

415 Pour votre présentation. On va passer aux prochaines personnes. Reinaldo, est-ce que monsieur Arbour nous a rejoints ou pas encore?

**M. REINALDO DE FREITAS :**

420 Pas encore. Donc, je pense qu'on pourrait passer à l'IDU.

---

**M. JEAN-MARC FOURNIER**  
**INSTITUT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN (IDU)**

425 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. C'est ce que j'allais proposer. Les grands esprits se rencontrent. Alors, nous allons inviter nos amis de IDU sont toujours avec nous?

430 **M. JEAN-MARC FOURNIER :**

Bonjour. Moi je suis toujours là.

**LA PRÉSIDENTE :**

435 Parfait. On va prendre le temps de voir que tout le monde soit là. Là, les gens de l'IDU vous avez quelque chose à partager à l'écran?

**M. JEAN-MARC FOURNIER :**

440 Non.

**LA PRÉSIDENTE :**

445 Peut-être juste pour répéter, si vous voulez aller à l'essentiel – j'ai oublié de le dire dans mon petit laïus d'ouverture, mais nous avons tous lu en détail tous les mémoires déjà. Alors, si vous voulez insister sur des parties plus qu'une autre, allez à l'essentiel, surligner ce qu'on ne doit pas oublier dans votre opinion, bien je vous invite à le faire. Donc pour une dizaine de minutes, des fois ça peut être un peu plus, et ensuite on va vous poser quelques questions.

450 Alors, quand vous voulez.

**M. JEAN-MARC FOURNIER :**

455 Merci beaucoup. Bonsoir à vous tous. Mon nom est Jean-Marc Fournier, je suis le PDG de l'IDU, tout nouvellement arrivé. Je suis accompagné donc des personnes qui sont avec nous. Je vais vous faire une courte présentation parce que les dix minutes, mais quand même qui va aller à l'essentiel des éléments qui sont dans le mémoire, puis ensuite on pourra en discuter.

460 D'entrée de jeu, l'IDU tient à remercier et féliciter l'arrondissement Ville-Marie et l'OCPM qui ont permis une contribution positive des parties prenantes au débat sur l'avenir du secteur. Nous sommes heureux de constater que plusieurs des recommandations que nous avons proposées en pré consultation ont été considérées dans le projet de PPU.

465 Cela dit, inspiré des échanges que nous avons eus avec nos membres, nous entendons relever quelques points qui s'avèrent difficiles d'application pour l'industrie et dans certains cas vont même jusqu'à contredire les intentions du projet initial, le PPU.

470 La réunion des sites de Radio-Canada, de Molson et de l'Esplanade Cartier permettra de doter Montréal d'une entrée de ville en forme de trait d'union entre le coeur touristique et des affaires de Montréal et le quartier résidentiel. Le développement des Faubourgs permet de consolider le centre-ville lequel a un grand besoin en cette période difficile.

C'est une occasion rare qui s'offre aux Montréalais et nous vous sommes reconnaissants de nous permettre d'apporter notre contribution.

475 D'abord, un mot sur le contexte. Montréal connaît un solde migratoire négatif depuis quelques années. Il se construit plus de logements en banlieue que sur le territoire de la Ville.

480 Les Faubourgs peuvent représenter une alternative valable à l'étalement urbain. Pour cela, il faut éviter des normes trop rigides et se préoccuper des coûts engendrés par celles-ci.

L'IDU tient à réitérer sa position concernant le projet de règlement sur la mixité et pour lequel l'OCPM a recommandé le report des volets abordables et familiaux.

485 Pour le territoire des Faubourgs et ailleurs sur le territoire montréalais, l'IDU souhaite une  
approche incitative plutôt que l'imposition de contraintes. C'est encore plus vrai lorsque ces  
contraintes diminuent l'offre de logement et repoussent les citoyens vers l'extérieur de Montréal.

490 L'actuelle pandémie et la révolution du télétravail qui l'accompagne constituent des  
facteurs aggravants et des signaux additionnels à ne pas sous-estimer.

495 Nous croyons plus approprié de se rassembler pour d'abord obtenir une part significative  
des sommes découlant de la récente entente Canada-Québec, de celle annoncée par le fédéral  
aujourd'hui à la hauteur de 56 millions pour Montréal, et pour ensuite rechercher l'adoption d'une  
véritable politique nationale d'habitation.

Parlons d'abord du PPU lui-même, parlons de volumétrie, de diversité et de l'importance  
de la flexibilité.

500 Un mot sur la question des hauteurs maximales. Nous croyons que la hauteur de 80  
mètres dans l'îlot des Voltigeurs devrait pouvoir s'appliquer à une partie plus grande du territoire.  
Considérant les nombreux avantages que représentent les bâtiments en hauteur sur la quantité et  
la qualité des espaces au sol, et compte tenu de l'objectif de créer un parcours d'entrée de ville,  
l'IDU souhaite que l'arrondissement évalue l'opportunité de relever les hauteurs maximales  
permises en bordure et au sud de l'axe René-Lévesque et étendre la zone de 80 mètres avec  
505 hauteur conditionnelle le long du boulevard Ville-Marie.

510 Au-delà de 30 mètres, au-delà de huit à dix étages, le projet de PPU prévoit une superficie  
de plancher par étage de 650 à 750 mètres carrés. À notre avis et considérant les particularités  
des trois sites en requalification du secteur, prévoir un seul type de superficie ne pourra favoriser la  
qualité architecturale.

515 Ensuite, cette proposition oublie l'avis des citoyens qui selon les mots mêmes de l'OCPM  
s'oppose à une approche uniformisante. Nous croyons préférable de favoriser une variété dans les  
volumétries.

Enfin, la proposition concernant les basilaires risque d'entraîner un effet de masse  
susceptible de créer un sentiment d'oppression pour le piéton. Cela dit, il nous semble pertinent  
d'ajouter qu'à densité égale, plus les superficies d'étages sont faibles, plus le développement se

fait en hauteur, plus on multiplie les impacts environnementaux et plus on augmente le coût du logement.

520

La superficie des étages est un corolaire du coût, ne pas s'en préoccuper et les réduire trop c'est choisir volontairement de s'éloigner d'un objectif d'inclusion.

525

L'IDU tient à souligner l'inadéquation entre la volumétrie proposée et la première orientation du projet de PPU de maintenir un parc de logements diversifié et inclusif.

530

Par ailleurs, la hausse des prix imposés par les conditions projetées pourrait avoir comme effet d'entraînement de pousser à la hausse les prix pratiqués dans les commerces du secteur. La mécanique envisagée aura donc pour effet de nous éloigner de l'intention initiale visant à limiter le phénomène d'embourgeoisement.

535

L'IDU rappelle que ces questions ont déjà été élaborées, abordées à l'occasion du PPU de la partie nord de l'Île-des-Sœurs. Dans le présent cas, les superficies d'étages sont encore plus réduites et au surplus on en fait maintenant une norme et pas un critère. Il y a là comme une lumière rouge.

540

Parlons maintenant de la fonction commerciale. L'ampleur de l'offre commerciale en rez-de-chaussée exigée excède la demande, alors que l'objectif initial consiste à consolider les axes Ontario et Ste-Catherine est, on court le risque de se retrouver plutôt à obtenir une trop grande concurrence.

545

Nous partageons bien sûr l'intention de favoriser des interventions susceptibles d'animer l'espace public de manière à offrir sécurité et ambiance, mais il serait à propos de trouver des alternatives à une suroffre commerciale qui risque d'entraîner un effet contraire à l'intention initiale.

550

En outre, le projet de PPU demande une complémentarité de l'offre commerciale. L'intention est louable, mais la mécanique peut entraîner des effets non désirables. L'IDU craint qu'à ce chapitre la réglementation ne cherche à prendre le dessus sur la pertinence commerciale en imposant le type de commerce et de localisation. Agir ainsi sans tenir compte des impératifs économiques pourrait multiplier les locaux vacants.

Passons maintenant au passage à caractère public. La gestion concrète de ces espaces représente un enjeu. L'entretien, le partage des coûts, la sécurisation, la responsabilité des propriétaires peuvent constituer un fardeau de gestion et un surcoût d'assurance.

555 Enfin, l'IDU recommande que l'accès public aux passages et cours ne soit pas une obligation. À la place, on devrait favoriser les portes cochères ou les clôtures ajourées.

560 Les normes projetées auront un effet sur les coûts, les coûts ont un effet sur la valeur. Ce n'est pas en multipliant les contraintes qui poussent les prix à la hausse que nous améliorons le solde migratoire négatif de Montréal.

565 Avant de clore cette présentation, nous soulignons l'importance d'améliorer l'arrimage entre la livraison des projets résidentiels et la réalisation des interventions majeures dans le domaine public, notamment pour l'aménagement des artères, les espaces réservées aux écoles et aux parcs et le développement du transport collectif.

Le délai de réalisation des projets publics doit être raisonnable. On doit déterminer l'échéancier et s'y tenir.

570 À propos du réaménagement des artères, nous insistons pour que les développeurs puissent participer à la réflexion. Pour assurer une entrée de ville réussie, l'implication de chacun est essentielle.

575 Par ailleurs, il faut considérer le fait que les autorités provinciales, notamment le ministère des Transports sont présents sur le territoire et concernées par son réaménagement futur. Nous nous inquiétons que la multiplication des paliers décisionnels aux intérêts divers ne vienne alourdir la fixation des échéanciers et le respect de ceux-ci.

580 En ce qui concerne les espaces verts. La collaboration des développeurs est acquise. Cela dit, il est préférable qu'au préalable l'arrondissement fasse connaître sa vision au niveau de ses espaces. De la même manière, la question scolaire doit être réglée plus tôt que tard, d'abord parce que cela ajoute à notre activité, mais aussi pour éviter la présence de chantiers qui n'en finissent plus.

585 Enfin, en matière de transport collectif, l'expérience aidant, nous désirons prévenir une situation éventuelle qui fera apparaître une infrastructure lourde du type REM. À notre avis, le PPU doit dès maintenant prévoir une procédure permettant d'augmenter la densité dans un tel cas.

590 En conclusion, le développement des Faubourgs est une occasion à ne pas manquer. Il permet de renforcer le centre-ville en lui ajoutant une porte d'entrée majeure, en gardant à l'esprit l'importance de permettre une juste part de flexibilité et de tenir compte des effets normatifs sur les prix d'achat, nous réussissons à atteindre les objectifs initialement déterminés. Agir à l'inverse fera de ce projet une occasion ratée d'inverser la tendance du solde migratoire négatif de Montréal.

595 Je vous en remercie.

**LA PRÉSIDENTE :**

600 Merci beaucoup pour votre présentation. Alors, quelques questions pour commencer. Pour l'IDU et pour ses membres, est-ce qu'il y a des superficies de plancher (inaudible), parce que vous l'avez dit, je rebondis sur le fait d'imposer du 750 mètres dans (inaudible) provoque des logements plus chers. Est-ce qu'il y a des superficies de plancher qui sont plus envisageables que vous recommanderiez à la Ville ou c'est vraiment aléatoire?

605 **M. JEAN-MARC FOURNIER :**

Ce n'est sûrement pas aléatoire. L'important c'est de s'assurer qu'on puisse faire le calcul qui permet de considérer. On sait bien qu'il y a une question de paysage et tout ça, mais il faut être capable de considérer l'effet sur les coûts.

610 Écoutez, c'est évident qu'on pourrait de façon approximative aléatoire, viser une proportion particulière. Mais l'important ici c'est de mentionner que lorsqu'on décide d'une superficie, elle a un effet sur les coûts. Et comme tout le monde est en train de réfléchir et depuis longtemps et disons avec une acquiescence encore plus grande en ce moment sur l'importance d'attirer, de retenir ou d'attirer même plus de citoyens à Montréal, il s'agit de faire la bonne mesure.

615 Et dans le fond, le message le plus important ici n'est pas de fixer la superficie qu'on vise, mais comme d'essayer de convaincre qu'il faut considérer l'impact sur les coûts.

**LA PRÉSIDENTE :**

620

Merci. Collègues commissaires?

**LE COMMISSAIRE :**

625

Oui. Bonsoir, Monsieur Fournier. Merci beaucoup pour votre présentation, merci à l'IDU pour la contribution à cette commission.

630

Comme porte-parole de l'industrie immobilière commerciale du Québec, vous avez parlé, vous avez évoqué l'actuelle pandémie, l'évolution du télétravail. Est-ce que vous pouvez nous dire selon vous l'impact que la pandémie va avoir sur les projets immobiliers, sur l'ambition des promoteurs et si oui, comment ça va s'exprimer?

**M. JEAN-MARC FOURNIER :**

635

Je crains de ne pas être plus original, un, que tous ceux qui ont déjà commenté, parce que personne n'a de boule de cristal, mais je pense qu'on dit à peu près tous la même chose. On a publié la semaine dernière un état du centre-ville et franchement, lorsqu'on regarde certains éléments qui s'y trouvent, il y a lieu évidemment d'être craintif au niveau de l'attractivité non seulement du centre-ville, mais même de Montréal.

640

75% pour vous donner un chiffre seulement, 75% des gens souhaitent, une fois la pandémie terminée, souhaitent continuer la moitié ou plus de la moitié de leur semaine de travail en télétravail.

645

On a déjà vu ce que ça tente de provoquer présentement, c'est-à-dire une sortie vers les banlieues, voir les banlieues plus lointaines, parce qu'à ce moment-là on est capable d'avoir des conditions de résidence qui sont à des coûts beaucoup moins élevés et de faire son travail quand même.

650

On perd, évidemment tous les avantages de Montréal, tout ce qui fait la valeur de Montréal qu'on oublie durant la pandémie, parce que musées, théâtres, restaurants, tout ce qui est

l'avantage n'est pas là. Demain, ils reviendront ces éléments-là, mais déjà il y aura une tendance qui aura été marquée.

655

L'importance du propos aujourd'hui, pour répondre à votre question, l'importance du propos d'aujourd'hui c'est si on s'intéressait au prix, au coût et à la capacité des gens de payer avant, je pense que dorénavant il faut le faire encore plus. Ce qui explique la première réponse à la première question qu'on m'a posée.

660

**LE COMMISSAIRE :**

Merci.

665

**LA PRÉSIDENTE :**

Madame Luba?

**LA COMMISSAIRE :**

670

Oui. Vous avez parlé et votre mémoire parle des passages et certains soucis. Peut-être vous pourriez élaborer, surtout la question de sécurité. Quels sont les soucis autour de cette question de sécurité?

675

**M. JEAN-MARC FOURNIER :**

Bien d'abord, il est question dans le projet que les cours privées soient accessibles, et à partir du moment où elles sont accessibles, bien le propriétaire lui doit s'assurer de la sécurité non seulement de ceux qui ont le bénéfice de la cour, mais de ceux qui y vont. On est rendus sur son territoire. Il y a toute des questions d'assurance, il y a des questions de mesures qui sont prises.

680

Alors, il faut s'intéresser lorsqu'on donne un accès public à un terrain privé, notamment des cours intérieures, il faut se poser la question : quel est l'impact que cela donne. Dans ce cas-ci, on voulait encore insister sur l'impact des coûts, parce que tout ça aura un effet à la fin sur les acquéreurs, si on veut s'assurer qu'ils viennent résider à Montréal.

685

Alors donc, il y a une proposition qui est faite de dire, qu'on puisse avoir par le regard une impression de profondeur, qu'on puisse le voir. Il y a des exemples dans le mémoire, des photos



690 qui sont mentionnées avec, soit des portes cochères ou des clôtures entrecroisées qui permettent de donner, de libérer le regard sans entraîner un effet sur, je dirais les usages publics d'un territoire privé.

**LA COMMISSAIRE :**

695 Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

700 Ça fait le tour. Nous avons dans les mains un très bon mémoire et quand nous l'avons analysé on disait que nous n'avions pas énormément de questions parce que c'est bien complet.

705 Je me permettrais juste de vous demander, on réfléchit aussi à toute la question commerciale et dans le PPU il y a quelques rues qui deviennent avec (inaudible) sur la chaussée et pour ce qui est de La Gauchetière, vous nous dites que ce n'est pas une bonne idée sur de La Gauchetière?

**M. JEAN-MARC FOURNIER :**

710 En fait, ce qui est proposé dans le mémoire, c'est que lorsqu'on est à cet endroit-là, on peut ne pas être dans un environnement à regarder le bâtiment déjà construit ou ce qui est déjà sur place. On n'est pas nécessairement dans un endroit optimal pour faire ce genre d'installation.

**LA PRÉSIDENTE :**

715 Pour moi ça fait le tour. Est-ce que mes collègues ont quelque chose à préciser ou c'est bon?

**LA COMMISSAIRE :**

720 Moi, j'aurais simplement vers laquelle vous dites, il y a une absence de réflexion générale du stationnement. Est-ce que vous avez des idées, pensé des réflexions de votre côté?

**M. JEAN-MARC FOURNIER :**

725 Bien, ce n'est pas la première fois, je crois bien que l'OCPM s'est déjà prononcé en d'autres matières. Je me demande si ce n'est pas dans le cas de Namur-Hippodrome où il a été question de mieux étudier l'usage que ce soit pour les autos en partage, que ce soit la livraison, que ce soit pour les personnes à mobilité réduite de mieux mesurer les besoins en fonction des usages, mais de le considérer véritablement.

730 Et à ce moment-ci, on n'a pas, je dirais on n'a pas de preuve, mais il n'y a pas de documents qui établissent que cette étude a été faite, et je crois qu'elle devrait l'être et dans le fond je m'inspire de l'OCPM pour le dire. Dans le cas de Namur-Hippodrome ça a été demandé et ça devrait peut-être l'être aussi dans le cas du PPU des Faubourgs.

735 **LA COMMISSAIRE :**

Merci.

740 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien, merci beaucoup pour votre contribution.

---

**M. DANIEL ARBOUR  
GROUPEMACH**

745 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, nous allons maintenant passer à la prochaine personne, mais Reinaldo, tu me dis si monsieur Arbour est avec nous?

750 **M. REINALDO DE FREITAS :**

Oui. Monsieur Arbour est avec nous.

755 **LA PRÉSIDENTE :**