

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

**ÉTAIENT PRÉSENTS :** Mme ISABELLE BEAULIEU, présidente  
Mme LUBA SERGE, commissaire ad hoc  
M. ÉRIC CARDINAL, commissaire ad hoc

**CONSULTATION PUBLIQUE SUR  
LE PPU DES FAUBOURGS**

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

VOLUME 5

---

Séance tenue le 2 novembre 2020, 19 h  
1550, rue Metcalfe  
14<sup>e</sup> étage  
Montréal

## TABLE DES MATIÈRES

### SÉANCE DE LA SOIRÉE DU 2 NOVEMBRE 2020

<b>MOT DE LA PRÉSIDENTE .....</b>	<b>1</b>
-----------------------------------	----------

### PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

M. Frédéric Lebel .....	3
Coop du Faubourg à M'lasse	

M. Roch Cayouette .....	8
Provencher Roy et associés, architectes	

### SUSPENSION ET REPRISE

Mme Manon Massé .....	20
Députée de Sainte-Marie St-Jacques	

### SUSPENSION ET REPRISE

Mme Maude Fauteux.....	29
La Coopérative Faubourg Québec	

Mme Élise Tanguay .....	37
UTILE	

<b>MOT DE LA FIN .....</b>	<b>48</b>
----------------------------	-----------

### AJOURNEMENT

**SÉANCE DU 2 NOVEMBRE 2020**  
**SÉANCE DE LA SOIRÉE**  
**MOT DE LA PRÉSIDENTE**

5 **Mme ISABELLE BEAULIEU, présidente :**

Bonjour à tous, bonsoir à tous, bienvenue à cette séance virtuelle d'audition des opinions qui se tient dans le cadre de la consultation publique sur le PPU des Faubourgs.

10 Je rappelle que nos travaux et activités se déroulent en français, mais les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais peuvent le faire. The meeting will be conducted in French, but if you wish to address the commission in English, you welcome to do so.

15 Je m'appelle Isabelle Beaulieu, je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Je suis également la présidente de cette commission qui est aussi composée de madame Luba Serge et de monsieur Éric Cardinal.

20 Nous sommes appuyés dans nos travaux par messieurs Pierre Goyer et Reinaldo De Freitas qui agissent à titre d'analystes de la commission.

Je vous remercie au nom de mes collègues et de l'Office de consultation publique de Montréal de l'intérêt que vous portez à nos travaux depuis le début de cette consultation, sur le PPU des Faubourgs, et ce malgré les défis posés par la pandémie en cours.

25 Pour nous conformer aux règles gouvernementales et aux normes sanitaires qui s'appliquent, nous entendrons toutes les interventions à distance.

30 Un total de 37 personnes citoyennes ou représentantes d'organismes se sont inscrites et nous les entendrons au cours de six séances d'audition de mémoire. La commission a reçu également une vingtaine d'interventions écrites qui ne feront pas l'objet d'une présentation orale. Ces opinions s'ajoutent à celles que nous recueillons grâce au questionnaire et aux opinions en ligne.

35 Nous entendrons ce soir cinq intervenants qui se sont inscrits d'avance. Nous leur avons proposé de faire leur intervention soit par téléphone, soit par visioconférence.

Il est également possible d'avoir plus d'un porte-parole par intervention. Les participants connectés par ordinateur peuvent (problème technique).

40 Les intervenants disposent d'une période de 10 minutes pour exposer leur opinion. Ensuite, les commissaires disposeront d'une dizaine de minutes pour échanger avec eux.

45 Enfin, la commission tient à rappeler que le climat des échanges doit demeurer serein. Je vous rappelle donc que les propos malveillants ou les interventions qui portent atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation des personnes sont irrecevables.

Merci d'avance aux intervenants que nous entendrons ce soir pour leur collaboration.

50 Une fois la séance d'audition d'opinions terminée, les archives vidéo ou audio des échanges avec les commissaires, ainsi que les transcriptions écrites seront mises en ligne sur le site Web de l'Office dans les plus brefs délais.

55 Comme il est de coutume en matière de consultation publique, si pour une raison ou une autre des inexactitudes se glissaient dans les propos tenus ce soir, les représentants de l'arrondissement et de la ville pourraient user leur droit de rectification.

60 Ils auront 48 heures à la suite de l'envoi des fichiers vidéo et audio des présentations pour nous fournir des rectifications par écrit. Il s'agira bien entendu de rectifier seulement un fait et non pas d'émettre un commentaire ou un avis.

Une fois les consultations terminées, les commissaires entreprendront l'analyse de l'ensemble des informations et des opinions reçues.

65 Nous prévoyons terminer la rédaction de notre mémoire dans les mois à venir. C'est la présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier qui remettra le rapport aux élus municipaux. Ce rapport sera rendu public dans les 15 jours suivant son dépôt. Les décisions à prendre par la suite appartiennent aux élus de la Ville de Montréal.

Merci de votre attention.

70

---

**M. FRÉDÉRIC LABEL**  
**COOP DU FAUBOURG À M'LASSE**

**LA PRÉSIDENTE :**

75

Et j'invite maintenant, la Coopérative du Faubourg à la M'lasse avec Frédéric Label et il y a deux autres présentateurs qui vont l'accompagner.

80

Alors, je vous rappelle les règles, vous disposez d'une dizaine de minutes pour exposer votre opinion et ensuite nous, les commissaires, nous vous poserons quelques questions.

Alors, nous on est prêt quand vous êtes prêts. On vous écoute.

**M. FRÉDÉRIC LABEL :**

85

Bonsoir. Mon nom est Frédéric Label, je suis le président de la coopérative d'habitation du Faubourg à M'lasse, coopérative qui a été fondée il y a bientôt deux ans.

90

Donc, on a écrit un mémoire collectivement. Donc, tous les membres de la coopérative ont participé à la rédaction de ce petit mémoire-là. Donc, je vais vous le lire.

« Chers commissaires,

95

Le volet habitation du projet de PPU mentionne l'intention de l'administration municipale d'inclure sur le site de Radio-Canada un grand nombre de logements sociaux. Notre coopérative, la coopérative du Faubourg à M'lasse, a été fondée suite à la tenue d'une assemblée publique qui visait à recruter des membres fondateurs pour un projet de coopérative d'habitation sur le site de Radio-Canada.

100 L'invitation à cette assemblée ayant été envoyée aux centaines de demandeurs de logements sociaux figurant sur les listes du Groupe CDH et du Comité Logement Ville-Marie, notre coop a donc été initiée par le milieu.

105 De la centaine de demandeurs qui ont participé à cette première assemblée, près d'une vingtaine ont été retenus au terme de deux rencontres pour agir à titre de membres fondateurs, représentant à la fois des personnes seules et des familles.

110 Plus de 90% des 850 demandeurs de logements de la liste du comité logement Ville-Marie ont exprimé une préférence marquée et affirmée pour le mode d'organisation coopératif. Cet état de fait vient démontrer aux partenaires du milieu le désir de la communauté à former une coopérative d'habitation pour s'impliquer dans leur milieu.

115 Les efforts déployés par la population pour s'informer, s'organiser, se former et se mobiliser collectivement et démocratiquement témoignent bien de la volonté populaire de réinvestir ce site, d'où elle a été expropriée il y a maintenant 50 ans. Le nom de notre coopérative évoque d'ailleurs ce passé populaire que nous souhaitons raviver par cet exercice citoyen.

120 Nous demandons donc à ce que la Ville soit plus sensible au processus de sélection des projets de logements sociaux, notamment sur le site de Radio-Canada.

Nous sommes déçus que notre coopérative n'ait pas eu la chance d'être invitée à présenter son projet, alors qu'elle est enregistrée et que ses membres s'impliquent déjà.

125 Certains élus ont même signifié leur appui à de proches intervenants et à des membres de notre coopérative. Nous sommes confiants que pour la deuxième phase de développement du site de Radio-Canada, notre coopérative pourra être priorisée puisqu'elle est issue et portée par le milieu.

130 Nous demandons donc à l'administration municipale que la coopérative d'habitation du Faubourg à M'lasse soit le prochain projet de logement social retenu sur ce site, et ce, dès la seconde phase de développement.

135 Nous craignons que la mobilisation citoyenne s'essouffle si nous devons attendre de longues années avant que notre projet ne se réalise. Nous craignons également que la précarité des familles ne les amène à quitter Ville-Marie avant que notre projet ne puisse les accueillir.

140 Enfin, nous sommes avides de travailler avec l'ensemble des partenaires du milieu pour bâtir un milieu inclusif afin d'assurer un succès pérenne aux projets de grandes coopératives.

140 Les administrateurs de la coopérative du Faubourg à M'lasse.

Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

145 Alors, merci beaucoup. C'est vraiment très clair et moi, je n'avais pas de questions. Est-ce que, Luba, tu as une question?

**LA COMMISSAIRE :**

150 Oui. Dans le mémoire et ce que vous venez de dire, vous parlez, vous demandez que la Ville soit plus sensible au processus de sélection des projets de logements sociaux.

155 Peut-être, vous pourriez expliquer un peu comment ça se fait et qu'est-ce que vous aimeriez voir pour le remplacer? Peut-être, finalement élaborer un peu ce point.

**M. FRÉDÉRIC LABEL :**

Pour remplacer quoi exactement?

**LA COMMISSAIRE :**

160 Bien, vous dites que vous aimeriez que la Ville soit plus sensible au processus de sélection des projets. Peut-être vous pourriez élaborer, expliquez un peu comment ça se fait actuellement, qu'est-ce que vous aimeriez comme processus?

**M. FRÉDÉRIC LABEL :**

170 Bien, c'est intéressant que vous le demandiez, parce que le processus lui-même des  
projets n'est pas très clair pour aucun des intervenants impliqués dans tout ça. On a serré des  
mains à une Table de quartier le printemps dernier puis on a eu l'appui de tous les partenaires  
dans le développement. On a aussi l'appui de Robert Beaudry, un appui non équivoque à notre  
projet.

175 C'est ça, on réalise qu'il existe, en fait que les différents types de logements sociaux qui  
existent ne sont pas pris en considération dans le mode de sélection. Pour l'instant, on a  
seulement retenu l'OSBL qui n'est pas un mode d'organisation démocratique. Alors que, comme  
on vous dit, on a une liste de 850 demandeurs dont 90% au comité de logement Ville-Marie,  
donc des gens qui fréquentent le quartier, connaissent le quartier, voudraient revenir dans le  
quartier, même des descendants des familles d'expropriées. Il y a beaucoup de ces gens-là qui  
180 ont affirmé qu'ils voulaient s'impliquer dans un projet de coopérative.

Donc, c'est ça, tout ce qui a été considéré et sans consulter les autres membres ou les  
autres membres de cette espèce de collectif informel des acteurs qui voudraient développer du  
logement social, c'est le groupe InterLoge qui a été retenu.

185 Donc, c'est ça, on souhaiterait que Mach soit plus sensible à ce qui représente être une  
affirmation de la population à vouloir s'organiser dans les logements gérés par la collectivité puis  
par le milieu.

190 **LA COMMISSAIRE :**

Alors, est-ce que c'est le Groupe Mach qui choisit les projets? Parce qu'il y a des  
subventions provinciales, municipales dans tout ça. Mais est-ce que ça revient finalement au  
promoteur de choisir?

195 **M. FRÉDÉRIC LABEL :**

Dans les termes, puis selon la loi, ce n'est pas au promoteur de choisir dans la vente du  
terrain de Radio-Canada. Il y a une entente d'inclusion pour un pourcentage dans chaque phase



200 de développement du terrain. La vente était conditionnelle à la signature de cette entente de développement là, entre le Groupe Mach et le bureau de l'aménagement de la Ville de Montréal.

205 Puis c'est ça. Effectivement, on pense qu'il devrait y avoir un mécanisme pour que le promoteur soit mis au courant puis entrer en communication avec tous les gens qui affirment leur volonté de développer du logement social.

210 Parce que même, malgré plusieurs efforts puis l'appui de Robert Beaudry, comme je vous le disais, on a eu de la misère à rejoindre le promoteur lui-même qui semble, selon ce qui se passe, avoir une préférence marquée pour les OSBL.

215 On sait que c'est les fonctionnaires de la Ville de Montréal finalement qui finissent par pousser un projet ou un autre. On sait que c'est à ce niveau-là peut-être que ça se décide le plus. Sinon, on ne sait pas exactement comment les décisions sont prises. Je dois dire que ce n'est pas la plus grande transparence dans le processus actuellement.

220 **LA COMMISSAIRE :**

O.K. Merci.

225 **LA PRÉSIDENTE :**

Éric, est-ce que tu avais une question ou ça complétait?

230 **LE COMMISSAIRE :**

Non. Ça va pour moi, merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

235 Bien, merci beaucoup, Monsieur Lebel, on a pris bonne note de tout ce que vous nous avez dit ce soir. Merci beaucoup.

**M. ROCH CAYOUCETTE  
PROVENCHER ROY ET ASSOCIÉS, ARCHITECTES**

235

**LA PRÉSIDENTE :**

240

Et nous allons maintenant passer à la prochaine personne qui est monsieur Roch Cayouette.

**M. ROCH CAYOUCETTE :**

245

Est-ce que vous m'entendez?

**LA PRÉSIDENTE :**

250

Oui.

**M. ROCH CAYOUCETTE :**

Excellent.

255

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vous vois, je vous entends.

**M. ROCH CAYOUCETTE :**

260

Alors, je me présente, donc Roch Cayouette, je suis architecte associé chez Provencher Roy à Montréal. Nous formons une agence regroupant plus de 300 professionnels oeuvrant dans tous les domaines de l'aménagement et plus particulièrement dans le domaine du design urbain et de la requalification des grands sites en milieu urbain.

265

Pour ma part, moi, j'oeuvre dans le milieu du développement résidentiel depuis plus de 25 ans ayant contribué à revaloriser plusieurs grands sites dans les quartiers centraux de Montréal tels que ceux qu'on retrouve dans le secteur des faubourgs.

270 À titre d'exemple, dans le faubourg des Récollets, projet Quai de la Commune, Bassin du havre actuellement en reconstruction complète et aussi le secteur de l'Institut des Sourds-Muets près du parc Jarry, de tous les projets Castelnau.

275 En premier lieu, pour Provencher Roy il est essentiel de souligner la pertinence de la démarche de planification particulière entreprise par la Ville de Montréal et l'arrondissement Ville-Marie afin de définir la vision et les principaux paramètres de développement et d'aménagement qui guideront la transformation et la consolidation du secteur des faubourgs.

280 À ce titre, le document de planification se distingue opportunément par son approche multidimensionnelle ainsi que le renforcement des liens du secteur avec le fleuve, le Vieux-Montréal et le Quartier des spectacles.

285 Le territoire assujetti au PPU couvre différentes réalités urbanistiques auxquelles il est essentiel d'apporter des interventions et stratégies urbanistiques adaptées.

290 En premier lieu, le secteur des Faubourgs est constitué de quartiers d'ores et déjà consolidés, principalement au nord du boulevard René-Levesque. Le paysage urbain est marqué par la trame urbaine faubourienne du secteur Sainte-Marie-Saint-Jaques : un tissu d'immeubles résidentiels de type plex complété par les artères commerciales traditionnelles des rues Sainte-Catherine Est, Ontario ou Amherst.

295 Malgré les mutations urbaines survenues depuis la seconde moitié du XXe siècle, le secteur revêt une dimension identitaire au-delà de son histoire ouvrière et ses communautés diverses. Le milieu présente toutefois d'importants enjeux d'aménagement et de développement, entre autres liés à la vitalité commerciale, la mise en valeur des immeubles d'intérêt patrimonial, l'aménagement des voies publiques et les problématiques de circulation automobile.

D'autre part, le secteur comprend d'importants terrains destinés au développement immobilier et à la requalification urbaine. Les déménagements de la Maison de Radio-Canada et

300 de l'usine Molson, ainsi que les terrains sous-utilisés ou vacants du secteur, offrent une véritable  
opportunité de revitalisation urbaine au sud du boulevard René-Levesque, c'est-à-dire le Quartier  
des lumières, l'îlot des Voltigeurs – Molson, et à l'entrée du Pont Jacques-Cartier avec le projet  
Portes Sainte-Marie.

305 L'environnement urbain est donc en pleine mutation. Le redéveloppement du secteur des  
Faubourgs doit ainsi être appréhendé selon les trois éléments primordiaux suivants, c'est-à-dire :

- La création d'un milieu de vie complet créant une porte d'entrée signature à l'est du  
centre-ville de Montréal ;
- 310 - L'augmentation de la densité résidentielle dans les quartiers centraux ;
- Et une attention portée à une transition harmonieuse entre le centre-ville, la trame  
urbaine traditionnelle des quartiers de Sainte-Marie-St-Jacques et les nouveaux ensembles  
bâties.

315 Notre lecture du PPU telle que présentée nous amène à souligner un enjeu principal  
dans la figure ultime du développement. C'est-à-dire l'interrelation entre la densité de  
construction, la hauteur du cadre bâti et l'aménagement des espaces publics, c'est-à-dire réduire  
l'empreinte au sol des bâtiments au profit des espaces verts constitue pour nous un rôle  
indissociable à la définition d'un espace de vie conviviale.

320 Nous constatons que la densification résidentielle est essentielle afin de favoriser la  
revitalisation des espaces centraux et leur accroissement démographique. Il s'agit d'une  
orientation d'aménagement incluse dans l'ensemble des documents de planification en vigueur  
sur le territoire de la Ville de Montréal.

325 Le secteur des Faubourgs, à proximité des infrastructures de transport collectif,  
existantes ou projetées, et aux abords du centre-ville, constitue un lieu idéal pour accueillir de  
nouveaux logements et commerces.

330 À ce titre, il est important pour nous de dissocier le concept de densité avec celui de la  
hauteur des immeubles. Par exemple, un ensemble bâti marqué par des bâtiments de grandes  
hauteurs et de larges espaces libres au sol pourra être perçu comme moins dense qu'un  
ensemble qui présente une hauteur moyenne avec des emprises, au sol, plus importantes.

335 La perception de la densité dans l'espace urbain est aussi tributaire de l'emprise au sol des bâtiments, ainsi que de l'offre en espaces publics et privés adjacents au bâtiment. Dans ce cadre-ci, une densité qui s'exprime par un taux d'implantation important et une offre rare en espaces ouverts peut être perçue comme non optimale et dense.

340 Les places publiques, les rues apaisées, les parcs, les jardins, les espaces verts privatifs s'ouvrant sur le domaine public et les cheminements piétonniers permettent à une forme urbaine dense de respirer. Les espaces publics peuvent aussi contribuer à la corrélation entre le développement d'un ensemble bâti et la végétalisation des espaces urbains.

345 La modulation des densités et des hauteurs doit par ailleurs être approchée en considérant les enjeux d'ombrage, d'ensoleillement et de ventilation. Les thèmes cités précédemment sont intimement liés à leur contexte d'intervention et doivent faire l'objet d'une évaluation spécifique pour chacun des projets.

350 Les projets qualifiés de denses doivent ainsi éviter les effets d'ombrages non désirés tout en dégagant des espaces libres qui permettent d'assurer un ensoleillement maximal du domaine public et de rompre les effets de potentiels de corridors de vents et visuels.

355 Le projet de PPU prévoit d'autoriser des densités de construction relativement importantes sur les terrains à requalifier, avec des coefficients au sol maximal de 6 ou 7. Les paramètres proposés semblent ici concourir aux objectifs de densification résidentielle des quartiers centraux de Montréal.

360 Toutefois, les dispositions prévues pour les hauteurs maximales en surhauteur de 45 et 65 mètres, ainsi que les normes plus restrictives applicables aux constructions d'une hauteur supérieure à 30 mètres ne semblent pas concourir à l'intégration d'une densité aérée et agréable.

365 Les normes susmentionnées favorisent en effet l'atteinte de COS maximaux à l'intérieur de hauteurs restreintes, ce qui augmente l'emprise au sol des bâtiments, diminue la superficie des espaces ouverts, comprime la flexibilité architecturale et morphologique des projets et réduit les potentiels d'aménagement ouvert sur le domaine public.

À ce titre, une limitation de la hauteur des bâtiments peut poser différents enjeux inhérents à l'intégration de logement social de qualité, à l'aménagement d'équipements collectifs et une meilleure qualité des projets immobiliers.

370

Plutôt que de moduler la densité permise à l'intérieur de hauteurs et surhauteurs restreintes et peu différenciées, la modulation des îlots paramétriques gagnerait plutôt à favoriser l'émergence d'une morphologie urbaine associant le profil type moins haut de l'îlot montréalais typique à la trame du centre-ville et de ses tours résidentielles, ainsi que l'intégration d'espaces libres générées et ouvertes sur le domaine public.

375

Cette modulation de la densité résidentielle doit permettre l'atteinte des COS prescrits par le PPU actuel, tout en participant plus activement à l'affirmation visuelle et identitaire ainsi qu'au dynamisme architectural des abords du centre-ville de Montréal.

380

Il est aussi à souligner différents enjeux techniques relatifs à l'amortissement des éléments constitutifs incompressibles des immeubles, c'est-à-dire les ascenseurs, les issues, les espaces techniques, et cetera, des enveloppes bâties lors de la conception architecturale et des coûts de construction.

385

À ce titre, limiter les surfaces maximales des planchers en surhauteurs à 650 et 750 mètres carrés, les balcons inclus dans certains cas, ne favorise pas une efficacité souhaitée entre enveloppe et plancher utile augmentant les prix demandés aux acheteurs et locataires.

390

Encadrés par des critères mieux définis de dégagement et d'ensoleillement du domaine public, cette augmentation des surfaces permises en surhauteur favoriserait une planification plus efficace des planchers types se reflétant dans une meilleure abordabilité de l'offre en logements.

395

De plus, il serait souhaitable, selon nous, d'exclure les balcons du calcul des surfaces construites maximales tel que préconisé pour les surfaces de 650 mètres carrés en surhauteur.

400

Ne pas le faire équivaut à mon sens à forcer en quelque sorte les développeurs à éliminer du fait que ça pénalise l'efficacité des projets. Ces extérieurs, pour nous, demeurent essentiels dans la qualité de l'habitat.

Nous recommandons donc de réviser les aspects normatifs prévus par le PPU dans le cadre des COS maximaux applicables, de même que les normes relatives à la surhauteur, afin de permettre la réalisation de propositions architecturales misant davantage sur le développement de milieux conviviaux, ouverts et respirables.

405

Le projet de PPU devrait à ce titre rehausser les hauteurs et surfaces maximales permises en surhauteur pour les secteurs à requalifier, pour les secteurs Radio-Canada, Molson, Portes Sainte-Marie, tout en abordant la question des surhauteurs de manière qualitative par les critères d'évaluation.

410

Et ce, tout particulièrement sur les grands axes périmétriques des grands îlots, c'est-à-dire le boulevard René-Lévesque, le boulevard Ville-Marie, l'avenue Papineau, l'avenue De Lorimier et la rue Parthenais, pour favoriser un développement moins en hauteur au centre des grands îlots en redéveloppement.

415

Les rues telles que De La Gauchetière plus étroite, par exemple, gagnerait à être ainsi mieux différenciée des grands axes, cela favoriserait de plus le développement d'une vie intérieure mieux adaptée aux besoins des résidents de ces grands îlots en redéveloppement ainsi les meilleures qualités de lumière naturelle.

420

Pour conclure, l'adoption du PPU des Faubourgs marque une nouvelle étape de développement de l'un des secteurs névralgiques de la Ville de Montréal. Le projet permettra de mieux structurer l'aménagement de l'un des principaux secteurs à requalifier aux portes du centre-ville de Montréal. Il constitue les prémices d'un quartier innovant, durable et inclusif où la densification résidentielle est corrélée avec l'ouverture du secteur vers le fleuve Saint-Laurent.

425

Par contre, dans le cadre de leur exercice de planification, la Ville de Montréal et l'arrondissement Ville-Marie doivent mieux considérer la question des hauteurs bâties et des densités de construction. Les panoramas d'ensemble, les avant-plans et les arrière-plans, qui constitueront le profil du Faubourg, doivent être conçus afin de créer un milieu de vie identitaire, qui se démarque des projets immobiliers conventionnels et plutôt uniformisant.

430

Merci.

435 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. C'est bien clair, donc de revoir ça. Mais justement, pour notre analyse quand on réfléchit à tout ça, ça devrait se moduler comment? C'est-à-dire vous voulez plus de hauteur ou plus de densité ou vraiment ça sera au cas par cas, de la flexibilité, cas par cas?

440 **M. ROCH CAYOUCETTE :**

445 Bien, dans un premier temps, ce que je cherche c'est à établir une plus grande flexibilité effectivement dans le développement des différents projets, des différents îlots. Pour moi, je ne veux pas augmenter la densité justement, c'est pour ça que je parle de différencier la densité de la hauteur des bâtiments.

450 Comme je disais dans mon document, t'sais le fait de pour une même densité de construire moins haut implique nécessairement qu'on va avoir un pourcentage d'implantation qui va être beaucoup plus grand.

455 De permettre de monter à certains endroits plus haut et d'augmenter légèrement les surfaces construites - mettons on parlerait peut-être d'aller jusqu'à 850 mètres carrés plutôt que 750. D'avoir des hauteurs qui pourraient se rapprocher plus du 80 mètres, qui est déjà présent d'ailleurs dans une des portions du site, plus à l'est, sur le site de Radio-Canada entre autres, ça permet de baisser d'autres endroits sur le site et même, à la limite d'ouvrir les espaces intérieurs des îlots sur le domaine public.

460 J'ai plusieurs projets à mon actif, où c'est même une espèce de façon de faire qu'on a développée ici, chez Provencher Roy, c'est de favoriser aussi que les espaces qui sont normalement à l'intérieur des îlots on puisse les ouvrir sur le domaine public. Ils demeurent privés, ils demeurent à l'usage privé des résidents, mais par contre du fait qu'ils sont ouverts sur le domaine public, mais ils participent à l'espace public puis à l'aération, à l'ensoleillement de l'ensemble.

465 Mais pour faire ça, il faut arriver à moduler l'architecture ou moduler un peu l'implantation. À certains endroits on monte plus haut, des endroits qui vont projeter, évidemment en considérant qu'on va projeter moins d'ombre à certains endroits, mais dégagé ailleurs.



470 Mon exemple de la rue De La Gauchetière versus le boulevard Ville-Marie et le  
475 boulevard René-Lévesque, donc construire plus haut au périmètre pour descendre plus bas au  
centre, on se trouve d'une certaine façon à, un, qualifier d'une façon plus claire les rues  
secondaires versus les rues principales ou les grands boulevards, et en même temps créer des  
lieux plus intimes, si on veut, au niveau des intérieurs des îlots.

475 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Mais donc ça sera au cas par cas, là?

480 **M. ROCH CAYOUCETTE :**

480 Bien oui, tout à fait. Bien, en fait, les cas par cas. Je veux dire, moi, je vois ça comme  
dans chacun des grands projets. Tu sais, on dit, il y a le projet Radio-Canada, le projet Molson,  
puis le projet Portes Sainte-Marie. Quand on dit cas par cas, je les vois comme ça, quand même  
dans des ensembles.

485

Mais il reste aussi qu'il y a plusieurs intervenants, plusieurs architectes ou plusieurs  
développeurs urbains ou dans le cas de Radio-Canada il y a deux développeurs et deux firmes  
d'architecte différentes qui sont appelés à travailler en plus de ceux qui vont développer le  
logement social.

490

Donc, c'est sûr qu'au fur et à mesure que les projets se développent, il se crée des  
nouvelles opportunités. Le langage ou du moins les solutions architecturales apportées par les  
uns devraient nécessairement influencer les autres qui vont venir après.

495

C'est quelque chose qui est en mouvance puis je pense que c'est quelque chose qui doit  
être ouvert, disons aux trouvailles qui vont arriver au fur et à mesure du développement des  
secteurs.

500 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. C'est parce que dans votre document vous nous dites, parce qu'on est près du  
centre-ville pour une bonne densité quand même.

**M. ROCH CAYOUCETTE :**

505 Oui, tout à fait.

**LA PRÉSIDENTE :**

510 Mais bien moduler. Mais dans le PPU on abaisse les densités du site de Radio-Canada.

**M. ROCH CAYOUCETTE :**

À 6.

515 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. On était à 12, on descend à 6.

**M. ROCH CAYOUCETTE :**

520 Mais on est d'accord avec le 6 aussi, tout à fait, là. Ça, ce n'est pas un problème. C'est pour ça que je vous dis que la densité à 6 c'est très bien, mais c'est juste qu'il faut arriver à faire en sorte que, vue qu'on veut faire moins dense, on le voit bien, c'est dans les documents du PPU qu'on veut passer de 12 à 6. Et donc, on veut dé-densifier, si on veut, rendre ça plus ouvert. Mais  
525 si au bout du compte on se trouve à tout mettre ça, si on veut, en limitant les hauteurs, bien d'office on va créer quelque chose de dense.

530 Si on prend un site avec une densité de 6 et qu'on fait, mettons un pourcentage d'implantation de 50%, automatiquement on est à 12 étages. Donc, pour moi c'est très dense, puis un 50% d'implantation, à mon sens c'est un maximum qu'on devrait viser pour laisser suffisamment d'espace intérieur. Donc, d'office on voit qu'il faut moduler puis il faut permettre de baisser vraiment davantage à certains endroits pour monter ailleurs.

**LA PRÉSIDENTE :**

535 D'accord. Merci. Moi ça fait le tour. Est-ce que, Éric tu as une question?

**LE COMMISSAIRE :**

540 Oui. Une question de précision et c'est peut-être l'oeil non initié d'une personne qui n'est pas architecte ou urbaniste. Dans l'une de vos recommandations, vous dites... Je comprends que vous voulez plus de flexibilité, une approche plus discrétionnaire, mais en même temps vous demandez que le projet de PPU prévoie différents encadrements qui pourraient être davantage précisés.

545 Est-ce que vous pouvez expliquer?

**M. ROCH CAYOUCETTE :**

550 En fait préciser, ce qu'on voudrait c'est que ça soit moins normatif, mais plus qualitatif d'une certaine façon. Quand on dit : normatif, on dit : « Bien, le bâtiment il ne faut pas qu'il fasse plus que telle hauteur, qu'il ait plus que telle superficie. »

555 Moi, je pense qu'il faut plus arriver avec des critères de normalisation en termes d'éclairage, d'ensoleillement, d'ouverture sur l'espace public. Donc, c'est plus à ce niveau-là qu'on arrive avec une qualité architecturale que nécessairement juste de limiter le développement en hauteur. C'est plus à ce niveau-là que je chercherais à développer davantage les critères, si on veut, ou de pouvoir, si on veut de donner la souplesse du développement tout en encadrant le tout dans des valeurs ou des critères qualitatifs plus précis.

560 **LE COMMISSAIRE :**

Plutôt que normatifs?

**M. ROCH CAYOUCETTE :**

565 Exactement, c'est ça. Bien, encore une fois, le normatif demeure. Quand on dit qu'on a une densité de 6, c'est déjà un élément majeur. Avoir des hauteurs maximales qu'on souhaite évidemment, on ne veut pas aller à 120 mètres, on n'est pas le centre-ville évidemment.

570 Mais quand même, de se donner un peu une possibilité de moduler davantage, donc de  
permettre d'avoir un 80 mètres de hauteur plutôt que de limiter ça à 65 et 45 mètres. Je pense  
que ça serait avantageux pour la qualité d'ensemble des différents îlots qui sont à développer.

**LE COMMISSAIRE :**

575 Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

580 Luba, est-ce que tu as une question?

**LA COMMISSAIRE :**

585 Oui. C'est vraiment, simplement une précision. En termes de gestion de cette flexibilité,  
vous parlez d'une approche qualitative, multidisciplinaire qui serait partagée par les décideurs  
publics, promoteurs, sociétés civiles.

**M. ROCH CAYOUCETTE :**

590 Exact.

**LA COMMISSAIRE :**

Est-ce que vous parlez d'une nouvelle instance ou c'est vraiment le CCU...

595 **M. ROCH CAYOUCETTE :**

600 En fait, à partir du moment que tous les critères, en tout cas que le PPU devient un peu  
le projet de base. Ce qu'on entend évidemment quand on parle de décisions, on parle  
évidemment entre les membres du CCU par la procédure du PIA, évidemment conseil  
d'arrondissement, les professionnels des arrondissements avec lesquels on travaille.

605 Moi tous les projets que je fais, font l'objet d'intenses négociations à chaque fois, autant au niveau de la façon qu'on s'implante sur le site, le respect des règles d'urbanismes évidemment et de zonage. Mais aussi de la qualité architecturale qui est apportée. Donc, c'est déjà des éléments qui sont très négociés d'une certaine façon.

610 Donc, moi, je pense que les instances qui sont là actuellement, sont très à même de juger de la pertinence des projets et de la qualité des projets, mais en même temps, bien ça prend une certaine souplesse encore une fois.

615 Mais la souplesse c'est autant pour les professionnels de l'arrondissement que pour les professionnels qui seraient amenés à pouvoir apporter peut-être, des fois des solutions imaginatives tout en étant dans le contexte évidemment du PPU qui limite le degré d'intervention dans les projets.

620 Comprenez-moi bien que les contraintes, moi, j'ai toujours trouvé que c'était un élément important puis même stimulant dans un projet. Tu sais, on ne veut pas faire, il n'y a pas personne qui veut faire une oeuvre architecturale unique ou des choses comme ça. On s'insère dans des milieux urbains constitués.

625 Puis le fait de laisser quand même une certaine ouverture puis une espèce de plasticité si on veut, possible, dans le développement du projet au fur et à mesure, parce que moi, quand j'entends un projet, j'entends le projet d'ensemble évidemment, qui va être constitué d'une série d'interventions.

630 Je pense que c'est à l'avantage du projet final.

**LA COMMISSAIRE :**

635 Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

635 Merci beaucoup, merci pour votre présentation.

**M. ROCH CAYOUCETTE :**

Merci beaucoup.

640 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. On prend un petit 10 minutes puis on revient.

**PAUSE ET REPRISE**

645

---

**Mme MANON MASSÉ  
DÉPUTÉE DE SAINTE-MARIE ST-JACQUES**

650

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors, on reprend. Donc, bonsoir, nous avons maintenant avec nous madame Manon Massé et puis nous sommes prêts à vous entendre. Nous avons lu le mémoire que vous avez déposé et bien, maintenant la parole est à vous.

655

**Mme MANON MASSÉ :**

Merci beaucoup. Et on m'a dit que j'avais une dizaine de minutes, n'est-ce pas?

660

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, oui. On a du temps, c'est bon.

665

**Mme MANON MASSÉ :**

670 Bien, c'est parfait. Alors, je vais mettre ma minuterie. Vous savez, à l'Assemblée nationale on a été enligné sur le temps qu'on a, on ne peut pas le dépasser. Donc, je vais essayer d'être fidèle à ça.

675 Excusez-moi, je ne m'attendais pas à tout de suite commencer, donc je n'avais pas fait mes petits aménagements d'usage.

**LA PRÉSIDENTE :**

680 C'est bon, c'est bon. Prenez votre temps. Nous aussi c'est notre première commission en virtuel. Alors, on prend notre temps puis on laisse tout le monde arriver puis s'installer et puis pour le moment ça va.

**Mme MANON MASSÉ :**

685 Bon, bien c'est parfait. Merci, Madame Beaulieu, c'est vraiment gentil de votre part. Alors, permettez-moi d'entrée de jeu de vous saluer tous et toutes. Je suis très heureuse d'être parmi vous ce soir.

690 En fait, j'ai participé à la pré consultation ou à la première consultation devrais-je plutôt dire au niveau du PPU des Faubourgs. Et je suis très heureuse lorsque j'ai lu le projet, j'étais très heureuse de voir que, moi aussi ce que j'avais entendu durant la première phase de consultation, bien comment vous vous êtes inspirés les gens qui ont rédigé ce qui est devant nous aujourd'hui, comment ils ont été à l'écoute. Et ça, bien, ça me rassure toujours dans des processus de consultation.

695

Et bien sûr, mais l'OCPM a quand même ses lettres de noblesse et je pense qu'encore une fois, dans cette première phase de consultation bien, vous avez été à la hauteur. Les gens qui nous ont fourni le PPU bien, on su être à l'écoute.

700 C'est d'ailleurs très représentatif de ma circonscription. Les gens aiment leur secteur, aiment leur coin de pays et par conséquent veulent y mettre leur couleur, veulent s'assurer d'être entendus, et je pense que bon, les participations de la première phase nous démontrent vraiment cet intérêt-là.

705 Puisse que vous avez lu mon mémoire, en fait je pense que la partie échange sera certainement la plus riche, mais j'aimerais d'entrée de jeu peut-être mettre le doigt ou le focus sur les éléments qui m'apparaissent les plus importants.

710 Dans un premier temps, j'ai trouvé important à cette étape-ci de rappeler le rôle de la gentrification dans notre secteur. C'est sûr qu'il y a de grands développements qui s'en viennent, mais déjà le Centre-Sud, le secteur des Faubourgs, Sainte-Marie, déjà est un espace dans ma circonscription qui a vécu des changements importants, je dirais depuis toujours, mais particulièrement, je dirais dans les 20, 30 dernières années.

715 Et c'est sûr que la gentrification bien, il y a toutes sortes de façons de le voir et ce que j'entends quand je suis sur le terrain c'est la grande préoccupation de mes concitoyens, concitoyennes, la peur même qu'ils ont de se voir départis de leur milieu de vie, d'un milieu qui leur ressemble. Et donc, par conséquent, je trouvais important de venir me faire écho de leur voix auprès de vous ce soir.

720 Mais pour rappeler que, vous savez, pour moi il n'y a pas les méchants gentrificateurs qui viennent envahir la circonscription. Il y a plutôt des gens qui y habitent depuis très longtemps, ils sont même nés là et il y a des gens qui sont désormais capables de s'acheter un condo et ont la possibilité de le faire, notamment dans le Centre-Sud.

725



Et donc, moi ma grande préoccupation et que j'entends chez mes concitoyens c'est :  
« Oui, mais on ne veut pas, nous, être exclus du développement de ce secteur-là, puisqu'il nous  
ressemble et il est comme nous, on est comme lui. Bon, on s'est construit avec le temps. »

730 Alors donc, dans ce sens-là, je pense qu'il y a vraiment une importance sur les  
réglementations qui vont permettre une plus grande cohabitation entre les gens qui sont là  
depuis toujours et ceux et celles qui vont y arriver parce qu'ils auront enfin la possibilité de  
s'acheter un petit condo, un espace pour vivre.

735 Et là-dessus, je veux assurer la Ville, parce que pour moi, souvent on pointe la Ville  
quand on parle de gentrification. Je pense que la Ville de Montréal a fait déjà des bons gestes, a  
posé les bonnes gestions en matière de réglementation, que ce soit au niveau des rénovations,  
des agrandissements au niveau des logements, au niveau des RB&B, d'avoir essayé de limiter le  
dégât si je peux me permettre. Mais je pense que maintenant, Québec doit être au rendez-vous.

740 Premièrement, c'est sûr qu'il y aurait quelque chose de fondamental, mais je ne  
m'attends pas à ça du gouvernement en place. C'est de revoir toute la fiscalité municipale, parce  
qu'elle induit justement le fait que la façon de pouvoir se financer pour une municipalité c'est de  
lever des taxes foncières. Mais disons que ça, c'est le grand rêve, revisiter la fiscalité pour le  
745 soutien financier des municipalités.

Mais entretemps, il y a des choses très, très concrètes qui peuvent être faites en terme  
de - puis on a plein d'idées, là - mais en termes de taxation, en termes de registre de baux en  
cela bien, j'assume la Ville que je vais travailler, je vais continuer de travailler dans ce sens-là et  
750 on va continuer de travailler dans ce sens-là, parce que je sais que la Ville est tout aussi  
préoccupée que moi, de voir un développement sain, je dirais de ce secteur-là.

Alors, moi, je vais me battre de mon côté pour m'assurer qu'il y ait plus d'argent dans le  
programme d'AccèsLogis pour nous assurer du développement encore plus grand que la  
755 mesure qui est déjà en place du 20-20-20, de logement social.

Je vais continuer de mon côté à me battre pour un registre des baux, un registre des baux tant au niveau du logement, mais aussi au niveau commercial, puisque c'est rendu qu'une boulangerie n'arrive même pas à se louer un local dans ce coin-là pour pouvoir nourrir les gens autour, parce que c'est inaccessible financièrement.

760

Alors, il y a là une piste qui nous apparaît prometteuse ne serait-ce que de transmettre l'information d'une génération de locataire à l'autre.

765

Et bien sûr, notre grand projet à Québec solidaire de mieux encadrer les plateformes touristiques comme RB&B, parce que dans les faits, ils enlèvent à la population et surtout dans les quartiers centraux comme le nôtre, la possibilité aux gens d'avoir un logement et de pouvoir l'occuper à prix abordable.

770

Ça fait que je voulais porter particulièrement votre attention à ça, mais en nous rappelant que la Ville a et a pris plusieurs responsabilités et que je pense que le gouvernement du Québec maintenant doit répondre « présent » pour assurer à mes concitoyens que, oui bien sûr il y aura du développement, bien sûr il y a le programme du 20-20-20 qui va permettre une mixité sociale, mais aussi qu'il y aura des gestes sont posés par le gouvernement du Québec en matière de développement d'unités à accès logis pour nous assurer que les grandes familles par exemple vont pouvoir trouver un logement dans le Centre-Sud.

775

L'autre élément que je voulais porter à votre attention, parce qu'il y en a plusieurs, mais c'est la question de la sécurité alimentaire. Je pense qu'encore là, lors de la première phase de la consultation, c'était pas mal l'angle mort de cette consultation-là.

780

Dans le sens où il faut être en mesure dans un périmètre comme celui qui est en redéploiement présentement, celui qui est à l'étude présentement, là où jeunes familles, personnes seules, monoparentales, nouveaux arrivants, personnes vivants avec des limitations, tous ces gens-là habitent dans ce secteur-là et même si, disons le revenu moyen a augmenté

785 dans les dernières années, s'il y a eu une gentrification, bien ça ne fait pas que les gens qui à la base, eux, ont besoin d'un soutien alimentaire, bien leurs besoins vont avoir changés.

Alors, donc dans ce sens-là, j'invite vraiment le déploiement du programme particulier d'urbanisme à tenir en compte de la grande nécessité dans ce secteur-là de voir apparaître des  
790 équipements collectifs au niveau alimentaire.

Et d'ailleurs, je tiens à dire d'entrée de jeu que je sais qu'il y a une des tables très importantes dans notre quartier qu'on appelle la Table CIGAL, qui viendra vous déposer un mémoire, et je vous invite, parce qu'on l'appuie complètement, je vous invite à y porter attention,  
795 parce que c'est un angle qui n'était pas là dans la première consultation.

Bien sûr, je pourrais vous parler largement du Village, mais puisque je me suis dit que certainement vous alliez avoir des questions, que ça me fera plaisir d'y répondre et à n'importe  
800 quelles de vos questions, il me fera plaisir d'y répondre.

**LA PRÉSIDENTE :**

Bien, merci beaucoup. Mais si vous voulez dire deux mots sur le Village, on a le temps. Parce que votre mémoire est très claire. Moi, je n'ai pas de questions. Donc, si vous voulez  
805 compléter ce que vous vouliez dire le Village, il n'y a pas de problème.

**Mme MANON MASSÉ :**

Merci. J'adore ça. Écoutez, le constat depuis longtemps, moi c'est en 2018 où après  
810 avoir été député de la circonscription pendant trois ans, j'en suis arrivée au constat qu'il fallait vraiment donner un coup de barre pour le Village. Parce que le Village LGBT vit de grandes transformations depuis quelques années, l'environnement de même.

815 Et donc, j'ai réuni tous les acteurs du milieu pour qu'on se mette en mode réflexion sur comment on allait donner un second souffle à cet endroit qui est si symbolique pour l'ensemble de nos communautés LGBTQ+. Pas juste nos communautés résidentes ici à Montréal, mais sur l'ensemble du Québec.

820 C'est d'ailleurs pourquoi l'année suivante, en 2019, de mémoire, j'ai fait adopter à l'Assemblée nationale une motion par l'ensemble des parlementaires qui reconnaît le caractère particulier du Village LGBT de Montréal, un lieu de refuge et d'émancipation pour l'ensemble des personnes à travers le Québec.

825 Ce qui est intéressant c'est que là, on a vu arriver un nouveau souffle avec des nouveaux acteurs à la SDC du Village qui finalement vient d'accoucher, si je peux me permettre, d'une étude fort intéressante, une étude ethnographique qui vient exactement mettre le doigt sur ce que nous devons faire si nous voulons redonner les lettres de noblesse à ce village, qui dans les faits est le plus grand village LGBT à travers le monde.

830 Parce qu'au Québec, ça fait déjà des décennies qu'on a ce lieu de refuge là, qu'on a cet espace qui nous appartient collectivement et quand je dis : nous, bien vous comprendrez que je m'inclus évidemment dans les communautés LGBTQ+.

835 Et donc, avec le nouveau leadership, avec l'étude ethnographique qui vient d'être déposée, parce qu'on se rend compte, c'est qu'il y a une réelle volonté chez les différents acteurs de redonner un souffle, bien sûr avec l'arrivée du redéploiement de ce secteur-là la nécessité aussi de s'affirmer comme lieu pour les personnes des communautés LGBTQ+, mais aussi avoir une offre qui est intéressante, bien sûr pour nos communautés, mais aussi pour n'importe quel centre-ville comme l'est le Village LGBT de Montréal.

840 Alors donc, dans ce sens-là, beaucoup de volonté, je vous dirais le coeur battant, pour moi, depuis les années où je suis là, le coeur battant du Village qui est absent et dont nos communautés on s'est battu longtemps pour le voir apparaître, c'est d'avoir un espace

845 communautaire, ce n'est pas un espace de consommation, mais vraiment un lieu à vocation  
communautaire qui permet le culturel, le lieu de rencontre qui permet l'enrichissement de nos  
communautés dans nos cœurs et dans nos âmes.

850 Et ce centre communautaire là bien il est en déploiement présentement. Maintenant, il  
faut qu'on lui trouve son enracinement dans le Village pour être en mesure de mettre le coeur  
battant à l'intérieur de cette artère, parce que le Village, on parle bien sûr de l'artère Ste-  
Catherine, mais pour nos communautés quand on parle du Village, ce n'est pas juste une rue,  
c'est aussi tout l'environnement.

855 Et je pense qu'il y a là une belle opportunité avec le nouveau leadership de la SDC du  
Village, avec le travail collectif des gens qui sont autour de cette table-là, de faire en sorte que  
les réels problèmes soient pris à bras-le-corps, t'sais on se le cachera pas.

860 Il faut adresser la question de la cohabitation, de l'itinérance, la santé mentale, la  
toxicomanie, la délinquance, et cetera, mais ne pas pour les exclure, mais pour trouver une place  
pour faire en sorte que bien sûr notre Village retrouvera bien ses lettres de noblesse.

Ça fait que voilà, c'est mon cri du coeur.

**LA PRÉSIDENTE :**

865 Parfait. Bien, c'est bien clair. C'est bien articulé, c'est bien précis. Alors, je vous remercie  
beaucoup. Luba ou Éric, est-ce que vous avez des questions ou c'est clair?

**LA COMMISSAIRE :**

870 Non, ça va. Merci beaucoup.

**LE COMMISSAIRE :**

875

Merci beaucoup, Madame Massé.

**Mme MANON MASSÉ :**

880

C'est moi qui vous remercie. Je vous remercie, puis merci à tout le monde qui travaille sur ce dossier de PPU y incluant la Ville, les fonctionnaires bien sûr, mais les gens de l'OCPM aussi. On a bien hâte de vous lire à la fin.

**LA PRÉSIDENTE :**

885

Oui. Merci beaucoup.

**Mme MANON MASSÉ :**

890

Bonne soirée.

**LA PRÉSIDENTE :**

895

Merci.

---

**PAUSE ET REPRISE**

900

**Mme MAUDE FAUTEUX**  
**LA COOPÉRATIVE FAUBOURG QUÉBEC**

905

**LA PRÉSIDENTE :**

910

Bonsoir. Alors, je vais demander à madame Fauteux de bien se joindre à nous en ouvrant caméra et en ouvrant le micro, et en mettant sa présentation à l'écran, puisque nous sommes prêts pour recommencer la deuxième partie de la séance et on prêt pour écouter madame Maude Fauteux.

915

Quand vous êtes prête, on est là, on est à votre écoute.

**Mme MAUDE FAUTEUX :**

920

Parfait, merci beaucoup. Donc, comme vous l'avez dit je m'appelle Maude Fauteux. Moi, dans le fond, je parle au nom de la Coopérative Faubourg Québec qui est située sur la rue Harmony, donc au 2060, 70 et 80, rue Harmony, mais aussi pour d'autres résidents qui sont la rue Harmony, avec lesquels on s'est rassemblés on a discuté un peu des inconvénients, des préoccupations qu'on avait par rapport à un projet immobilier qui va être construit à côté de notre coopérative, vraiment collé, collé, très près.

925

Donc, c'est ça. Il y a la Coopérative Prince George il y a aussi d'autres résidents de la rue Harmony. On est aussi appuyé par la société écocitoyenne de Montréal, le mouvement Centre-Sud debout et le groupe d'intervention Sainte-Marie.

930

Donc, pourquoi en fait je vous présente ce projet-là aujourd'hui? C'est qu'on est un peu dérangé par le fait que Projet Montréal ne respecte pas ses engagements en donnant un avis favorable à la démolition du bâtiment qui est à côté de nous et à la construction du projet immobilier qui s'en vient.

935 Pourquoi? Parce que bon, les principaux engagements sont de verdir la ville et de  
contrer les îlots de chaleur, de mettre en oeuvre une politique complète d'abordabilité durable et  
d'exproprier après un certain temps d'inoccupation les propriétaires qui entretiennent mal les  
bâtiments dont ils ont la charge ou qui les laissent se dégrader.

940 Nous, ce qu'on aimerait, évidemment on est des grands rêveurs, mais ce qu'on voudrait  
absolument ça serait plutôt que cet espace-là soit un espace vert, que ça soit un parc, un terrain  
de jeu ou un jardin communautaire, sachant que dans le quartier il y a déjà deux CPE et une  
maison des jeunes. Ça, c'est en premier lieu.

945 En deuxième lieu, c'est pour répondre à l'engagement d'abordabilité durable. C'est que  
ça soit du logement social, donc une coopérative d'habitations ou un HLM avec des dimensions  
qui respectent le voisinage Et aussi, on est préoccupés par la coupe, parce que ce projet-là veut  
couper un majestueux peuplier deltoïde. Donc, ce qu'on aimerait ça serait que ce peuplier soit  
conservé et qu'il y ait des bandes vertes sur les côtés et à l'avant de l'immeuble.

950 Je vous présente un peu le projet. Donc, le projet actuel est collé sur les immeubles  
avoisinants avec une distance d'un mètre cinquante seulement. C'est moins que le deux mètres  
de distance qui est demandée en ce moment entre les humains.

955 Et aussi donc, va favoriser une augmentation des îlots de chaleur. Il va y avoir une perte  
d'ensoleillement et d'aération.

Lors des consultations on nous a dit qu'il n'y aurait pas de perte d'ensoleillement étant  
donné qu'il y a le mur de la Grover qui est derrière nous, mais c'est mal connaître la ville, parce  
que la ville, le nord, l'est et l'ouest ne marche pas comme un quadrilatère.

960 Donc, le nord n'est pas vraiment dans le même sens que la rue Harmony et aussi le  
projet va occasionner une perte d'intimité, parce que les murs vont être vraiment collés sur le  
bâtiment.



965           Donc, je vous montre le bâtiment actuel. Donc, en ce moment il y a quand même un espace entre notre coopérative et le bâtiment qui est là, et il y a aussi David Bercier qui est derrière, donc qui a son bâtiment derrière ici, il y a un espace où il peut aller à sa demeure. Et ce qui va arriver en ce moment avec le projet c'est qu'il y aura un petit espace pour se rendre et le bâtiment va complètement cacher son appartement qui est derrière.

970           Donc, je voulais montrer déjà une problématique qui est dans notre quartier. On s'entend, on est dans le Centre-Sud, dans Ville-Marie, donc, les îlots de chaleur urbains sont assez présents autour du 2080, rue Harmony. Donc, l'idée de construire un autre bâtiment de trois étages ne va pas venir aider au problème, va plutôt l'empirer.

975           Si on regarde dans notre quartier, simplement sur la rue Harmony qui est une toute petite rue qui est située entre Ontario et qui termine à Rouen, il y a déjà quatre projets de condo. Donc, genre un en face de chez nous. Il y en a un qui est en train d'être construit.

980           Le projet qui est prévu va être à côté ici, il y en a un autre que j'ai oublié de mettre sur la carte ici, mais au coin Larivière qui va être construit après celui-là. Et il y en a déjà deux qui sont en haut de la rue Harmony au coin rue de Rouen.

985           Donc voilà. Ça, c'est une de nos préoccupations et la préoccupation majeure c'est la coupe du peuplier ici. Donc, je vous en reparle plus tard, excusez-moi. Je vais vous en parler dans l'historique des consultations.

990           Ce qu'il faut savoir aussi c'est que le bâtiment qui est à côté de notre coopérative a été acheté par les frères Scalea en décembre 2017 et dans les procès-verbaux du comité consultatif d'urbanisme, on dit que l'expertise d'ingénierie structurale a été réalisée en octobre 2019.

          Donc nous, notre question c'est pourquoi la Ville ferme les yeux sur le fait que les propriétaires ont délibérément laissé le bâtiment se détériorer? Donc, on s'entend qu'entre 2017

et 2019 il y a deux ans et pour avoir déjà parlé et avoir visité les voisins en 2017, le bâtiment n'était pas comme ça, il n'y avait pas de dégât d'eau et tout ça, de dommage aussi grave.

995

Par rapport à la consultation, donc le 14 mars 2019 il y a eu un comité consultatif d'urbanisme, dans ce comité-là il disait que le gabarit et la matérialité permettaient une intégration adéquate au contexte de la rue Harmony.

1000

Notre regroupement n'est pas d'accord avec cet argument. Donc, ça ne vient pas du tout respecter les besoins, les préoccupations des citoyens, la demande de logement social, la qualité de vie. Donc, le projet vient vraiment nuire à la qualité de vie.

1005

Malheureusement, le CCU a donné un avis préliminaire favorable à l'unanimité. Ils ont demandé une révision architecturale et demandé un rapport pour assurer la survie de l'arbre.

1010

Donc, le 8 août 2019 il y a le rapport demandé de l'ingénieur en foresterie Ariane Généreux-Tremblay, ce rapport-là a été commandé par les propriétaires. Donc, ils disent que l'arbre est bonne santé, âgé d'environ 80 ans pour une espérance de vie de 100.

1015

Dans la présentation qui nous a été montrée en juillet dernier, on disait : « Par contre, dans le milieu urbain 125 ans. » Donc, ce n'était pas vraiment précis. Et donc, ils ont évoqué aussi qu'il a besoin d'une distance minimale de 12 mètres, donc il y a une coupe d'arbre qui est recommandée par l'ingénieur.

1020

Ici, nous ce qu'on se demande, c'est pourquoi ne pas demander un rapport indépendant. Pourquoi les résultats aussi sont confidentiels et nous questionnons l'estimation de l'espérance de vie de cet arbre. Il n'y a eu aucune objection du CCU à l'abattement du peuplier deltoïde.

Ensuite, le 23 octobre 2019 donc plusieurs citoyens se sont présentés au comité d'étude et demande de démolition. Les commentaires exprimés c'était la volumétrie trop imposante du projet, les gens disaient que le projet ne s'intègre pas bien dans le quartier et nuit à la qualité de

1025 vie des résidents du quartier. On demandait aussi d'inclure davantage d'espaces verts, et on s'inquiétait de l'augmentation des îlots de chaleur.

Donc, le demandeur a été appelé à soumettre un projet de remplacement révisé lors du 13 février 2020. Donc, la coupe du peuplier était maintenue. Ils ont décidé de remplacer par quatre arbres avec des arbustes et des haies de cèdres.

1030 Ici, ce qu'on se demande par contre, est-ce que ces arbres vont vraiment survivre avec l'ombre que le bâtiment va amener?

1035 Vous pourrez voir un peu, ça, c'était les commentaires qu'on avait soumis en 2019. Pourquoi je vous les mets? C'est parce que les mêmes commentaires ont été soumis en juillet et on sent que nos critiques, nos préoccupations n'ont pas vraiment été écoutées.

1040 En juin 2020, j'ai discuté avec Sophie Mauzerolle au téléphone par rapport à notre proposition d'acheter le terrain. Elle disait que c'était trop dispendieux pour la ville de racheter un terrain. Elle indique aussi qu'il n'y a pas de levier pour empêcher la coupe du peuplier et la construction du bâtiment.

1045 Le 15 juin 2020, on avait les mêmes commentaires qu'en octobre 2019 et étant donné que c'était une Webdiffusion, les commentaires ont été lus, mais pas répondus. Puis il n'y avait aucune possibilité de débattre, puisque c'était une Webdiffusion.

1050 Je vous félicite aujourd'hui, on a la possibilité de discuter et je me dis, si une telle démarche est possible de faire, pourquoi on ne peut pas assister, en faire une réunion Zoom comme ça dans les comités d'étude de démolition, pourquoi les commentaires se font à l'écrit et on ne peut pas avoir la possibilité de poser de questions?

À chaque fois, l'article 16 du règlement sur la démolition d'immeubles est invoqué, mais à notre avis, le projet ne respecte pas la qualité de vie du voisinage et les besoins de logements dans les environs.

1055           Finalement, à la fin septembre, mes collègues ont rencontré à nouveau Sophie Mauzerolle qui disait que le projet respecte les règles d'urbanisme. Nous, on a demandé d'avoir accès aux résultats du rapport de contamination et aussi on a demandé une étude d'ensoleillement.

1060           Donc, le 26 octobre dernier on a eu une autre rencontre. Le promoteur menace de retourner au projet initial et d'invoquer une urgence de démolition. Et il n'est pas possible d'avoir accès aux résultats du rapport de contamination.

1065           Donc nous, notre questionnement c'est pourquoi un tel manque de transparence, pourquoi on ne peut pas avoir accès aux informations demandées et aussi pourquoi on vit ce chantage-là dans le fond, face à nos préoccupations qui à notre avis sont légitimes.

Voilà, c'était ma présentation.

1070           **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, merci beaucoup. C'est très clair et bien détaillé. Je passe la parole aux commissaires. Est-ce que, Éric vous avez une question?

1075           **LE COMMISSAIRE :**

Oui. Certainement. Donc, merci beaucoup. Bonsoir. Nous, notre commission elle ne se prononce pas sur des projets précis comme vous le savez. Donc on a à faire un rapport un projet de programme particulier d'urbanisme, le PPU des Faubourgs.

1080

Donc, la question toute évidente par rapport à ce que vous venez de nous présenter, quelles seraient vos attentes à l'égard du PPU ou quelles sortes de mesures dans un programme particulier d'urbanisme pourraient être insérées pour répondre à vos préoccupations?

1085

**Mme MAUDE FAUTEUX :**

Oui. Bien, une des préoccupations c'est qu'il y a un manque d'espace vert dans Ville-Marie puis qu'il y ait vraiment une limite, dans le fond qu'il y ait une limite de projets immobiliers qui peuvent être construits dans un secteur. Donc, de favoriser les espaces verts ou le logement social.

1090

Aussi, qu'il y ait plus de réglementation par rapport à l'abandonnement de bâtiments. Donc, on voit que depuis 2017 le logement a été abandonné puis c'est un argument qui fait en sorte que le promoteur peut dire : « Ah bien, on démolit, on démolit l'immeuble parce qu'il n'est pas récupérable. » Alors, que c'est clairement le promoteur immobilier qui l'a laissé se désagréger.

1095

Puis ce que je trouve déplorable c'est qu'on n'a comme pas d'emprise sur ça pour reprendre le bâtiment ou empêcher la construction. C'est comme si c'était accepté puis il y avait aucune chose qui pouvait être faite.

1100

**LE COMMISSAIRE :**

O.K. Peut-être une question sur, vous parlez d'abordabilité durable. Pouvez-vous m'expliquer ce que c'est exactement?

1105

1110

**Mme MAUDE FAUTEUX :**

1115 Bien, pour moi en fait c'est le fait que les logements soient accessibles. Donc, c'est la hausse des loyers, c'est ça, c'est qu'il y ait plus de logements sociaux. Parce que bon, en ce moment, c'est plutôt des condominiums qui sont habités puis on dit : ah ! Bien, il faut du logement, mais en même temps ce n'est pas du logement qui est accessible à tous.

**LE COMMISSAIRE :**

1120 Comme de conserver un niveau de logement abordable dans le quartier?

**Mme MAUDE FAUTEUX :**

1125 Oui.

**LE COMMISSAIRE :**

Merci beaucoup.

1130 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. Est-ce que Luba tu avais d'autres précisions ou c'est bon?

**LA COMMISSAIRE :**

1135 Oui. J'avais une petite question. Vous êtes rentrée dans le détail du projet qui est en voie de développement, mais vous avez aussi mentionné qu'il y avait quatre autres projets de condo sur votre rue. Est-ce que ça a tout été des démolitions, reconstructions ou ça je ne sais pas s'ils sont là depuis très longtemps?

1140

**Mme MAUDE FAUTEUX :**

1145 En fait, le condo qui est devant chez moi, oui, ça a été un projet de démolition. Avant  
c'était une pizzeria qui était là. Donc, la pizzeria a été vendue puis ça a été démolie. Puis la même  
chose pour les deux sur la rue Harmony au fond, près de la rue de Rouen, aussi ça a été... Ça, je  
ne peux pas m'avancer par contre, mais il me semble que oui, il y a eu une démolition à gauche.  
Et ensuite, l'autre projet qui s'en vient c'est un terrain vacant. Donc, non, ça, ça va être une  
construction.

1150 **LA COMMISSAIRE :**

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1155 Merci beaucoup, ça conclut pour cette présentation. Merci beaucoup pour avoir participé  
à notre consultation.

1160 

---

**Mme ÉLISE TANGUAY**  
**UTILE**

**LA PRÉSIDENTE :**

1165 Alors, on peut maintenant passer, quand madame Tanguay sera prête. Prenez votre  
temps. Donc, madame Élise Tanguay pour l'organisme UTILE.

1170

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

Bonjour. Ça me fait plaisir d'être avec vous, merci d'avoir organisé ça, c'est vrai que c'est le fun de pouvoir échanger.

1175

Donc, je suis ici pour vous parler d'une unité de travail pour l'implantation de logements étudiants que vous connaissez peut-être. Donc, c'est sûr que je vais me concentrer sur le volet habitation et tout particulièrement sur la question du logement étudiant.

1180

D'abord, on tenait à souligner le fait qu'il y a une reconnaissance explicite du fait que le quartier des Faubourgs est stratégique en termes de secteur pour la population étudiante, puisqu'il y a la proximité avec plusieurs institutions d'enseignements, notamment les trois grosses universités au centre-ville, mais également plusieurs institutions collégiales qui sont facilement accessibles en transport en commun ou même à pied.

1185

Cependant, on a quand même des insatisfactions, des inquiétudes puis on voulait vous les partager aujourd'hui. Peut-être que vous savez, mais l'UTILE a été créé d'abord un peu en réaction au PPU qui avait eu lieu dans le Quartier latin en 2012.

1190

Donc, il y avait une volonté de la part de l'UTILE qui est un OBNL de mettre de la pression puis de faire des représentations pour qu'il y ait du logement étudiant dans le Quartier latin, puisque c'est justement le quartier de l'UQÀM, un quartier central pour les étudiants, étudiantes.

1195

Puis donc, est né de ça l'initiative de l'UTILE qui visait à promouvoir, redévelopper et faire de la recherche sur la question du logement étudiant.

1200

Malheureusement, il n'y a pas de projets étudiants qui se sont concrétisés dans le Quartier latin, mais c'est sûr que l'enjeu se déplace un petit peu, pour l'instant vers l'est. Donc, le quartier voisin, le quartier des Faubourgs.



Ce qu'on remarque avec le quartier en fait, c'est qu'il y a vraiment une grande présence étudiante selon nos recherches, Le Phare, nos recherches qu'on a menées auprès des étudiants, étudiantes en 2017 auprès des étudiants universitaires.

1205 On estime qu'il y a 3 400 étudiants locataires dans le quartier des Faubourgs. Il faut se rappeler aussi que le revenu médium des étudiants est à peu près de 10 à 15 000 dollars par année. Donc, ça fait des étudiants, étudiantes, une population qui est précaire. Il y a plus de 70% des étudiants, étudiantes au Québec qui consacrent plus de 30% de leur revenu à leur logement, donc, à leur frais, liés au loyer.

1210 En ce moment, ce qui se passe dans le quartier des Faubourgs, c'est que les grands terrains sont possédés évidemment par les grands promoteurs. Ce qu'on craint, c'est que ça va créer une pression à la hausse sur les prix dans le quartier, sur les coûts des loyers dans le quartier.

1215 Le secteur des Faubourgs c'est le dernier bastillon de l'abordabilité dans Ville-Marie. Donc, on craint qu'il y ait une grande opportunité pour les grands promoteurs, justement de développer, mais d'avoir une pression à la hausse sur les valeurs foncières puis qu'il y ait une spéculation qui s'opère.

1220 Ce qu'on craint avec ça c'est que les populations, notamment les populations étudiantes qui sont présentes en grands nombres dans le quartier vont probablement se déplacer probablement vers l'est, parce qu'on sait que c'est une population qui reste souvent dans les quartiers centraux. Donc, probablement vers Hochelaga-Maisonneuve.

1225 Ce qu'on a documenté c'est qu'il y a une grande proportion d'étudiants, étudiantes dans le marché locatif, sans offre de logements dédiés, abordables, bien ça créé une pression, parce que c'est une population qui déménage souvent, qui ne connaît pas bien ses droits aussi en matière de logement. Donc, ça a un effet négatif, malheureusement sur les parcs locatifs,

1230 puisque les propriétaires privés souvent profitent un peu de ça, de cette situation de précarité puis leur déménagement fréquent.

1235 Donc, c'est ça, on a peur que ça ait une valeur, que ça ait un effet sur le marché, sur la spéculation dans le quartier des Faubourgs. Et puis ça risque de rendre encore plus difficile l'achat de terrains dans le quartier, notamment pour les projets d'OBNL comme ce qu'on développe, ce qu'on a développé ici sur le Plateau-Mont-Royal tout près du quartier.

1240 Donc, pour nous, malheureusement le gros problème c'est qu'il y a bien sûr des bonnes intentions qu'on lit dans le PPU, mais c'est malheureusement une politique un peu attentiste qui fait en sorte que s'il n'y a pas d'actions politiques d'achat de terrains, de sécurisation d'un terrain dans le quartier, il n'y aura malheureusement pas de projet de logements étudiants, parce qu'il n'y en a pas en ce moment qui sont développés.

1245 Il n'y a pas de terrains dans ce quartier-là pour être dédié à une population étudiante. Donc, la conclusion qu'on en tire c'est que malheureusement ça n'advindra probablement pas à moins bien sûr qu'on arrive éventuellement que la Ville puisse débloquer un terrain, puisse sécuriser un terrain.

1250 C'est dans les recommandations qu'on a faites dans le mémoire qu'on vient tout juste de déposer. C'est-à-dire qu'il faudrait vraiment réserver un espace locatif puisque les avenues qui sont en ce moment privilégié dans le PPU, c'est-à-dire la stratégie de créer des nouveaux logements et celle de la réglementation pour faciliter la rénovation. On pense que ça n'arrivera pas aux fins désirées, c'est-à-dire plus de logements abordables et à plus forte raison plus de logements abordables étudiants.

1255 Donc, voilà. Pour nous, c'est vraiment malheureusement un constat que bien qu'il y ait des intentions louables de développer, de faire une place aux logements étudiants dans le quartier, bien qu'il y ait une reconnaissance que c'est un quartier stratégique pour la population étudiante, le PPU n'offre pas les moyens que ça se concrétise.

1260           Donc, les avenues qu'on privilégierait ce serait d'abord de réserver un terrain sur les terres municipales. On a deux pistes par exemple l'îlot Voyageur sud, le quadrilatère de la Miséricorde.

1265           Dans un autre cas où ça ne pouvait pas fonctionner pour nous, ça serait d'acheter carrément un terrain privé. Ce qui est pratique, entre guillemets, avec notre modèle de développement à but non lucratif, c'est que le simple fait de réserver un terrain comme ça ou de faire le don d'un terrain à un organisme à but non lucratif pour développer du logement étudiant, ça serait l'équivalent d'une subvention.

1270           Parce qu'on est capable nous de développer avec notre modèle innovant de montage financier, on est capable de développer avec une très petite proportion de subventions municipales des projets d'envergure comme ce qui a vu le jour sur le Plateau donc, un 144 logements étudiants, sur la rue Papineau.

1275           Puis voilà. Donc, ça serait les avenues qu'on envisage et puis c'est le constat qu'on fait à lecture du PPU.

**LA PRÉSIDENTE :**

1280           Merci beaucoup. C'est très complet et très intéressant. Je me demandais, puisque vous êtes vraiment au coeur de toute cette problématique, on en parle beaucoup qu'il y a beaucoup d'étudiants à Montréal, il y a besoin de logements étudiants. D'après vous qu'est-ce que fait que ça ne se concrétise pas comme vous venez de le dire? Les intentions sont là, mais ça ne se concrétise pas.

1285           Qu'est-ce que vous voyez au quotidien, qu'est-ce qu'on pourrait faire pour que ça change?

1290

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

On pense que c'est vraiment le geste politique, l'achat d'un terrain, sécuriser un terrain c'est vraiment ça qui est un défi en ce moment, particulièrement dans un quartier qui est très dense, très densifié comme les Faubourgs. Donc, c'est un des plus gros défis en ce moment, l'achat du terrain.

1295

L'autre volet de ça, c'est que je ne sais pas si vous êtes familier avec notre modèle financier, mais l'UTILE développe des logements en dehors d'AccèsLogis, parce que la population étudiante n'est pas ciblée par AccèsLogis, ce qui fait en sorte qu'on doit redoubler de créativité pour faire les montages financiers pour développer du logement étudiant abordable.

1300

Donc, puisqu'on est un peu dans les craques avec un modèle de développement de logement étudiant abordable, ça augmente les défis puis ça fait en sorte que justement on n'a pas les leviers que procure AccèsLogis. On développe en dehors de ça, puis à chaque fois il faut faire du montage un peu, sur mesure à chacun de nos projets.

1305

**LA PRÉSIDENTE :**

Puis votre projet sur le Plateau que vous avez réussi à monter. Est-ce que c'est quelqu'un qui vous avait donné un terrain ou un immeuble?

1310

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

Je n'ai pas les détails de l'achat, mais ça ne fait pas longtemps que je suis avec UTILE. Mais c'est certain que la Ville avait beaucoup contribué par exemple à ce moment-là, mais c'est vraiment à chaque fois c'est du cas par cas.

1315

1320 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, oui, oui, oui. Puis c'est quel type d'unités dans vos logements étudiants, c'est toutes des résidences étudiantes ou c'est des habitations?

1325 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Ce sont des logements complets. Ce n'est pas exactement le modèle des résidences étudiantes, c'est-à-dire qu'il y a des cuisines, salles de bain dans toutes les unités. Il y a des unités qui vont de studio à quatre chambres à coucher pour le modèle qu'on a développé sur Papineau. Voilà.

1330

**LA PRÉSIDENTE :**

Tout est noté. D'accord. Moi, ça fait le tour. Est-ce que Luba tu as une question?

1335

**LA COMMISSAIRE :**

Oui. J'aimerais revenir sur le modèle de développement. Vous parlez dans le cadre du PPU vous demandez que la Ville vous réserve un terrain.

1340

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

Oui. C'est une des avenues qu'on...

1345 **LA COMMISSAIRE :**

... Est-ce que c'est *de facto* une subvention? Est-ce que le terrain est donné ou vous dans votre montage financier vous pouvez acquérir le terrain et construire et garder... En tout cas, j'aimerais bien connaître, parce que c'est comme de la magie, parce que c'est toujours le

1350 grand défi abordable avec tous les... sans subventions. Peut-être vous pourriez parler un peu de ça.

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

1355 Oui, exact. En fait, nous, la façon qu'on pourrait développer un projet de logement étudiant dans le quartier, ça serait qu'un terrain soit donné en guise de subvention. Pour le projet sur Papineau la Ville avait débloqué des sommes en argent, des subventions, mais dans le quartier des Faubourgs, le défi c'est vraiment le terrain. Puis si la Ville sécurisait un terrain dans les terrains municipaux actuels ou faisait l'acquisition d'un terrain privé, d'un promoteur privé  
1360 pour le réserver et en faire le don à l'UTILE. Ça serait une forme de subvention qui pourrait nous permettre de développer.

**LA COMMISSAIRE :**

1365 Et vous seriez en mesure d'entreprendre la construction et au bout de tout ça, les loyers seraient abordables pour les étudiants?

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

1370 Oui. Bien, habituellement on est très créatif. On a plusieurs partenaires financiers dans l'économie sociale, donc autant des fonds de développement du logement étudiant, des partenaires privés aussi.

1375 Sur le Plateau-Mont-Royal on a eu la Caisse d'économie solidaire qui est un de nos partenaires financiers. On travaille aussi avec les Fonds de travailleurs. Puis on travaille avec... en ce moment on développe beaucoup nos projets avec la stratégie nationale pour le logement fédéral, donc, avec le fonds de co investissement. C'est le levier qu'on utilise en ce moment le plus pour développer d'autres projets hors Montréal en ce moment.

1380 Ça nous permet de maximiser un investissement par exemple de la Ville, donc les co investissements. Donc, le fédéral met la grosse part du gâteau, mais nous on arrive à maximiser vraiment une subvention ou un don en terrain pour arriver à faire justement un montage financier qui est plutôt créatif, qui sort un peu des sentiers battus.

1385 Mais qui nous permet justement, avec une petite somme des villes ou des partenaires locaux. Il y a eu entre autres sur Papineau on a eu une subvention de l'association étudiante, de Concordia, des étudiants, étudiantes de Concordia.

1390 Donc, avec des petits montants des locaux, des départements locaux, soit les villes, les associations étudiantes ou autres partenaires locaux, on arrive à vraiment débloquer beaucoup d'argent du fédéral puis faire nos montages financiers comme ça, puis voilà.

**LA COMMISSAIRE :**

1395 Merci. Très créatif.

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

1400 Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

Éric?

1405 **LE COMMISSAIRE :**

Oui, bonsoir. Merci pour vos réponses ça a répondu à quelques-unes de mes questions notamment sur le financement. Donc, je vois que vous avez une approche qui semble solide, efficace. Et vous avez parlé de deux, peut-être trois sites, mais deux qui sont déjà identifiés

1410 comme étant l'îlot Voyageur, quadrilatère la Miséricorde. Je voudrais savoir, est-ce que vous avez déjà entamé des démarches avec des promoteurs ou la Ville, je voulais savoir si...

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

1415 ... Pas à ma connaissance.

**LE COMMISSAIRE :**

1420 Puis ensuite, le troisième, je vais y aller tout de suite. Mon autre question c'était, je pense, vous avez parlé de Papineau. Donc, il y avait comme un troisième site que vous avez identifié aussi.

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

1425 C'est-à-dire que sur Papineau c'est le projet qu'on a développé sur le Plateau-Mont-Royal qui est en face du parc Lafontaine. Donc ça, c'est un projet qui est développé. On a accueilli nos premiers locataires en septembre. Mais les deux sites que je vous ai nommés ils sont dans notre mémoire, c'est l'îlot Voyageur sud, le quadrilatère de la Miséricorde.

1430 À ma connaissance, on n'a pas entamé de démarche à ce niveau-là, mais ce qu'on entrevoit c'est que ça pourrait effectivement être deux terrains qui sont des terrains de la Ville, que s'il y avait une volonté politique de réserver des terrains pour en faire des projets étudiants, mais que nous on pourrait développer en projet à but non lucratif pour justement réserver ça à la population étudiante. C'est les deux secteurs qu'on a identifiés, mais ça pourrait être ailleurs.

1435

**LE COMMISSAIRE :**

Mais est-ce que vous avez des contacts avec la Ville?



1440 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Oui, oui, oui. On a des contacts avec la Ville. Mais je ne peux pas vous dire, je ne veux pas m'avancer. À ma connaissance, on n'a pas fait de démarche pour sécuriser ces deux sites-là, mais c'est sûr que si la Ville était proactive et allait de l'avant en demandant à un OBNL de développer du logement étudiant sur un de ces terrains-là, ça serait vraiment l'idéal.

1445 **LE COMMISSAIRE :**

Donc, outre ces deux sites-là, l'autre modèle semblable à celui de Papineau, est-ce que vous avez identifié d'autres sites sur le territoire des Faubourgs?

1450 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Je ne comprends pas votre question, excusez-moi.

1455

**LE COMMISSAIRE :**

Si vous aviez à acheter un terrain par exemple, est-ce que vous avez déjà identifié des secteurs sur le territoire des Faubourgs?

1460

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

Bien, c'est ces deux-là. Ça serait ces deux-là que j'ai nommés, dans le secteur.

1465 **LE COMMISSAIRE :**

Merci.

1470 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien, merci beaucoup. Ça fait le tour. Alors, c'était bien complet et bien intéressant. On vous remercie beaucoup de votre participation.

1475 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Ça m'a fait plaisir, merci à vous.

1480 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, merci.

1485 Merci à tout le monde et donc merci beaucoup, merci à tous les gens de l'Office. Et on continue demain. Alors, demain la séance reprend en après-midi, donc c'est 14 h 30 si je ne me trompe pas.

Alors, on se revoit demain après-midi pour une autre séance pour le PPU des Faubourgs. Merci.

1490 **AJOURNEMENT**

1495

1500

1505

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen de la sténotypie, par visionnement Web et/ou piste audio et selon la qualité de ceux-ci.

1510

*Cindy Lavertu*

Cindy Lavertu, s.o.

1515