenir compte de d'autres, qu'ils soient bien positionnés, pas juste penser à des espaces publics qui seraient moins intéressants pour un développement.

205 Il faut regarder aussi quand on planifiera le... ces espaces, puis le développement privé, mais de parler de quel genre de tenue on parle. La réalité n'est pas la même pour celle d'une COOP, d'un condo privé ou celle d'un locatif.

Donc, on fait des recommandations sur ces questions, mais de grâce, de grâce, évitons de nous retrouver dans les débats actuels qu'on connaît à Montréal. On n'est pas encore sûr

210 d'avoir une école sur l'écoquartier des Lumières ou alentour du pont Jacques-Cartier. Il y a un
débat public qui est en cours, je ne veux pas intervenir là-dedans, mais une chose certaine, c'est
qu'on ne peut plus se retrouver dans des débats où on n'a pas à l'avance qu'elles sont les
décisions qui sont celles des autorités publiques, eu égard à la mobilité, eu égard à la qualité des
espaces publics.

215 On fait des propositions qui sont là très, très audacieuses en termes de pourcentages,
d'espaces, dans certains cas on parle de même 30 % de ces espaces qui devraient être dédiés à
l'espace public pour réaliser un grand projet où l'auto n'est pas celle qui règne, mais bien où
sont... où les piétons, les cyclistes sont les rois et oui, où bien sûr on peut, on doit composer
220 aussi avec une réalité qui est celle de la voiture sans que ce soit elle qui vienne définir l'avenir du
site.

Alors, je pourrais pour revenir sur chacune de ces propositions, monsieur le président,
mais vous nous avez lu, puis je suis... je me rends disponible sans plus de façons dans les dix
225 minutes qui suivent pour répondre à vos questions.

LE PRÉSIDENT :

230 On va profiter justement de votre expertise assez pointue pour nous éclairer sur un
certain nombre d'éléments parce que nous on a lu les 80 mémoires, puis on a eu quand même
beaucoup de documentations de la part de la ville, donc on est actuellement jusque-là. Donc, il y
a beaucoup de liens à faire entre l'ensemble de ces documents-là, puis ça soulève énormément
de questions.

235 Vous savez que si on parle de 6 000 logements ici, mais dans le secteur au complet on
parle de – c'est-tu 27 000 logements?

240 **LE COMMISSAIRE :**

23.

245 **LE PRÉSIDENT :**

23?

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

250 Plus que 20 000. Oui?

LE PRÉSIDENT :

255 En tout cas, plus que 20 000. Bon. Moi, la question qu'on pose par exemple aux gens qui connaissent bien le monde immobilier, c'est : c'est quand même des projets qui sont annoncés, qui vont avoir cours dans un temps relativement court. Comment on peut accueillir autant de projets immobiliers dans un temps aussi court? Est-ce que ça pourrait avoir un impact sur le rythme? Parce que la ville parle de commencer à vendre les terrains en 2023 à de l'entreprise privée parce que c'est une obligation du gouvernement dans son contrat qu'il le lie à l'achat...

260

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

265 C'est ce qu'on souhaite d'ailleurs et on rappelle les obligations au contrat dans notre mémoire. C'est ce qu'on souhaite d'ailleurs, mais on... Monsieur le président, ma... la première conférence de presse que j'ai faite dans ma vie il y a 23 ans, c'était pour réclamer Notre-Dame. Et puis, on en a entendu des discours sur Notre-Dame. Je le souhaite que les ententes soient respectées, mais on regarde aussi les choses de façon un peu réaliste.

270 **LE PRÉSIDENT :**

Et bien, vous nous rassurez. Alors, le fait qu'on propose plus d'une vingtaine de milliers de logements dans ce secteur-là, ça a un impact majeur, peut-être même ça... je ne sais pas si sur le marché immobilier, ça c'est une question que nous... pour laquelle on n'a pas de réponse. Il y a aussi le fait qu'on est dans un secteur extrêmement congestionné. On dit un secteur carboneutre, mais des promoteurs immobiliers nous disent que si on réduit trop le nombre de cases de stationnement par logement, on ne peut pas vendre les unités d'habitations. Ce sont des questions, là, qui...

280 **M. ANDRÉ BOISCLAIR :**

Qui vous brûlent.

LE PRÉSIDENT :

285

C'est ça, puis on se dit : « au moins si l'IDU est là pour nous donner peut-être des indications comment lui il voit ça, ça pourrait peut-être nous aider ».

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

290

Alors, première chose, le marché est assez bon pour réagir aux questions d'offre et de demande. Et...

LE PRÉSIDENT :

295

Moi, ce qui m'intéressait, c'était le profil des acheteurs parce que souvent le profil des acheteurs dans un marché extrêmement actif comme actuellement, t'sais on réduit les unités, on vise des clientèles très ciblées, tandis que là on veut... la ville souhaite avoir un quartier plus large aux familles et tout, est-ce que c'est un bon contexte pour ça?

300 **M. ANDRÉ BOISCLAIR :**

La réponse est toujours : ça dépend à quel prix le terrain va se vendre. C'est pour ça que je vous disais votre problème... la question qui est posée devant vous, les nombreuses questions sont à la fois simples et compliquées. Alors, ça dépend à combien la ville va vouloir
305 vendre le terrain. La réponse bien un peu plate à vous offrir, c'est celle-là. Plus...

LE PRÉSIDENT :

Le gouvernement nous dit qu'il faut que ce soit la valeur marchande.
310

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Oui, mais c'est là où ça dépend qui va payer les infrastructures, qui va payer le surdimensionnement. Puis, tout ça, c'est complexe, mais c'est faisable. Ça a bien été joué. C'est
315 pour ça qu'on vous suggère un petit modèle de gouvernance. On vous suggère un modèle de gouvernance qui permettrait d'asseoir alentour d'une même table.

Puis, là, je n'ai pas voulu rentrer dans une structure. Je comprends que la ville est hésitante à créer des paramunicipales en ce moment. Il n'y en n'a pas eu pour le Campus MIL.
320 Mais, dans les faits tout le monde... parce qu'il y a aussi là une réalité inter-arrondissement, plutôt ville-centre-arrondissement, les gens étaient alentour d'une même table, puis ont réussi à bien faire correctement un travail. Donc, je n'ai pas voulu me... rentrer là-dedans.

Revenons à votre question plus spécifique. La typologie des logements, c'est une chose,
325 mais ça va dépendre encore là de l'espace public qu'on veut créer. Faisons-nous pas d'histoire, là. Malgré tous les grands discours sur l'attractivité des familles, il y a encore de la difficulté à faire en sorte de répondre aux besoins de ces familles qui sont à la recherche de produits qui sont difficilement livrables dans un contexte où il n'y a pas d'écoles, où les espaces verts sont manquants, puis, où dans...par exemple, le cas typique qui est dans ma proche famille,

330 demander à une mère de promener... de pousser une poussette sur la rue Saint-Jacques dans
le Vieux Montréal quand il y a de la neige sur le trottoir avec un autre enfant dans la main et puis
de monter les trois, quatre marches dans un édifice historique avec la poussette. Ils recherchent
d'autres types de produits.

335 Et donc, la clé du succès si on veut attirer une diversité de ménages, elle va tenir de la
qualité des infrastructures publiques, elle va tenir à la présence de services publics aussi que ce
soient garderies ou écoles. Et donc, on peut se gargariser longtemps avec des grands objectifs,
mais si les pouvoirs publics ne prennent pas leur place, puis leur responsabilité, bien on va se
retrouver avec... peut-être un peu loin de nos objectifs.

340 Et est-ce que le marché est capable de le prendre? En ce moment, dans le grand centre-
ville de Montréal, savez-vous il y a combien d'unités construites pas vendues? Moins d'une
cinquantaine. Il y a en ce moment une immense de construits pas vendus.

345 **LE COMMISSAIRE :**

Mais, combien occupés?

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

350 Hein?

LE COMMISSAIRE :

355 Combien occupés de tous ces vendus-là? Il y en a beaucoup qui ne sont pas occupés.

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Qu'est-ce que vous voulez dire?

360 **LE PRÉSIDENT :**

Est-ce qu'on est dans un marché spéculatif où des gens ont acheté, mais ils n'habitent pas?

365 **M. ANDRÉ BOISCLAIR :**

Bien, qu'est-ce qu'ils font ? Bien, ils le louent. S'ils ne l'habitent pas. Donc, des édifices pas occupés, je ne sais pas s'il y a quelqu'un.... Puis, même au niveau des assurances, monsieur le commissaire, si pour une raison ou une autre vous vous absentez dans une sabbatique quelconque pendant un an ou deux, vous n'occupez pas votre logement. Allez en parler avec votre assureur voir combien ça va vous coûter. Alors, il n'y a aucun intérêt...

370

LE PRÉSIDENT :

375 Non, mais vous n'avez pas des données par exemple qui illustreraient un presentif? C'est-à-dire qu'on pense que quand bien même il pourrait y avoir des unités inoccupées, selon vos données à vous, ce n'est pas ...

380

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

385

Des unités inoccupées, on n'a pas... Ces registres-là d'abord sur l'occupation, c'est des comptes de taxes et puis, c'est tout le monde qui paie des taxes, alors est-ce que quelqu'un, un propriétaire d'un condo a un intérêt économique quelconque à acheter, à ne pas occuper, à ne pas louer puis à rien faire, puis juste rester assis dessus? Je ne le... ça ne ferait aucun sens économiquement.

390 **LE PRÉSIDENT :**

Bien, de toute façon, si c'était le cas votre secteur le saurait. C'est ce que vous nous dites?

395 **M. ANDRÉ BOISCLAIR :**

Bien, je... Les assureurs très certainement sont sans doute ceux qui le sauraient. Parce qu'un logement inoccupé coûte très très cher à assurer.

400 **LE COMMISSAIRE :**

Je faisais référence à la spéculation, mais il y a beaucoup d'étages noirs dans les immeubles le soir au centre-ville, là. Mais, on...

405 **M. ANDRÉ BOISCLAIR :**

Oui, parce qu'il y a des gens qui font du... ça veut dire quoi? Qu'est-ce que vous définissez comme un logement occupé? Il est occupé 25% du temps, 50% du temps, 100% du temps? Est-ce que quelqu'un qui est propriétaire qui habite... qui est un homme ou une femme d'affaires du centre-ville de Montréal qui habite Terrebonne et qui s'est acheté un pied à terre à Montréal pour éviter de faire...

410 **LE PRÉSIDENT :**

415 Mais, je référais surtout aux spéculateurs, mais on va...

420 **M. ANDRÉ BOISCLAIR :**

Mais, qui sont les spéculateurs? Votre voisin?

425 **LE PRÉSIDENT :**

Je vais vous arrêter tout de suite parce que c'est...

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

430 Bien, non, je voulais rentrer là-dedans. Qui sont les spéculateurs? Votre voisin qui a acheté deux, trois condos?

LE PRÉSIDENT :

435 Mais, monsieur Boisclair, c'est intéressant de discuter de ça sauf que ce n'est pas à propos puis on a d'autres questions qu'on veut absolument vous poser.

LA COMMISSAIRE :

440 Alors, ceci étant dit, ce qu'on a dit auparavant, puisqu'on vise la rentabilité du projet et que ça va... On dit en fait que la rentabilité pour le commerce et pour l'habitation dépendrait de la disponibilité de cases de stationnement.

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

445 Oui.

LA COMMISSAIRE :

450

Alors, comment on gère ça cette idée-là? Quelle portion du territoire on devrait accorder à des cases de stationnement? Est-ce qu'on devrait limiter la durée? Est-ce qu'il y a une réglementation qui devrait être mise en place? Est-ce que vous avez des commentaires à nous faire à ce sujet-là?

455

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

460

Ça... Alors, nous, ce qui est... Je pense qu'on vous propose un objectif qui est celui de viser que 65% des déplacements se fassent via le transport collectif, puis que la part modale soit de 35%. Un ratio de stationnement, là, le marché est bien bon pour répondre à ça. Et donc, l'arrondissement Ville-Marie, ils ont retiré les minimums prescrits.

465

LA COMMISSAIRE :

Oui.

470

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Et puis, ils ont... C'est le marché qui répond en conséquence, et donc nous ne faisons pas.... Dans la mesure où il y a cette vision qui se développe, très, très, très généreuse, s'il y a une vision plus classique qui n'est pas celle énoncée là avec des espaces de qualité, des investissements massifs dans les infrastructures et dans la mobilité, bien là, c'est un autre marché.

475

Et puis, la ville va... devra en tirer des conséquences. La ville se fait ici, soit d'être innovante, se donne de grandes, grandes, grandes ambitions. C'est elle qui est propriétaire du terrain. Ce n'est pas le privé, là. C'est elle. Et donc, qu'elle fasse ses choix, qu'elle présente un moment donné au marché qui devra sûrement être associé dans le développement de certains îlots. Et puis, le marché qui sera intéressé à acheter cet îlot-là, bien va bider en fonction

480 de la vision proposée. Et c'est pour ça qu'on vous dit que la meilleure proposition, ce n'est pas nécessairement celle qui sera au plus bas prix. C'est celle qui sera de la plus grande qualité.

Et donc, à cet égard-là, la ville aura elle-même à tirer les conséquences des gestes qu'elle souhaite poser. Si je souhaite avoir la meilleure auto électrique avec toutes les fonctions
485 possibles et impossibles pour être le plus vert possible, ça va me coûter la totale. La Tesla avec tout intégré, toute verte, elle coûte plus cher. Et c'est encore une réalité de marché et en fonction de notre capacité collective de payer, des priorités des citoyens, de la vision de l'administration, on verra.

490 Mais, il y a certainement preuve, possibilité d'innover et c'est ce que la ville d'ailleurs... On sent ce désir-là de la ville qu'on veut saluer de faire quelque chose d'un peu différent, mais les... j'ai défini aussi les conditions. Si on n'a pas réglé les enjeux de mobilité et de désenclavement, puis qu'il n'y a pas une école, puis que les gens sont tous obligés de se déplacer à de grandes distances pour avoir accès à des services publics de qualité, ne pas avoir
495 d'espaces de stationnement devient... c'est une utopie.

On a réussi à avoir très peu... Aux alentours du métro Rosemont à Montréal, par exemple, il y a des ratios de stationnement qui sont très bas, installés sur la station de métro. Est-ce que des ratios de stationnement dans un cadre bâti comme celui par exemple de l'Île-des-
500 Sœurs, est-ce que... On est dans une typologie complètement différente où l'auto a encore une grande place jusqu'à temps peut-être qu'on revoie des choses.

Alors, quelle sera la vision... Est-ce qu'on sera dans un modèle Île-des-Sœurs sur
505 Namur ou est-ce qu'on sera dans un modèle, je ne sais pas moi, métro Rosemont plus grande densité, plus de hauteur sur...

LE PRÉSIDENT :

510

... Parce que le défi est là. C'est contenu dans un secteur extrêmement congestionné, à nombre d'heures par jour, c'est sûr que de rêver d'avoir un... C'est-à-dire de penser qu'on pourrait avoir un secteur Île-des-Sœurs, c'est vraiment là que serait l'utopie. C'est d'amener des gens dans un secteur hypercongestionné sans les transports collectifs, c'est...

515

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

On a fait quelques propositions audacieuses, là, sur le vélo, sur l'utilisation des voies ferrées.

520

LE PRÉSIDENT :

Oui, on a lu.

525

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

On a même voulu essayer... Alors, on s'est dit : « La ville se creuse les méninges, on va aussi un peu se creuser les méninges et puis sortir un peu de notre - monsieur le président, je m'en confesse - sortir un peu peut-être de notre zone de confort et des choses avec lesquelles on est habitué de travailler. »

530

LE PRÉSIDENT :

Si on vous remet dans votre zone de confort, le *smart center*, les gens appellent ça comme ça, c'est toute la portion de grande surface qui est de part et d'autre de l'autoroute Décarie, là, à l'intersection de Jean-Talon. C'est-à-dire que ces gens-là nous disent qu'ils entrevoient aujourd'hui la possibilité de réutiliser leurs emplacements en le densifiant, en amenant de la mixité. Est-ce qu'il y a... C'est sûr qu'on a chacun nos expériences personnelles, mais on se fait toujours dire que c'est très difficile de mixer la fonction commerciale et la fonction

535

540 résidentielle parce qu'ils ont des rythmes d'absorption différents. C'est-à-dire que...

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Oui.

545

LE PRÉSIDENT :

550 Est-ce qu'on pense que c'est possible justement de... que le *smart center* tel qu'on le trouve aujourd'hui qui a de grandes aires d'asphalte qui sont des îlots de chaleur puissent être convertis en immeubles et...

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

555 Oui. La réponse est oui. Deux exemples que vous pouvez... où les réflexions sont déjà assez claires. Le premier c'est le centre d'achat Wilderton sur Van Horne juste à côté des Complexes du sanctuaire, il y avait un espèce de street mall là sans valeur avec... bon, il y avait bien sûr l'épicerie qui a une valeur importante dans le quartier, la pharmacie, donc des services de base. Mais le reste, le mix commercial disons, pas sûr que vous seriez allé passer un samedi après-midi barbocher au centre d'achat Wilderton il y a cinq ans.

560

Et donc, il va être déployé avec de la hauteur, condos, du locatif, résidence personnes âgées et le promoteur qui est un... qui est là a donc réussi à relever ce défi-là. Puis, il va demeurer l'épicerie, pharmacie, puis quelques services de proximité.

565

L'autre exemple que vous pouvez regarder, monsieur le Président ...

LE PRÉSIDENT :

570

Puis, - je m'excuse – avec leurs cases de stationnement...

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

575

Souterrains.

LE PRÉSIDENT :

580

... souterraine, puis est-ce qu'ils sont enclins à mettre des toits verts, d'être plus vert que ce qu'ils sont actuellement, c'est-à-dire...

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

585

Dans le marché immobilier...

LE PRÉSIDENT :

590

Non, mais si on l'exige par exemple. Dans les nouvelles balises du développement de ce secteur-là, est-ce que c'est des contraintes qu'ils vont...

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Des contraintes vous pouvez en rajouter puis à droite, puis à gauche.

595

LE PRÉSIDENT :

En autant qu'on permet la hauteur.

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

600 Bien que les gens peuvent compenser par de la densité. Puis, monsieur le président, je comprends que vous avez un mandat pointu sur un... vous n'êtes pas sur le secteur, vous êtes sur le quartier.

LE PRÉSIDENT :

605 Non, mais c'est dans notre secteur le *smart center*.

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

610 Non, mais je veux dire...

LE PRÉSIDENT :

615 Il va jusqu'au métro.

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

620 Non, mais je veux dire dans votre... vous êtes... vous avez un mandat pointu, mais n'oubliez pas que si vous voulez comprendre l'industrie immobilière, il faut que vous regardiez ce qu'il se passe à un niveau macro très, très élevé. Ça, compte-tenu du mandat qui est le vôtre, c'est un peu difficile.

625 Plus vous allez contraindre l'industrie, plus l'industrie va se concentrer. Puis, je vous invite vraiment à lire cet article de l'Actualité de Pierre Fortin : Montréal 1-Toronto 0. Pierre Fortin publie un billet dans l'Actualité, puis tout le monde comprend qui est Pierre Fortin, son indépendance, puis tout le reste. Si vous voulez comprendre pourquoi la différence de prix entre Montréal et Toronto, la réponse ne se situe pas dans le revenu disponible des gens, elle se situe dans le nombre de compétiteurs dans le marché.

630 Plus vous allez contraindre, plus les entreprises vont se regrouper. Moins de petits...
moins d'innovation, et puis des marges plus élevées. Alors, oui, le marché est capable
d'absorber des contraintes, mais en ce moment le coût du terrain croît à une vitesse
exponentielle, les coûts de construction croissent à une vitesse exponentielle, puis ce que le
public a ce sont les coûts réglementaires.

635 Et donc... Puis en bout de course, c'est l'acheteur final qui paie. Et il y a un moment
donné des enjeux qui se posent sur la question d'équité. Qui doit payer pour ça et qui en
bénéficie?

640 Et donc, c'est un arbitrage constant. Je ne sache pas qu'un jour on va trouver la bonne
réponse parfaite, mais c'est un débat et puis c'est ce à quoi vous contribuez en nous permettant
de nous exprimer et en engageant une conversation intelligente comme vous savez le faire à
l'OCPM.

645 **LE PRÉSIDENT :**

On en aurait d'autres, mais le temps est écoulé, alors on vous remercie infiniment de
votre contribution, monsieur. Merci beaucoup, monsieur.

650 **M. ANDRÉ BOISCLAIR :**

Ça me fait plaisir. Bonne continuation.

LA COMMISSAIRE :

655

Merci.

LE COMMISSAIRE :

Merci.