

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: M. JEAN PARÉ, président
 Mme HÉLÈNE LAUZON, conseillère

CONSULTATION PUBLIQUE

**TRANSFORMATIONS DE L'IMMEUBLE «LE NORDELEC»
ET CONSTRUCTIONS À DES FINS RÉSIDENTIELLES
ET COMMERCIALES SUR LES
TERRAINS ADJACENTS
ARRONDISSEMENT LE SUD-OUEST**

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 2

Séance tenue le 17 octobre, 19 h
Église Saint-Charles
2115, rue Centre
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

MOT DU PRÉSIDENT.....	1
PÉRIODE DE QUESTIONS	
MARC TREMBLAY	6
PIERRE SÉGUIN	13
GAÉTANNE FAILLE.....	21
HUGUETTE FLEURY	23
MADELEINE DAOUST.....	25
PIERRE BOURDON.....	32
LISE FERLAND.....	40
ROLAND CHAILLER.....	50
NATACHA ALEXANDROFF	54

M. JEAN PARÉ, président:

5 Mesdames, Messieurs, bonsoir. Bienvenue à cette deuxième soirée de consultation concernant Le Nordelec. Il y a pas mal moins de monde qu'hier soir. Bon, probablement que la pluie ça n'aide pas. Peut-être qu'il y a de la compétition avec les Canadiens qui jouent ce soir ou bien d'autres événements. Quoi qu'il en soit, nous allons poursuivre ce que nous avons commencé hier.

10 Alors, madame Lauzon et moi, je vous le rappelle, on est tous les deux des commissaires de l'Office de consultation publique de Montréal et notre équipe comprend aussi d'autres personnes qui sont à votre disposition, notamment à la table d'accueil, si vous avez besoin d'informations sur le déroulement de la soirée. Alors, comme hier soir, l'assemblée de ce soir est enregistrée et sténographiée et la transcription des notes sténographiques sera accessible dans quelques jours. Vous pourrez la trouver dans la documentation mais également sur le site internet de l'Office.

15 À ma gauche, il y a monsieur Michel Dufresne avec les autres membres de l'équipe du promoteur. Et à ma droite, madame Julie Nadon de l'arrondissement du Sud-Ouest avec des personnes ressources de la Ville de Montréal. Alors, comme on l'a vu hier, la transformation du Nordelec et l'occupation des terrains voisins nécessitent des amendements au Plan d'urbanisme de Montréal et des dérogations aux règlements d'urbanisme de l'arrondissement le Sud-Ouest. Il y a eu des présentations de ça hier soir. Elles sont disponibles si jamais en cours de soirée il y a des questions qui réfèrent à des aspects particuliers, on peut donc illustrer tout ça. Et les documents, généralement, concernant le projet, ont été mis à votre disposition il y a une couple de semaines, vous pouvez les consulter à plusieurs endroits, notamment sur le site internet de l'Office.

20 Comme vous le savez probablement, la consultation publique se déroule en deux parties, la première partie, qui a commencé hier soir et qui se poursuit ce soir, a pour but de permettre aux citoyens et à la Commission d'obtenir toute l'information possible sur le projet. C'est donc pas le moment d'exprimer son opinion mais de s'informer. La deuxième partie se tiendra le lundi, à partir du lundi 6 novembre. Durant cette partie, les citoyens pourront prendre position sur le projet. Entre la première et la deuxième partie, préparez votre opinion et vos commentaires. Et quand c'est possible, nous aimons recevoir les mémoires quelques jours à l'avance. Il y a d'ailleurs un feuillet disponible à la table d'accueil qui vous donne les indications pour déposer un mémoire. Je fais juste une petite correction, peut-être que la correction a été faite sur l'exemplaire que vous avez ou celui que vous prendrez un peu plus tard, mais on demande que idéalement, que les mémoires soient envoyés d'avance à l'Office le 2 novembre et non pas le 10, comme c'était écrit, semble-t-il, la première fois.

30
35
40 Alors, une fois les séances publiques terminées, la Commission va analyser l'information de même que les commentaires et les opinions qu'elle a reçus. Elle en fera rapport au maire et au président du comité exécutif et les décisions relatives au projet appartiennent au Conseil de la Ville de Montréal.

45 Donc, dans quelques minutes nous allons reprendre la période de questions qui a
commencé hier soir. Je vais appeler en premier les personnes qui s'étaient inscrites hier soir et
qui n'ont pas pu passer. J'ai plusieurs noms sur la liste, il y en a qui sont ici, il y en a sans doute
qui n'y sont pas parce qu'il y a déjà plus de monde sur ma liste que les gens qui sont devant moi,
mais c'est pas grave. Donc, et ensuite nous entendrons les personnes inscrites ce soir. Donc,
50 effectivement le registre est ouvert à la table d'accueil pour ceux qui ne sont pas déjà inscrits et qui
souhaiteraient poser des questions. Et, comme je l'ai dit hier soir, vous pouvez évidemment vous
réinscrire pour revenir devant la Commission même si vous avez déjà posé des questions.

55 Comme hier soir, je vais permettre deux questions par intervention mais encore une fois,
on peut se réinscrire. Vous adressez vos questions au président de la Commission, vous viendrez
évidemment vous asseoir devant la table, ce qui permet à tout le monde de bien entendre et
d'enregistrer les échanges. Et, je vous demande d'éviter les sous-questions et de ne pas faire de
préambule, sauf si c'est nécessaire pour comprendre vos questions. Je vous demande aussi de
60 réserver vos opinions pour la deuxième partie qui se tiendra dans quelques semaines. Enfin, je
vous suggère de bien écouter les questions des autres participants et les réponses qui seront
données. Madame Lauzon et moi, nous pouvons intervenir durant le cours des échanges pour
obtenir de l'information supplémentaire. Je vais aussi m'assurer que toutes les questions reçoivent
une réponse. Et si la réponse à une question ne peut pas être donnée ce soir, elle devra être
fournie aussitôt que possible et la réponse fera partie de la documentation accessible au public.

65 Comme vous le savez, j'ai pour tâche principale de favoriser la participation de tout le
monde et de permettre à tous de bien se renseigner. Alors, pour y arriver, rien de tel qu'un climat
serein où les échanges se font dans le respect mutuel et la courtoisie. Je ne permettrai donc, ni
manifestations d'approbation ou de désapprobation ni remarques désobligeantes, ni propos
70 diffamatoires ou attitudes méprisantes. De toute façon, hier, ça s'est déroulé fort bien. L'auditoire
qu'on a trouvé ici est extrêmement courtois et attentif, alors ça s'est très bien déroulé. Je suis sûr
que ça sera la même chose ce soir.

75 Une chose cependant, avant d'appeler la première personne inscrite, je vais demander
soit à monsieur Dufresne, soit à madame Nadon s'ils ont des documents à déposer ou des
réponses à apporter à des questions qui ont été posées hier soir et qui étaient restées sans
réponse. Madame Nadon ?

80 **MME JULIE NADON :**

85 Bonsoir. Il y aurait trois éléments que j'aimerais apporter des informations. Dans un
premier temps, le projet de règlement en vertu de l'article 89 qui a été versé sur le site de l'Office
porte une erreur. Il y a eu une erreur dans la transmission. Donc, au niveau de l'article 5 où on
mentionne que la hauteur pour le Nordelec qui serait de 42 mètres, elle serait de 43,5 mètres.
Donc, dès demain je vais transmettre le bon document pour qu'il soit versé de nouveau j'imagine
sur le site de l'Office.

M. JEAN PARÉ :

90 Donc, on mettra une version corrigée du règlement dans la documentation et sur le site.
Votre deuxième point, Madame Nadon ?

MME JULIE NADON :

95 Le deuxième point c'était la note, peut-être que madame Lauzon avait demandée
concernant l'usage Hôtel qui serait non autorisé. Alors j'ai la note papier et je pourrais aussi la
transmettre demain à l'Office.

M. JEAN PARÉ :

100

D'accord. Et, en quelques mots cette note nous dit quoi ?

MME JULIE NADON :

105

Ça rappelait que dans le règlement, de la façon qu'il est écrit, l'usage Hôtel n'est pas
autorisé que ça soit pour le Nordelec ou que ça soit pour les bâtiments adjacents.

M. JEAN PARÉ :

110

Très bien. Et le troisième point ?

MME JULIE NADON :

115

Et le troisième point, c'est la question concernant le développement durable et plus
particulièrement les liens entre la Ville et le protocole de Kyoto. Et si vous permettez, j'ai quelques
acétates peut-être pour éclaircir le point que j'aimerais placer.

M. JEAN PARÉ :

120

Très bien. Juste avant que vous commenciez. Hier soir, on avait éteint un des rangs de
lumières en haut, alors peut-être qu'on va pouvoir l'éteindre et puis ça va nous permettre de voir un
petit peu mieux les écrans. On va essayer de faire les meilleures conditions possibles. Madame
Nadon.

MME JULIE NADON :

125

Donc, un petit rappel, et c'est des informations que vous pouvez aussi trouver sur le site
de la Ville de Montréal au point de la politique sur le développement durable. Donc, juste un petit
rappel. Bref, la Ville effectivement a appuyé le protocole de Kyoto qui prévoit la réduction des gaz
à effets de serre. Et, dans ce cadre-là, bon, on indique qu'elle compte élaborer, mais elle présente
actuellement déjà sa stratégie qu'elle a mise en ligne, je dirais en 2005 pour aussi mettre à
contribution les arrondissements.

130

135 Donc, la politique, en fait, le plan stratégique de développement durable, il y a quatre orientations principales qui sont identifiées : améliorer la qualité de l'air et réduire les émissions de gaz à effets de serre, assurer la qualité des milieux de vie résidentiels, pratiquer une gestion responsable des ressources et adopter de bonnes pratiques de développement durable dans les entreprises, les institutions et les commerces. Et à ce point-là, je voudrais rappeler que le projet qui est présenté ce soir, justement en raison par exemple de la mixité des usages, qu'on parle de l'habitation à proximité des lieux de travail, vient contribuer à cet élément-là de diminution des gaz à effets de serre dans la diminution de la circulation entre le travail et le lieu de résidence.

140 Aussi, on l'a fait remarquer hier soir aussi qu'il y avait déjà des mesures d'encouragement au transport en commun. Toit écologique et efficacité énergétique qui faisaient partie du programme du promoteur. Donc, dans ce cadre-là, je ne ferai pas la lecture exhaustive mais vous avez un ensemble d'actions qui sont élaborées et qui faisaient déjà partie de la phase de démarrage de la stratégie de développement durable.

145 J'amènerais votre attention sur le dernier point qui est implanter des projets *Quartiers 21*, où là, on vient vraiment travailler de façon locale. J'ai mis en exemple, c'est qu'il y a eu trois projets qui ont été retenus. Un dans le Sud-Ouest qui venait de l'organisme *Pro-Vert Sud-Ouest* qui est rattaché plus aux quartiers Côte St-Paul, Ville Émard, mais on voit que déjà il y avait des lignes qui ont été travaillées avec les résidants et les entreprises, que ça soit encore là sur, par exemple, l'élimination de la marche au ralenti, des véhicules ou les toitures vertes ou des programmes de sensibilisation. Puis je terminerais plus près de nous, en fait, relié au projet, il y a un organisme qui est *l'Éco quartier Pointe-St-Charles*, qui est un programme d'action
150 environnemental, puis je pense que les gens dans la salle connaissent très bien l'organisme. Ils sont très impliqués dans le quartier et ils ont, justement, leur champ d'intervention qui viennent travailler sur toute la question de la réduction ré-emploi et aussi la question de l'embellissement et propreté dans le quartier. Et, à cet effet-là, ils travaillent aussi avec les entreprises pour l'accompagnement pour une meilleure performance environnementale des entreprises au niveau
155 de leurs actions.

160
165 Finalement, ce qu'on me disait à *l'Éco-quartier*, c'est il y a eu justement cette année des activités, entre autres, pour travailler sur les gaz à effets de serre, entre autres, un emplacement de pancartes pour favoriser l'arrêt des moteurs, sensibilisation auprès des entreprises, des billets de courtoisie aussi qui ont été remis aux résidants, puis les ateliers de sensibilisation qui se tiennent au cours de l'année. Fait que ça fait, en fait, le topo du résumé que je voulais faire concernant les implications de l'arrondissement et de ses organismes pour le développement durable. Merci.

170 **M. JEAN PARÉ :**

175 Très rapidement, Madame Nadon, vous avez parlé tout à l'heure de *Quartiers 21* qui se passe quand même pas très loin d'ici, en quelques mots, à quoi ça ressemble ? Est-ce que c'est quelque chose qui pourrait éventuellement suggérer ou inspirer les gens de Pointe-St-Charles ?

MME JULIE NADON :

180 Oui. En fait, comment a commencé *Quartiers 21*, on le voit un peu dans l'introduction, c'est un processus que la Ville a entamé avec le milieu directement et, dans le cas de l'année dernière, ça s'est fait par appel d'offres. Donc, *l'Éco-quartier* Pointe-St-Charles avait déposé aussi des programmes, mais malheureusement, bon, ils avaient des argents seulement pour trois interventions. Donc, c'est celle de Côte St-Paul, Ville Émard, mais ça empêche pas que dans une autre année, s'il y a d'autres argents qui viennent dans les programmes de *Quartiers 21*, à ce moment-là, il pourrait y avoir d'autres actions concrètes qui sont faites. Et c'est, ça découle d'une 185 intervention gouvernementale et le *Quartiers 21* est un programme qui s'applique pour faire les liens vraiment entre le local et les intentions gouvernementales municipales.

M. JEAN PARÉ :

190 Très bien. Est-ce que vous allez déposer aussi la déclaration de Montréal sur le développement durable ?

MME JULIE NADON :

195 Elle était déjà sur le site.

M. JEAN PARÉ :

200 Bon parfait, excellent. Merci. Je me tourne du côté de monsieur Dufresne. Est-ce qu'il y avait des compléments d'informations sur certains points, Monsieur Dufresne ?

M. MICHEL DUFRESNE :

205 Non.

M. JEAN PARÉ :

210 Non. Très bien. Alors je vais commencer donc avec la liste des personnes encore une fois, qui se sont inscrites hier et on les prendra au fur et à mesure et, bien sûr, ça sera suivi des gens qui sont inscrits ce soir. Allons-y avec notre liste de ce soir. Marc Tremblay. Soyez le bienvenu. On ne se déplace jamais pour rien, j'en suis convaincu. Alors, comme je vous l'ai expliqué tout à l'heure, vous avez droit pour le moment à deux questions. Alors je veux entendre votre première, s'il vous plaît.

215 **M. MARC TREMBLAY :**

Merci. Je serai bref. On a discuté hier, on a entendu parlé, hier, des possibilités de phasage du projet de tout ce qui avait été pensé comme étant prioritaire ou pas, enfin. Alors, moi,

220 j'ai une question simple. Alors, on comprend que pour le promoteur, la priorité ce sont ses projets pour nous comme promoteur à développeur des logements sociaux, la priorité ce sont les noms, alors la question sans exclure d'autres considérations, mais à priori, alors ma question est la suivante, est-il possible d'adapter ou de prévoir que le phasage, de façon que les projets de logements sociaux puissent se réaliser en priorité ?

225 **M. JEAN PARÉ :**

Bon, je vais demander donc à monsieur Dufresne de revenir. Parce que cette question-là, dans des termes un peu différents, a déjà été posée hier soir, mais comme c'est une information importante, je vais lui demander de revenir là-dessus, sur le phasage du projet et la relation en particulier entre les phases et le volet du logement social.

230

M. MARC TREMBLAY :

Cela est ma première question.

235

M. JEAN PARÉ :

Oui, monsieur. Monsieur Dufresne, on vous écoute.

240

M. MICHEL DUFRESNE :

Oui, vous m'entendez ?

245

M. JEAN PARÉ :

Oui.

250

M. MICHEL DUFRESNE :

Alors, ce qu'on disait hier, c'est l'îlot C qui est développé à des fins sociales et communautaires. L'îlot qui est indiqué «1» sur l'îlot C sera développé dès le début du projet, donc, ce terrain-là sera libéré de ses stationnements et la phase de plex qui sont pour familles, seront développées en phase «1» du projet. Pour ce qui est de la phase «2», qui est le bâtiment qui fait face à Joe-Beef, je pense que ce que la Ville a répondu, c'est selon les programmes et les budgets qui seront disponibles et je ne voudrais pas parler pour madame Davis, mais j'ai compris que les budgets n'étaient pas immédiatement disponibles. Mais je pense que je préférerais que madame Davis réponde à cet aspect-là.

255

260

M. JEAN PARÉ :

Avant de passer la parole à madame Davis, j'aimerais que vous nous donniez l'idée en quelle année les logements sociaux sont susceptibles de se réaliser, la première phase ?

265 **M. MICHEL DUFRESNE :**

Bien, si tout va bien par rapport aux consultations publiques, normalement, les approbations on les obtiendrait en début de 2007. Donc, on débiterait sans doute les plans d'exécution, en fait, ce qui est prévu, c'est la construction du stationnement, et dès qu'on obtient
270 les permis, on pourrait libérer dans le fond le terrain. On parle quand même uniquement d'une soixantaine de... soixante (60) cases, c'est ça. Une soixantaine de cases, alors on peut les gérer différemment et le libérer, libérer celle-là assez rapidement. Il faut comprendre cependant qu'on va effectuer les études environnementales, ça n'est pas très long mais, selon un petit peu l'état de décontamination, il y a peut-être un certain temps qu'il faut prévoir, mais normalement, dès le
275 début, à partir de l'an prochain, on pourrait commencer tous ces travaux-là.

M. JEAN PARÉ :

Il y a un complément sans doute d'information surtout considérant les considérations
280 financières. Madame Davis ?

MME JULIA DAVIS :

Bien, moi je dirais que dans la programmation, c'est en priorité parce que premièrement, si
285 on ne parle pas... c'est un projet qui va durer sur 10 ans et nous, on prévoit, si tout va bien, puis on voit que c'est pas juste des questions de budget, mais il y a des travaux à faire sur le terrain, il ne faut pas oublier que si tout va bien et le projet de règlement qu'on regarde ce soir, il va retourner puis être approuvé au conseil municipal peut-être en janvier ou février, si tout va bien. Parce que le conseil... on va avoir le rapport de la consultation peut-être, espérons à la fin de l'année. Bon,
290 autant régler tout ça puis de faire les modifications, si requises, puis on va commencer les travaux l'année prochaine.

Nous dans notre tête, pour les familles, je parle avec les familles premièrement, les projets vont être soumis chez nous, on va les regarder. Il y a le projet d'approbation, mais nous, on
295 prévoit que la famille, ils vont le commencer soit à la fin de l'année prochaine ou probablement plus au début 2008. Parce que si on commence - c'est beaucoup de «si», mais bon, les échéanciers c'est ça - mais si on commence la construction à la fin de l'hiver l'année prochaine, on va avoir, ça va être plus cher parce qu'on est en hiver. Donc, probablement la mise en chantier pour les familles va être au printemps 2008. Probablement si les travaux dans le stationnement
300 vont bien, que le stationnement est libéré, ça va se... comment je pourrais dire, ça va, la disponibilité des unités pour l'autre projet dont je parle, ça va être à peu près à ce moment-là.

Donc, on pourrait dire que le projet lui-même va débiter en 2009. Donc, c'est quand même dans les deux premières années du projet et de toute façon s'il y a un délai dans la
305 deuxième partie, le terrain est là. On l'a le terrain, il est décontaminé, donc, à mon avis, c'est une

310 priorité, on le voit, parce qu'il y a d'autres parties du projet qui vont prendre 10 ans, donc, c'est vraiment dans le dernier... en tout cas, à mon avis, et avec tout ce qu'on connaît autour des logements sociaux puis les délais, puis les coûts, selon nous, c'est une bonne affaire.

M. JEAN PARÉ :

315 Madame Davis, de ce que vous dites, est-ce qu'on peut comprendre que les budgets sont disponibles au moment où les terrains seront libérés, c'est-à-dire que vous faites converger les choses pour que le moment où la construction pourrait commencer techniquement sur le terrain, vous autres vous serez en mesure d'assurer la suite ?

MME JULIA DAVIS :

320 Oui. Bien, c'est notre souhait. Comme j'ai dit hier, je ne sais pas si vous étiez là hier, mais je le répète, pour les unités pour les familles, elles sont réservées, engagées, le budget est là, on attend juste à le dépenser, si je peux m'exprimer ainsi. Tandis que pour l'autre projet, c'est sur notre deuxième liste, si je peux dire, on ne peut pas l'engager parce qu'on n'a pas les unités qui viennent du Gouvernement du Québec. Mais on n'a aucune, on ne peut pas prévoir parce que c'est pas nous. Mais nous, on a le budget qu'il faut pour accoter ces unités et on attend juste l'annonce de la prochaine programmation du Gouvernement du Québec.

325 Puis, je peux vous dire que notre objectif, on a une allocation annuelle et notre objectif c'est que toutes nos unités soient réservées pour qu'on puisse aller dire au Gouvernement, mais là, tous ces projets-là qui sont prêts. Donc, oui, si tout va bien, le *timing* pour la libération du terrain pour le stationnement et la disponibilité du budget du gouvernement devraient, les planètes devraient être bien alignées. En tout cas, c'est ça qu'on espère que toutes les planètes... et avec tous les autres délais qui peuvent arriver en cours de route avec la construction qu'on connaît, je veux dire, il y a toujours des imprévus dans un projet comme on dit, mais c'est notre... c'est vraiment construction familles 2008 au printemps je parle, et construction, l'autre projet 2009 genre. C'est bientôt.

M. JEAN PARÉ :

340 D'accord. Aviez-vous un complément d'informations, Madame Nadon ?

MME JULIE NADON :

Oui, s'il vous plaît, Monsieur le président.

345 **M. JEAN PARÉ :**

Allez-y.

MME JULIE NADON :

350

J'aimerais aussi ajouter un élément que j'ai mentionné aussi hier soir. C'est que la deuxième partie de logements, ça va être important d'avoir terminé les logements, les stationnements intérieurs, de façon à ne pas faire un impact de stationnement dans les rues, parce qu'on parle quand même de 80, plus 60 cases à réorganiser. Donc, ces voitures-là, étant donné qu'elles sont actuellement, je dirais en bail avec les locataires qui sont dans Le Nordelec, doivent être localisées. Donc, on doit absolument aussi attendre la fin de la construction des stationnements intérieurs.

355

M. JEAN PARÉ :

360

Très bien. Monsieur Tremblay, votre deuxième question. Je vous en prie.

M. MARC TREMBLAY :

365

Oui. Je suis un peu déçu de ne pas avoir le droit d'exprimer d'opinion mais j'ai quand même...

M. JEAN PARÉ :

370

Mais j'espère que vous allez revenir au mois de novembre.

M. MARC TREMBLAY :

375

Oui, nous allons revenir. Alors, je vais poser une question qui va permettre l'expression d'une opinion, mais ça reste quand même une question. Alors, est-il sage, sachant les problèmes auxquels le promoteur doit répondre et puis des choses que lui doit prévoir d'avance, est-il sage pour la population de s'engager dans un compromis où les gens tirent chacun leur avantage, sachant qu'il y a au moins la moitié, plus que la moitié de l'engagement qui concerne les logements sociaux, on n'a pas de garantie qu'il va être réalisé dans un avenir raisonnable autre que des intentions que, bien, d'accord avec ça, on vit d'intentions puis de projets qui se réalisent à très très long terme ? Mais pour nous, est-ce que...

380

M. JEAN PARÉ :

385

C'est une opinion, Monsieur, ce n'est pas une question.

M. MARC TREMBLAY :

390

Bien oui, ma question c'est est-ce que...

M. JEAN PARÉ :

C'est à vous d'y répondre.

395 **M. MARC TREMBLAY :**

Est-ce que nous allons obtenir une garantie que l'argent pour la construction de l'ensemble des logements sociaux sera à la clé dans ce *deal*-là ?

400 **M. JEAN PARÉ :**

Je vais me retourner vers madame Davis qui a déjà, quant à moi, donné au moins une partie de la réponse, mais peut-être que pour préciser jusqu'où vous êtes en mesure, ou qui est-ce qui s'engage et de quelle manière ça se passe, Madame Davis ?

405

MME JULIA DAVIS :

Bien, je ne sais pas vraiment quoi répondre de plus que ce que j'ai dit.

410 **M. JEAN PARÉ :**

Non, mais peut-être ce que vous avez expliqué hier, peut-être un peu plus longuement sur les engagements respectifs de la Ville et du Gouvernement et comment également la Ville, quel genre de représentations ou même de pression fait-elle auprès des gouvernements supérieurs pour obtenir le financement nécessaire ?

415

MME JULIA DAVIS :

Oui, c'est une très bonne idée. En fait, la façon comment est subventionnée une unité de logement social : il y a 60 % qui vient du Gouvernement du Québec et 15 % qui vient de la Ville de Montréal et le reste c'est le projet, les ménages dans le projet qui paient le loyer. Et donc, nous, ça fait partie de nos demandes régulières auprès du Gouvernement du Québec, on aimerait savoir déjà quelles sont les programmations, combien d'unités ils vont allouer, la Ville, on aimerait bien le savoir deux, trois ans d'avance. Mais actuellement, on est dans la dernière année d'une phase depuis quelques années, on le sait, actuellement combien d'unités on a jusqu'à la fin de l'année prochaine.

420

425

Donc, tout ce que je peux vous dire, c'est que premièrement les unités pour familles, les 39 unités pour la Ville sont engagées, on a le budget. Aussitôt que la consultation, qu'on connaît les résultats, le groupe de ressources techniques *Bâtir son Quartier* vont aider le groupe à déposer un projet, puis on est en attente. Pour la deuxième partie, en fait, c'est dans nos intentions, on appuie le projet, et la Ville est prête à mettre le financement qui est là, mais on peut pas le dire, on les a pas, mais comme je vous dis, ça serait du jamais vu de ne pas avoir d'unités.

430

435 On fait, comme avec tous les partenaires communautaires, on fait de la pression pour
qu'on puisse savoir quelle est la programmation. Puis c'est pas juste le projet ici. Il ne faut pas
oublier qu'il y en a plusieurs à travers la ville qui sont dans la même situation. Donc, si on n'a pas
les unités, c'est pas juste nous autres qui vont crier aux barricades, c'est donc, on a très confiance,
on n'a pas raison de ne pas avoir confiance. Et dernièrement, comme j'ai dit, le fait d'avoir le
440 terrain réservé, il y a d'autres villes aussi où c'est séparé. À Vancouver, par exemple, c'est ça qui
arrive. On a souvent, la Ville achète des terrains mais ils n'ont pas de budget des gouvernements
pour faire des projets. Mais au moins quand les budgets arrivent, ils ont les terrains, parce que
comme vous le savez, c'est souvent la partie qui est la plus difficile de sécuriser les terrains, de les
contaminer en plus, c'est très bon. J'aimerais ça vous dire, oui, oui, mais ça serait mal honnête de
445 ma part.

M. JEAN PARÉ :

Madame Davis, peut-être aussi, juste pour préciser, pour la première partie, vers quelle
450 année ou il y a combien de temps que vous avez eu finalement les engagements financiers ?
Admettons autant de la Ville que du Gouvernement ?

MME JULIA DAVIS :

455 Ah bien, peut-être que je devrais rajouter que dans toute cette procédure-là, on a une
procession de sélection des projets à la Ville, évidemment, parce qu'on a beaucoup plus de
demandes que de projets. Et donc, on fait à chaque année, on demande à nos partenaires, les
groupes de ressources techniques de l'Office municipal de l'habitation, on leur demande de nous
soumettre des projets et évidemment qu'est-ce qui est nouveau depuis l'année passée, c'est qu'on
460 doit aussi réserver des projets dits d'inclusion.

Parce qu'on travaille avec des arrondissements qui négocient, mais c'est nous qui gérons
les unités. Donc, on a quand même des balises où on dit... mais on jette un nez dans notre
programmation par exemple, on favorise dans l'opération *Solidarité 5000 logements*, on voulait
465 faire des familles, on voulait faire les personnes âgées, mais on a fait plus de projets pour
personnes âgées et moins pour familles. Donc, cette fois dans l'allocation de nos unités, on essaie
de privilégier les familles. Donc, c'est un élément qui rentre dans la machine. Avec l'émergence
du projet Nordelec, c'est clair qu'il fallait réserver des unités pour les familles mais on n'a
physiquement pas, quand on regarde la répartition partout à la Ville, étant donné qu'on savait que
470 le terrain ne deviendrait pas disponible, parce que ça, c'est l'autre chose. On peut réserver des
unités cette année, mais si votre projet ne se fait pas, bien, on prive un autre projet qui peut partir.
Donc, c'est tout ce casse-tête-là, mais je dirais, je rajouterais qu'avec la popularité de la stratégie
d'inclusion, des fois on doit faire des décisions sur faire des phasages à l'intérieur des projets
mais... On est très confiant, je ne pense pas que c'est inquiétant. C'est sûr que c'est à notre
475 niveau.

M. JEAN PARÉ :

480 Je pense que le point est assez clair. Je vais demander à madame Lauzon qui avait peut-être une question reliée à ça.

MME HÉLÈNE LAUZON :

485 Oui. C'est pour reprendre le vocabulaire qui a été utilisé dans la question de monsieur Tremblay. Est-ce qu'il existe une garantie qui a au moins 15 % des logements seront consacrés à des logements sociaux ?

MME JULIA DAVIS :

490 Absolument. Oui, ça, il y a aucun doute là-dessus.

M. JEAN PARÉ :

495 Très bien. Merci, Monsieur Tremblay.

MME JULIA DAVIS :

500 Je rajouterais même qu'on parle de 1,015 logements privés, en fait on parle de 170 logements abordables privés, on parle de 1,015 autres logements privés et puis on parle de 170 logements sociaux. Mais si jamais on fait moins que 1,015 logements, parce qu'avec les années, on parle de 10 ans, et que peut-être les ventes changent un peu puis on fait 900 logements au lieu de 1,000, bien là, le pourcentage de logements sociaux va avoir augmenté. Donc, mais qu'est-ce qui est garanti ? C'est qu'on a 170 logements, nonobstant le nombre de logements privés qui vont se construire. Donc, les pourcentages, il faut comprendre qu'est-ce que ça veut dire, puis, comme
505 je peux pas répéter assez que d'avoir un terrain décontaminé réservé pour faire un projet, c'est très bon.

M. JEAN PARÉ :

510 Bien. Madame Nadon ?

MME JULIE NADON :

515 J'aimerais faire un petit ajout, s'il vous plaît. En termes de garantie, il y a aussi la cession des terrains sous forme contractuelle aussi qui va être faite là. Donc, ça, c'est un élément important.

M. JEAN PARÉ :

520 Autrement dit, le terrain ne pourra pas servir à autre chose qu'à la réalisation des logements sociaux.

MME JULIA DAVIS :

525 Et il y aura un plus. Une des conditions dans le contrat de ... lier la construction de cette deuxième phase à la disponibilité du terrain.

M. JEAN PARÉ :

530 Très bien, merci. Alors voilà, Monsieur Tremblay. Si jamais vous voulez vous réinscrire pour d'autres questions, vous pourrez le faire. J'appelle maintenant, Pierre Séguin. Re-bonjour, Monsieur.

M. PIERRE SÉGUIN :

535 Re-bonjour. J'aurais deux autres questions.

M. JEAN PARÉ :

540 On va commencer par la première.

M. PIERRE SÉGUIN :

545 Juste un élément, vite. J'ai réfléchi hier, je trouve le projet emballant au départ, cette note positive là. Il y a deux inquiétudes. La première inquiétude c'est le stationnement. J'ai fait un calcul que si on se rendait à 1,800 employés et puis que toutes les unités de logements se concrétisaient là, ça ferait que 2,000 plus 1,800, théoriquement il pourrait y avoir un bassin de population de 3,800. Je sais pas si je fais erreur. Et puis, vous laissez entendre qu'il y a une possibilité de 1,500 places, cases ou stationnements. J'ai l'impression qu'il peut y avoir un impact, qu'il n'y ait pas suffisamment d'espaces pour ce bassin de population-là et puis que ça vienne affecter les rues avoisinantes.

550

M. JEAN PARÉ :

555 Et votre question ?

M. PIERRE SÉGUIN :

560 C'est ça, Où je veux en venir, est-ce qu'il y a suffisamment de places pour que ça ne vienne pas gêner, exemple, la rue Centre, s'il y avait un problème où les jeunes ne voudraient pas payer le stationnement, ceux qui habitent le projet auraient peut-être tendance à aller dans les rues et puis on pourrait voir l'avenir que admettons sur les rues, qu'on ait des parcomètres et que les autres rues avoisinantes, qu'on ait une surcharge d'étiquettes, des vignettes qu'on appelle. C'est ma préoccupation du stationnement.

565 **M. JEAN PARÉ :**

Alors on va l'aborder la question du stationnement. Dans un premier temps, je vais demander au promoteur de nous dire combien d'unités sont rattachées au projet et peut-être un peu nous parler de la gestion de ces unités-là, selon qu'elles s'adressent aux employés ou aux résidants et je me retournerai ensuite vers la Ville, vous pouvez peut-être vous préparer à répondre dans ce sens-là, sur les différentes politiques de gestion du stationnement quand un quartier est appelé à devenir plus dense, plus peuplé, plus actif, plus mixte. Alors, du côté du promoteur d'abord, de l'information sur le nombre de cases dans le projet ?

575 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Oui, merci. Je voudrais peut-être juste vous demander si les gens peuvent lire les... si les gens peuvent voir les chiffres sur le tableau, est-ce que vous pouvez les lire ou ils sont totalement illisibles ?

580

M. JEAN PARÉ :

Est-ce que vous pouvez les agrandir ? Non. Ou sinon, il va falloir peut-être les lire en les pointant à mesure.

585

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Oui. D'accord. Alors, dans le fond, vous avez - et ça je peux le déposer, il était dans ma présentation de hier soir - donc, si la présentation *Power Point* est sur le site, ce tableau se retrouve sur la présentation *Power Point*.

590

M. JEAN PARÉ :

D'accord.

595

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Alors, dans le fond, vous avez la première ligne ici qui est la proposition actuelle, on parle de 1,577 places. J'ai pour le moment exclu les 22 places qui sont prévues pour le logement social et communautaire ; j'ai voulu juste affecter les stationnements prévus pour le logement privé ou l'édifice Le Nordelec, donc, c'est 22 cases de moins. Alors, actuellement on a 504 cases extérieures. Le projet prévoit 562 cases dédiées uniquement pour la partie commerciale/ bureaux, donc, c'est 60 cases de plus que ce qu'il y a actuellement. Faut dire qu'actuellement on a (1M) de pieds carrés de bureaux, dans la proposition on va en avoir plutôt 600 000,00 parce que vous vous rappelez, on va convertir trois étages à des fins résidentielles. Donc, on réduit quand même la superficie d'espaces à bureaux qui seront disponibles à terme sur 10 ans.

605

Au niveau résidentiel, c'est pratiquement 1000 cases qui sont proposées pour 1,015 logements privés. Donc, on est plus près de ratio de 1 pour 1, c'est-à-dire une case de stationnement pour un logement.

610

J'ai mis ici, à titre comparatif, la réglementation municipale, les minimums exigés, les maximums. Alors, si je reprends le 560 cases commerciales/bureaux, le minimum requis par la Ville serait 325 cases, le maximum 866. Donc, on se retrouve un peu dans une offre plutôt médiane de stationnement. La même chose pour la partie résidentielle, le minimum, Julie l'a dit hier, une case pour deux logements, donc, nous aurions normalement 410 cases minimum requis, il y a une petite erreur ici, ç'aurait dû être 500 je crois, parce que c'est 1 pour 5, oui, c'est ça, excusez-moi, c'est une erreur. Alors, ça serait 500 minimum ou 1,231 cases maximum. Donc, encore une fois avec 10000 cases on se retrouve plutôt vers la partie supérieure, mais toujours à peu près une offre médiane au minimum et le maximum.

615

620

Il y a deux alternatives qu'on peut regarder et c'est pour ça que le 1,500 places est important pour nous. J'expliquais hier qu'on peut.... Ça nous permet d'ajuster un petit peu, selon s'il y a une demande un peu plus forte au niveau des logements ou s'il y a une demande un peu plus forte de bureaux, pour les bureaux/commerces. Alors, par exemple, on pourrait augmenter un peu l'offre en stationnement au niveau bureaux, donc à 634 cases et on pourrait réduire un peu l'offre en stationnement résidentiel mais tout en maintenant un ratio qui serait un petit moins d'une case par logement, c'est-à-dire, à peu près 927 cases. En d'autres termes, il y a 72 cases qu'on pourrait réaffecter dans la partie commerciale/bureaux, si advenant le cas qu'on atteint notre objectif de 1,800 employés plutôt que 1,300 actuellement, il y a une demande un peu plus forte. Alors, dans l'offre actuelle qu'on a dans le projet de 1,500, ça nous permettrait un petit peu d'ajuster ça et de combler cette demande-là.

625

630

Je vous dirais, ça fait plus de 30 ans qu'on fait des projets résidentiels, je donne quelques projets récents, *Imperial Tobacco* qui est un projet qui est en vente actuellement, la *Lowney's* et tout. Je vous dirais qu'au niveau du logement copropriété, la tendance actuellement au niveau de vente des unités de stationnement se situe autour de .75 cases par logement. Donc, il n'y a pas une proportion «j'ai un logement, j'achète une case.» Règle générale, c'est beaucoup plus faible. Il faut dire que les clients, la clientèle qu'on vise, c'est souvent premier acheteur, et curieusement c'est beaucoup d'acheteurs qui vivent en milieu urbain, qui travaillent au centre-ville et qui n'ont pas nécessairement de voiture. Alors, c'est pour ça que la demande n'est pas aussi importante.

635

640

La dernière alternative, je vous ai parlé de toutes les différentes stratégies qu'on veut faire au niveau d'essayer d'inciter les gens à faire un transfert modal soit par la possibilité de louer une voiture à peu de frais avec *Communauto*, soit par le programme *Allego* qui donnerait toute une série de stratégies pour réduire la pression au niveau de la demande.

645

Je donne un exemple parce que j'ai rencontré, j'ai eu des discussions avec les gens de *Voyagez futé*, entre autres, il y a des projets pilote où plutôt qu'offrir disons 20 cases de stationnement avec la location du local dans Le Nordelec, le promoteur peut dire «j'offre également 10 passes d'autobus comme faisant partie du coût de location de l'immeuble.» Alors, il y a toutes

650

655 sortes de stratégies comme ça, parce que c'est clair qu'on risque d'intervenir plus sur les travailleurs que peut-être les résidants au niveau de la demande de stationnement. Alors, si cette stratégie-là fonctionne bien, on parle d'une réduction qui pourrait être de l'ordre de 10 % à 15 % de la demande. Alors, on serait peut-être plus autour de 1,300 cases ultimement sur 10 ans qui seraient construites sur le site, alors donc, un peu moins d'impact au niveau de la circulation, un peu moins de pression sur les stationnements avoisinants.

M. JEAN PARÉ :

660 Ça va pour le moment.

M. PIERRE SÉGUIN :

665 Je veux juste... on n'a pas mentionné, j'ai fait allusion, les payages de *parking* payants. J'aimerais ça avoir un éclaircissements sur ça.

M. JEAN PARÉ :

670 Est-ce que vous avez une politique, à savoir si les stationnements du Nordelec ou en périphérie seront soumis à une tarification ? Ou encore, si les cases accessibles aux résidants ou aux entreprises leur seront réservées, soit parce qu'ils les achètent ou parce qu'ils les....

M. STÉPHANE TREMBLAY :

675 Ce qui est discuté actuellement, c'est un partage de certains stationnements. À titre d'exemple, on sait que les stationnements commercial/bureaux, souvent ils sont vides le soir ou partiellement vides. Donc, on regarderait la possibilité de pouvoir louer ces espaces-là en soirée aux résidants qui souhaitent, par exemple, l'hiver, rentrer leur voiture dans un stationnement ou ils ont une voiture puis ils veulent plutôt louer la place que l'acheter, c'est possible. Ça fait partie je
680 vous dirais des orientations qu'on veut prendre pour dans le fond maximiser l'usage de ces stationnements-là par exemple en soirée.

M. JEAN PARÉ :

685 Mais la formule n'est pas encore...

M. STÉPHANE TREMBLAY :

690 Excusez-moi. C'est sûr qu'il va y avoir une tarification ; ça ne sera pas du stationnement en structure gratuit. Comme actuellement, le stationnement de surface, c'est un coût mensuel, donc c'est un tarif mensuel. Ça va être la même chose : ça va être un tarif mensuel qui va être chargé soit aux résidants, soit aux travailleurs qui louent une case. Mais il n'y a pas un... c'est pas fixé comme tarif actuellement.

695 **M. PIERRE SÉGUIN :**

Il y aurait aucune crédibilité....

700 **M. JEAN PARÉ :**

700 Permettez, Monsieur Séguin, je pense qu'on a répondu, vous allez... non, mais là, c'est parce qu'on rentre dans des précisions de gestion, j'aimerais qu'on aille, parce que la deuxième partie de votre question est particulièrement importante pour les résidants de Pointe-St-Charles. En d'autres termes, les gens qui habitent déjà en périphérie ou ceux qui ont des commerces, 705 j'aimerais savoir comment la Ville aborde des questions comme celles qui sont provoquées par un achalandage accru ou une densification. Alors, Monsieur Tremblay ?

M. STÉPHANE TREMBLAY :

710 Oui. Alors, c'est certain que le projet Le Nordelec s'implante dans un secteur où il y a quand même une forte pression sur le stationnement. On a regardé, on a été attentif à toute cette démarche-là, de regarder le nombre de cases. C'est sûr que pour nous, de voir que, bon, c'est sûr si on fait la somme des besoins des résidants du Nordelec puis les besoins des gens qui vont travailler au Nordelec, il y a une mixité d'usages qui fait en sorte qu'il peut y avoir une 715 flexibilité au niveau des espaces de stationnement, de mettre en commun certains espaces.

Pour revenir à la première partie de votre question au niveau des parcomètres puis des espaces à vignette, ce qu'on appelle le STOIR, le stationnement sur rue réservé aux résidants, on en a implanté quelques zones dans Pointe-St-Charles, on est toujours attentif aux besoins des 720 résidants, puis l'implantation des zones de vignettes comme ça, on a une politique assez bien définie à l'arrondissement, on en voit des.... On fait des relevés de plaques pour déterminer quelle proportion de gens dans les rues sont des résidants par rapport aux non résidants. On envoie des questionnaires aux gens d'un tronçon ciblé pour voir s'ils sont intéressés à avoir des vignettes; quelles sont les heures auxquelles ils en ont besoin. Suite à ça, c'est un processus 725 démocratique si la majorité des gens n'en veulent pas, on n'en implante pas. Lorsque les gens nous soulèvent le point qu'il y a un besoin, on en implante puis on y va en fonction des taux de réponses des gens puis on implante en fonction de ces besoins-là. Donc, ça c'est quelque chose qui pourra....

730 S'il y a une problématique particulière qui pourra évoluer dans le temps, mais avec les chiffres qui sont présentés par le promoteur, au niveau du stationnement, puis les mesures qui vont être mises en place aussi, programme *Allego*, *Communauto*, etc., on pense que... on ne viendra pas créer une surcharge dans le stationnement sur les rues avoisinantes, puis ça...

735 **M. JEAN PARÉ :**

C'est parce que si vous dites que dans l'état actuel de vos prévisions, vous pensez que le projet puisse se réaliser sans impact significatif, mais est-ce que vous allez suivre ça, l'évolution des besoins ou de l'augmentation de la pression?

740

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Oui, bien c'est sûr, tout à fait. Lorsque le projet va s'implanter à la Ville de Montréal, il y a tout un processus que les gens, on reçoit beaucoup de demandes de citoyens. Donc, c'est sûr que quand on va voir que les gens font des requêtes prononcées dans ce secteur-là, bien on va faire les analyses nécessaires pour ajuster, s'il y a lieu, si c'est nécessaire aussi.

745

M. JEAN PARÉ :

Et habituellement, est-ce qu'il y a des mesures qui viennent avant d'autres. Je ne sais pas, est-ce que les vignettes viennent avant les parcomètres ou les parcomètres vont juste...

750

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Bien c'est un petit peu différent parce que les parcomètres, c'est réservé au tronçon exclusivement commercial; on ne va pas installer un parcomètre devant des résidences, donc c'est seulement sur les artères commerciales. Puis encore là, on fait bien attention avant d'implanter des parcomètres sur un secteur commercial : on consulte les gens du milieu avant, parce qu'il y a un impact aussi pour eux. Donc, il faut qu'on soit... avant d'implanter des parcomètres, il faut qu'on soit certain que c'est une solution qui va apporter des bénéfices.

755

760

M. JEAN PARÉ :

D'accord. Votre deuxième question, Monsieur Séguin?

765

M. PIERRE SÉGUIN :

Ça concerne la commercialisation du projet.

770

M. JEAN PARÉ :

Oui.

M. PIERRE SÉGUIN :

775

Mon inquiétude que s'il y avait une répétition dans la commercialisation du projet et que les artères commerciales, la rue centre Charlevoix entre autres, ce que je considère des rues commerciales ou à caractère d'affaire quelconque, si ces deux rues-là n'avaient pas un développement de revitalisation de ces rues-là et que le projet amènerait un développement plus

780 rapide commercial, je peux vous dire qu'il y a des marchands qui ont une certaine inquiétude à cet égard-là.

M. JEAN PARÉ :

785 Donc, on va aller peut-être chercher l'information du côté de la Ville. Qu'est-ce qui arrive dans le fond quand un projet susceptible d'offrir des espaces particulièrement attrayants sur le plan commercial s'installe dans un environnement où il y a déjà des commerces mais où qu'il y aurait peut-être besoin de revitalisation? Qu'est-ce que vous envisagez, dans le fond, pour Pointe-St-Charles au point de vue de l'insertion commerciale? Madame Nadon?

790

MME JULIE NADON :

795 Merci. Comme on le disait hier, c'est sûr qu'on pense que les implantations commerciales et les nouveaux résidants dans le projet Nordelec vont agir comme locomotive dans le secteur. Je reprendrais aussi ce qui a été mentionné peut-être rapidement, mais il y a des outils qui sont à notre portée pour accompagner je dirais, je vais dire revitalisation des artères commerciales. Donc, l'arrondissement a déjà commencé à regarder des outils comme *Fondation rue principale ou Convergence* qui sont des organismes qui travaillent directement avec les commerçants. Il y a différentes étapes qui sont faites.

800

805 Dans un premier temps, bon, il y a une consultation, évaluation des besoins aussi, tout le principe de cohésion parce que c'est important que l'ensemble des commerçants aillent tous dans la même direction, puis se donnent des buts puis se donnent des objectifs. Donc, ça, c'est important. Et, il y a des éléments qui sont travaillés sur différents plans. Donc, par exemple pour la rue Centre, on pourra travailler le marketing de faire valoir les atouts, définition de créneaux aussi, ça peut être quelque chose au niveau du développement économique, toute la structure aussi, je dirais physique, donc l'amélioration physique des lieux. Ça peut être en termes...j'ai travaillé, moi, voilà deux ans avec certains commerçants pour l'amélioration ou l'ajout de bancs de parcs, la plantation des carrés d'arbres, l'ajout aussi de supports à vélos.

810

815 Donc, ça fait partie de toute une démarche que... l'arrondissement et l'organisme et les commerçants finalement. Je dis les commerçants, mais quand on parle par exemple d'artère commerciale comme la rue Centre, on parle plus de rue principale et dans ce cadre-là rue principale, on parle d'une vie de quartier; on a des commerçants mais on a les résidants qui habitent sur la rue et dans le pourtour, les églises, les paroisses, les organismes, c'est un tout finalement et je pense que les propriétaires, les locataires donc, tous ces gens-là doivent participer à l'exercice et l'arrondissement, en collaboration avec ces organismes-là, est présent pour je dirais soutenir puis accompagner l'évolution de la rue principale.

820 **M. JEAN PARÉ :**

Madame Nadon, dans certains quartiers, certaines rues, on a ce qu'on appelle je pense des SIDAC, des sociétés de développement commercial. Est-ce qu'il y en a une sur la rue Centre ou à Pointe-St-Charles?

825

MME JULIE NADON :

Non. Au niveau des SIDAC, si on considère par exemple nos trois artères commerciales, on a le boulevard Monk, la rue Centre et la rue Notre-Dame, c'est seulement le boulevard Monk qui a une SIDAC. Et, je dirais qu'actuellement les autres artères, ce n'est pas qu'ils ne sont pas au courant, ils sont en train de regarder cette façon de faire, mais c'est pas toujours je dirais une formule qui s'applique à tous les artères, et ça demeure quand même un choix des commerçants et des propriétaires sur la rue d'aller vers cette option-là.

830

835

M. JEAN PARÉ :

D'accord.

MME JULIE NADON :

840

Mais actuellement, pour répondre directement à votre question, la rue Centre n'a pas de SIDAC.

M. JEAN PARÉ :

845

Et, quand un projet comme Le Nordelec se développe et quand on pense au volet commercial, est-ce qu'ils peuvent orienter la mise en valeur de leurs espaces commerciaux d'une façon qui est susceptible, soit de ne pas nuire aux commerces environnants ou même d'avoir un effet d'entraînement qui serait positif pour les commerces existants?

850

MME JULIE NADON :

Mais, on a cherché à travers justement la rédaction du règlement en vertu de l'article 89, la réflexion s'est portée sur justement quelle catégorie d'usage commercial qu'on allait permettre de façon à, comme je le disais, à être locomotive, être complémentaire et installer peut-être aussi, à la limite, une compétition, mais je dirais une saine compétition, dans le cadre des usages qui sont déjà présents sur la rue Centre. Ou je dirais que dans une deuxième étape, il pourrait y avoir, et on souhaite, qu'il y ait des ajouts commerciaux aussi sur la rue Centre qui vont se faire en complétion de l'ensemble du développement.

855

860

M. JEAN PARÉ :

Très bien. Bien merci beaucoup, Monsieur Séguin. Et vous pourrez bien sûr faire valoir votre opinion.

865

M. PIERRE SÉGUIN :

Je vais juste demander que ces deux points-là que j'ai mentionnés, j'espère qu'on va réellement se pencher dessus.

870

M. JEAN PARÉ :

En tout cas, ils seront dans notre rapport. Ça laisse des traces.

875

M. PIERRE SÉGUIN :

J'ai peut-être l'intention de vous envoyer un petit mémoire. Mais là, je suis en train de réfléchir.

880

M. JEAN PARÉ :

Très bien. J'appelle maintenant monsieur Gaétan Faille. Excusez-moi, Madame, c'est Gaétane. Ah bon, je suis désolé. Bonsoir, Madame Faille. Heureux de vous accueillir.

885

MME GAÉTANE FAILLE :

Moi, ma question, disons qu'on a répondu.

890

M. JEAN PARÉ :

Ah oui.

MME GAÉTANE FAILLE :

895

Bien, on a répondu... c'était, bon, c'est quand la résidence des gens âgés? On a répondu en 2007-2008.

M. JEAN PARÉ :

900

Peut-être un peu plus tard que ça. Est-ce que vous pouvez donner, reprendre la réponse que vous avez donnée. Quand est-ce qu'on prévoit la résidence destinée aux retraités qui va être dans la partie Est de l'Îlot C?

MME JULIE NADON :

905

C'est plutôt en 2009.

M. JEAN PARÉ :

910 Écoutez si vous voulez faire des... évidemment exprimer éventuellement une opinion là-dessus, vous pourrez le faire la prochaine fois.

MME GAÉTANE FAILLE :

915 Avec un mémoire?

M. JEAN PARÉ :

920 Ou verbalement.

MME GAÉTANE FAILLE :

 Parce que je trouve ça tard.

925 **M. JEAN PARÉ :**

 Est-ce que vous aviez une deuxième question?

MME GAÉTANE FAILLE :

930 Non. Ça serait dans la même pensée. Ça serait dans le même but. Mais la priorité première....

935 **M. JEAN PARÉ :**

 Bien, écoutez, revenez faire part de votre opinion, Madame Faille. On sera heureux de vous entendre.

940 **MME GAÉTANE FAILLE :**

 O.K. Merci.

M. JEAN PARÉ :

945 Merci beaucoup. Madame Lauzon, aviez-vous une question?

MME HÉLÈNE LAUZON :

950 Non en fait, je voulais juste dire que c'est pas obligatoire de présenter un mémoire; vous pouvez formuler vos commentaires verbalement le 6 ou le 7.

M. JEAN PARÉ :

955 Alors j'appelle maintenant madame Huguette Fleury. Bonsoir, Madame Fleury.

MME HUGUETTE FLEURY :

960 Bonsoir. Moi, je suis une voisine du Nordelec et je suis très contente que ce projet se développe. Moi, je suis sceptique par rapport aux responsabilités que la Ville va prendre par rapport à l'environnement. Déjà, on est débordé de stationnements, déjà il y a des déchets, déjà ça déborde, ils ne transplantent pas les arbres quand ils sont morts. Alors, avec ce surplus d'activités, je me demande qu'est-ce qu'ils vont faire pour se tenir debout. En ce moment, il faut leur téléphoner, sinon ils ne font rien.

965

M. JEAN PARÉ :

C'est quoi votre question?

970 **MME HUGUETTE FLEURY :**

Ma question c'est : Est-ce que la Ville va être active dans ce projet-là? Est-ce qu'elle va faire en sorte que le quartier se tienne, qu'il est propre, qu'il y a des espaces verts ou s'ils vont attendre qu'on téléphone pour leur demander de faire quelque chose?

975

M. JEAN PARÉ :

980 Alors, on va aller vers peut-être les réponses factuelles. Le volet de votre question qui est de type opinion, bien, vous pourrez y revenir au début de novembre. Non, elle est comprise votre question.

MME HUGUETTE FLEURY :

985 Ma question c'est : Est-ce qu'ils prennent une responsabilité vis-à-vis ce projet-là?

M. JEAN PARÉ :

990 Je pense qu'il y a déjà des éléments de réponses qui ont été donnés jusqu'à maintenant, mais j'aimerais que les gens de la Ville nous disent dans le fond, comment vous vous assurez que les obligations que vous avez comme gestionnaire publique sont mises en œuvre? Comment vous faites face aux difficultés ou aux problèmes particuliers? Madame Nadon?

MME JULIE NADON :

995

C'est certain qu'il y a des obligations qui sont déjà incluses par exemple dans des règlements, comme par exemple la question des infrastructures, on parlait de la réalisation des trottoirs, de la plantation des arbres, la mise en place des bancs, etc. Ça, ça fait partie de la réglementation au niveau des infrastructures, et le promoteur doit s'en tenir à la réalisation et je dirais que le devis qui est présenté, doit aussi satisfaire l'arrondissement. Pour le suivi, bon, déjà l'ensemble des services de l'arrondissement sont impliqués. Que ça soit du côté du bureau technique circulation, mais je dirais infrastructure aussi et au niveau aussi de toute la question des loisirs, parcs. Il y a aussi tout cet élément-là qui est à prendre en compte.

1000

1005

Je ne peux que dire que ce qu'on souhaite, c'est effectivement qu'il y ait un suivi de près pour toute la question, vous parliez de propreté, embellissement, je parlais tantôt de l'organisme *Éco-Quartier*, on travaille avec les organismes dans le milieu pour justement s'assurer que toute la question minimale de propreté et je dirais de prendre soin du quartier est remplie. C'est le mieux que...

1010

M. JEAN PARÉ :

Mais, Madame Nadon, quand des citoyens constatent, par exemple, l'aggravation de certaines situations ou que des engagements qu'ils ont entendu parler ne sont pas mis en œuvre, est-ce qu'il y a, bon, madame Fleury dit téléphoner à l'arrondissement, je pense qu'on a tous ce réflexe-là comme citoyen, mais, des gestes ou des mesures ou des initiatives qui sont susceptibles d'avoir des résultats un peu plus durables.

1015

1020

MME JULIE NADON :

Mais je dirais, évidemment la ligne, je parlais tantôt de travailler avec *l'Éco-Quartier*, ils sont très présents dans le quartier. Je dirais, l'autre élément c'est de vous faire entendre aussi au conseil d'arrondissement, les élus sont là pour recevoir les questions et les commentaires en début de chaque séance, à chaque mois, et s'il y a vraiment des revendications à faire ou des demandes, c'est, je dirais, une bonne tribune pour le faire parce que vous avez les élus qui sont finalement répondants sur ces éléments-là.

1025

M. JEAN PARÉ :

1030

Très bien. Votre deuxième question, Madame Fleury ?

MME HUGUETTE FLEURY :

1035 J'ai pas de deuxième question. C'est juste que ce que je vois en ce moment et ce que je vois que ce projet-là qui va amener beaucoup plus de monde, beaucoup plus d'autos, beaucoup plus de tout et que, en ce moment, la Ville a de la difficulté.

M. JEAN PARÉ :

1040 D'accord. Alors, écoutez, allez... vous pouvez revenir dire ça ici, mais je vous souhaite surtout, de bien prendre note, Madame, s'il vous plaît, je vous invite à prendre note de ce qu'a dit madame Nadon. C'est les élus en bout de ligne qui sont responsables. C'est sûr qu'on vous entend ce soir mais les représentations que vous avez à faire, je vous incite fortement à les faire, 1045 comme madame Nadon vous le dit, devant le conseil d'arrondissement.

MME HUGUETTE FLEURY :

D'accord. Je vous remercie beaucoup. 1050

M. JEAN PARÉ :

Merci, Madame. J'appelle maintenant Madeleine Daoust.

MME MADELEINE DAOUST :

Oui. Bonsoir.

M. JEAN PARÉ :

1060 Bonsoir, Madame Daoust.

MME MADELEINE DAOUST :

1065 J'ai deux questions. La première question concerne justement, vous parlez beaucoup beaucoup *d'Éco-Quartier*, du moins la madame qui est là.

M. JEAN PARÉ :

1070 Oui, O.K. Oui, vous vous adressez à moi.

MME MADELEINE DAOUST :

1075 Il y avait des questions environnementales, je voudrais simplement savoir, est-ce que le budget *d'Éco-Quartier* va augmenter? Parce qu'actuellement, il fonctionne avec des *peanuts*, puis ils n'ont pas de ressources, puis je regarde avec tout ce qu'ils veulent faire avec *l'Éco-Quartier*, connaissant l'organisation comme telle, connaissant les ressources financières qu'ils

1080 ont, ils fonctionnent avec des budgets absolument ridicules. Alors, compte tenu de toute la responsabilité qu'on veut leur donner puis le rôle environnemental qu'on veut leur faire jouer dans le quartier, mais c'est avec quoi qu'ils vont le faire?

M. JEAN PARÉ :

1085 Madame Daoust, on va aller chercher un élément de réponse brièvement, parce que c'est pas l'objet principal de la consultation.

MME MADELEINE DAOUST :

1090 Bien, c'est parce qu'elle en fait l'objet principal de ses réponses.

M. JEAN PARÉ :

1095 Non, non, non. Elle a répondu que *l'Éco-Quartier* était un lieu où se traitent les questions environnementales. Alors, je prends votre question à ce niveau-là. C'est sûr que madame Nadon va élargir la réponse à la mesure de votre question, mais je voudrais quand même pas que vous perdiez de vue que l'objet de la consultation, c'est Le Nordelec. D'accord. Madame Nadon ?

MME JULIE NADON :

1100 Je répondrais que je ne suis pas au courant de la structure, je dirais financière de l'Éco-Quartier et, bon, ce soir, je ne suis pas en mesure de réponse à savoir est-ce que oui, il y aurait augmentation, ou encore là, je relancerais la question du côté du conseil d'arrondissement et je dirais que *l'Éco-Quartier*, je ne crois pas aussi qu'il y ait seulement des argents rattachés au niveau de la municipalité; il y a sûrement des programmes provinciaux ou peut-être fédéraux qui sont rattachés. Mais ce soir, je suis pas en mesure de savoir comment se fait le montage des ressources et encore là, je ne pourrais pas répondre à savoir est-ce que les argents vont être augmentés.

1110 **M. JEAN PARÉ :**

1115 Mais, est-ce qu'il existe, Madame Nadon, de l'information, sous forme de programmes ou de prévisions budgétaires, relative à *l'Éco-Quartier*, à l'arrondissement qui pourrait, par exemple, être déposés comme information complémentaire dans le cadre de la consultation puis qu'on pourrait retrouver dans la documentation?

MME JULIE NADON :

1120 Je dirais à ce moment-là qu'il faudrait demander à ce que les documents financiers de
l'*Éco-Quartier* s'ils pourraient devenir publiques et être déposés de façon à être informé du
montage financier.

M. JEAN PARÉ :

1125 J'aimerais vous demander de faire la vérification, de voir qu'est-ce qui est... parce qu'on
sait, normalement des *Éco-Quartier* ont à tout le moins des dépliants, ils produisent des choses,
par exemple, concernant la cueillette sélective des déchets ou d'autres initiatives citoyennes.
Mais s'ils ont un programme, peut-être soit avec une stratégie sur quelques années ou des
1130 informations qui pourraient être utiles pour mieux comprendre les engagements de la Ville et de
l'arrondissement, en matière d'*Éco-Quartier* et tout ce que vous pourrez trouver pourrait, je pense
bien, contribuer à répondre aux interrogations là-dessus. Et le plus tôt, ça sera le mieux.
Oui, Madame Daoust, est-ce que vous aviez une deuxième question?

MME MADELEINE DAOUST :

1135 Oui. Ça a trait au transport en commun, et j'aimerais ça faire juste une petite affaire
d'introduction, pour amener une situation bien bien concrète, dans un monde concret par rapport
au projet au niveau du transport autour du projet. O.K.

M. JEAN PARÉ :

Allez-y.

MME MADELEINE DAOUST :

1145 Alors, le transport en commun, moi, pour moi c'est une préoccupation importante, je
travaille dans une banque alimentaire. Les gens quand ils sortent, le transport est... moi je le
trouve excessivement difficile, concernant entre autres, l'exemple, l'autobus 107 qui part de la rue
Peel et qui s'en va sur la rue Stephens à Verdun, avec un arrêt évidemment à Pointe-St-Charles
1150 sur la rue Centre; cet autobus-là, entre les heures de pointe, au lieu de passer aux demi-heures
passe aux heures. Et malgré des plaintes répétées, un moment donné à tous les ans, entre les
mois d'avril d'octobre et les mois de mars, je téléphone à la STM pour savoir pourquoi l'autobus
n'est pas capable d'arriver à temps, c'est-à-dire de passer aux 30 minutes.

M. JEAN PARÉ :

Et votre question?

MME MADELEINE DAOUST :

1160

1165 La question est la journée où je leur ai demandé ça, un moment donné ils ont cru bon d'enlever la station Charlevoix sur l'horaire d'autobus, fait comme ça, bien, ils n'avaient plus besoin de justifier les retards des autobus. Là tantôt, j'entendais pour le transport des stationnements, on fonctionne beaucoup avec des «si» puis des «peut-être», puis je me dis par rapport au stationnement, où on ajoute 1,200 places de voitures, il y a le Pont Victoria qui est là, et la raison que la STM m'a donnée pourquoi que l'autobus était en retard...

M. JEAN PARÉ :

1170 Madame, votre question s'il vous plaît ?

MME MADELEINE DAOUST :

1175 Oui, mais la raison pour laquelle l'autobus est en retard, c'est le trafic sur le Pont Victoria. Alors là, la question que je pose, c'est que la 107, si elle est en retard d'une heure durant les heures de trafic, avec les 1,200 places qui s'ajoutent au niveau de la Nordelec, à quoi va ressembler le transport en commun à Pointe-St-Charles?

M. JEAN PARÉ :

1180 D'accord. Je vais prendre le morceau de votre question qui concerne le transport en commun. Qu'est-ce qui est prévu, Madame Nadon, pour répondre potentiellement à une demande accrue de besoins de desserte en transport en commun, surtout compte tenu de ce dont vous avez parlé hier, d'encouragement de la Ville à l'utilisation du transport en commun ?

1185

MME MADELEINE DAOUST :

Et le fait que l'autobus est en retard.

1190

M. JEAN PARÉ :

1195 Si vous permettez. Est-ce que les transports en commun, est-ce que la STM a été sensibilisée à ça et avez-vous des commencements de réponses à tout le moins, pour une meilleure desserte? Parce qu'on ne règlera pas le problème évidemment de la 107 ce soir, ça, c'est pas encore une fois, c'est pas le lieu, mais c'est peut-être une excellente illustration de la situation et sachant qu'il va y avoir idéalement plus de citoyens qui vont résider et plus de travailleurs, les besoins vont bien sûr augmenter.

1200

MME JULIE NADON :

Je vais relancer la question à mon collègue mais, juste avant, je reprendrais aussi ce qu'on mentionnait sur *Voyagez futé* qui est un organisme qui va aider justement à faire

1205 l'interaction avec la STM puis l'AMT de façon à faire les ajustements et à trouver des solutions
qui s'appliqueraient concrètement là au milieu ou à des problématiques qui se vivent au quotidien
de cette façon-là.

M. JEAN PARÉ :

1210 Pouvez-vous rappeler ce que c'est *Voyagez futé* ?

MME JULIE NADON :

1215 *Voyagez futé* c'est un organisme sans but lucratif qui travaille avec les entreprises, et ça
peut être aussi un ensemble de résidants pour travailler à des plans de gestion d'amélioration, je
dirais de la gestion de la prise de transport en commun - je m'excuse, je m'exprime mal. Donc,
de travailler avec la STM ou l'AMT et de voir à l'implantation, par exemple, de formules comme le
covoiturage, les navettes ou justement discuter avec la STM pour améliorer la desserte soit
d'autobus, par exemple.

1220

M. JEAN PARÉ :

D'accord. Monsieur Tremblay ?

1225

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Donc, la problématique, moi, c'est une problématique que j'étais pas au fait de ça
nécessairement. Donc, mais effectivement la STM, dans le cadre....

1230

M. JEAN PARÉ :

Répondez à la Commission, Monsieur Tremblay.

M. STÉPHANE TREMBLAY :

1235

Dans le cadre du projet de développement, c'est certain que la STM vont ajuster leur
service parce qu'ils vont avoir un plus grand bassin de population. Donc, ils vont sûrement revoir
Leur... possiblement itinéraire, mais sûrement la fréquence à laquelle l'autobus va passer dans le
cadre en plus des autres programmes comme *Voyagez futé*. C'est certain qu'il va y avoir des
discussions pour améliorer la desserte de ce secteur-là.

1240

M. JEAN PARÉ :

1245 Mais écoutez, la STM, vous allez me dire c'est une personne morale distincte, mais ça
fait partie de la Ville de Montréal, est-ce que vous n'êtes pas en ligne directe pour faire valoir des
besoins et essayer d'obtenir des réponses ?

M. STÉPHANE TREMBLAY :

1250 Oui, tout à fait. C'est un partenaire important puis c'est certain que la Ville de Montréal et la STM vont se pencher là-dessus de façon sérieuse. On crée un pool d'emplois important, un pool résidentiel, on va devoir adapter le service en conséquence.

M. JEAN PARÉ :

1255 Auriez-vous des exemples encourageants à nous donner ou vous avez par exemple, pour un projet qui aurait été réalisé il y a quelques années, où la STM a répondu de façon intéressante, admettons à des nouveaux défis comme ceux-là ?

M. STÉPHANE TREMBLAY :

1260 De mémoire, bien, peut-être pas dans l'arrondissement, mais je sais que dans le secteur l'Acadie-Chabanel, il y a eu des améliorations de desserte suite à une revitalisation du secteur. La STM avait augmenté le service pour répondre aux besoins d'une nouvelle... un peu une reconversion d'un bâtiment; ils avaient amélioré la fréquence de passage des autobus. Donc, 1265 c'est sûr la STM pour eux, c'est des clients puis ils ne demandent pas mieux que de mieux desservir les gens lorsqu'il y a une augmentation; on augmente le bassin de population, je suis certain qu'ils vont être attentifs à ça.

M. JEAN PARÉ :

1270 Madame Lauzon ?

MME HÉLÈNE LAUZON :

1275 Si on fait abstraction de tous les programmes *Communauto* et autres, mais qu'on s'en tient seulement aux services d'autobus, quelles sont les démarches que l'arrondissement a 1280 faites?

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Dans le cadre de ce projet-là?

1285

MME HÉLÈNE LAUZON :

Pour améliorer la desserte. Je ne parle que du service d'autobus.

1290 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Au niveau des travaux publics, on n'a pas encore eu de discussions mais, bon, il faudrait vérifier s'il n'y a pas eu des discussions des plus hautes instances entre la STM puis l'arrondissement. Mais au niveau des travaux publics, à ce stade-ci du projet, on n'a pas encore eu de discussions concrètes à savoir comment on va améliorer la desserte. C'est sûr que c'est un projet de longue haleine, c'est un projet qui va évoluer dans le temps. Donc, le service va évoluer dans le temps aussi. Mais à ce stade-ci, au jour où on se parle, il n'y a pas de démarche concrète au niveau des travaux publics qui a été entamée. Je pourrais vérifier s'il y a autre chose qui a été faite puis revenir avec un complément de réponse.

1300

MME HÉLÈNE LAUZON :

Quelles sont vos intentions par rapport à cette possibilité d'améliorer le service d'autobus à partir du moment, ce que je comprends, c'est qu'il n'y a pas de démarches encore qui ont été effectuées, mais est-ce que c'était vos intentions ?

1305

M. STÉPHANE TREMBLAY :

À ce stade-ci, non. Bien, c'est certain, on va rencontrer la STM puis leur présenter le projet puis voir à ce que dans leur planification à court et moyen termes, il y ait des améliorations, dont entre autres le problème dont madame fait part.

1310

M. JEAN PARÉ :

Merci Madame Daoust. Et, suivez les événements bien sûr. Alors, j'appelle maintenant Pierre Bourdon. Bonsoir, Monsieur Bourdon.

1315

M. PIERRE BOURDON :

Bonsoir, Monsieur le président. Je suis résidant de Pointe-St-Charles.

1320

M. JEAN PARÉ :

Votre première question?

1325

M. PIERRE BOURDON :

Quelles sont les retombées au niveau de l'emploi dans le quartier, suite à la construction au Nordelec et aux alentours?

1330

M. JEAN PARÉ :

1335 D'accord. Je vais d'abord me tourner du côté du promoteur parce que ça fait partie, je pense, de l'information qu'ils ont voulu présenter dans le cadre du projet. Alors, c'est monsieur Langlais qui va répondre.

M. ROGER LANGLAIS :

1340 Oui.

M. JEAN PARÉ :

Monsieur Dufresne qui va commencer.

1345 **M. ROGER LANGLAIS :**

Oui. Ça ne sera pas très long, excusez-moi.

M. JEAN PARÉ :

1350 Monsieur Langlais.

M. ROGER LANGLAIS :

1355 Bon. Écoutez, oui, on a des... on a évalué les retombées. En gros, le chantier va créer à peu près sur toute sa période, sa durée, il va créer à peu près - excusez-moi, non - on parle de 2000 emplois directs sur le chantier puis on parle d'à peu près 500, presque 600 emplois des premiers fournisseurs. Les premiers fournisseurs c'est ceux qui oeuvrent directement à fournir des produits comme du ciment, des choses qui sont fabriquées ici autour. Vous avez les autres
1360 fournisseurs qui vont installer des composantes qui sont fabriquées, par exemple, je sais pas moi, à Toronto ou à Québec ou ailleurs. Alors, ça va faire un bassin de 2,000, 3,100 emplois, mais ce n'est pas des emplois, ce sont des années-personnes. C'est encore plus important. C'est comme si vous aviez 3,000 personnes qui travaillaient pendant 10 ans, pendant 3 ans sur ce chantier-là, à temps plein. Et sur 10 ans, bien, on divise simplement ces choses-là par 10,
1365 alors ça fait à peu près plus ou moins 300 années-personne pour chacune des 10 années du projet.

M. JEAN PARÉ :

1370 Ça, ça touche... c'est par la construction.

M. ROGER LANGLAIS :

1375 C'est la construction.

M. JEAN PARÉ :

Est-ce que, par ailleurs, une fois le projet réalisé ou au fur et à mesure qu'il se réalise, il y a des répercussions qui se traduisent en termes d'emplois ?

1380

M. ROGER LANGLAIS :

Sûrement. Parce qu'il y a des retombées importantes du fait qu'on augmente le nombre d'emplois de presque 400 ou 500 et qu'on va amener 1,200 ménages à vivre dans le secteur du Nordelec qu'ils n'y vivaient pas avant. Si on prend l'emploi, bien, évidemment ça, tous les gens qui vont travailler là, ce seront des consommateurs et ils vont dépenser une partie de leur budget dans l'environnement immédiat du Nordelec. Donc, il y a ces retombées-là.

1385

Il y a les 1,200 ménages qui vont s'installer dans Le Nordelec, dans le résidentiel. Ces gens-là ont la possibilité, on a essayé d'évaluer les retombées, ces gens-là auraient en moyenne, si je prends les chiffres moyens pour Montréal, à peu près 37,000 \$ à dépenser dans les commerces autour de chez eux ou dans les dépenses normales d'un ménage. Je fais exception des impôts, je fais exception des fonds de pension qui sont versés dans d'autres caisses ou dans d'autres endroits. Mais, on pense que le budget d'un ménage c'est à peu près 37,000 \$ et là il n'en tient qu'à l'initiative des gens, des commerçants de Pointe-St-Charles d'essayer de capturer la plus grande partie de ce 37,000 \$ là. C'est ça qui va créer de l'emploi.

1390

1395

Quand il y a beaucoup d'activités dans un commerce, on veut engager des gens pour aider dans le commerce. Il y a des restaurants qui vont s'ouvrir puis qui vont recevoir des clients qui vont aussi engager du monde. Il va y avoir toutes sortes de retombées importantes dans le quartier. Et on pense que le premier graphique nous montre, la première pointe de tarte en haut, nous montre que le 37,000 \$ comment il se répartit, il y en a à peu près 6,000 \$ ou 7,000 \$ qui vont à la nourriture puis il y en a ensuite de ça à peu près 10,000 \$ dans le logement, 20,000 \$ dans la consommation, toutes sortes d'autres affaires. Alors, ça, c'est les vêtements, c'est les loisirs, c'est les systèmes de son, les télévisions, l'équipement de la maison, les meubles, tout ce que vous pouvez imaginer et c'est là qu'interviennent les commerces locaux.

1400

1405

Les gens qui vivront dans Le Nordelec, on peut pas les forcer de faire leurs achats dans le quartier, il faut que ça soit attrayant pour eux, il faut que ça soit attirant, il faut que ça soit compétitif aussi. Alors, on ne peut pas forcer les gens, on ne peut pas créer une barrière autour. Ces gens-là vont magasiner puis s'ils trouvent dans leur quartier quelque chose qui convient à leurs besoins, ils vont acheter là. Sinon, ils vont aller au centre-ville.

1410

M. JEAN PARÉ :

Mais, est-ce que vous avez évalué ou fait des approximations sur la proportion ou le type d'activités de consommation qui sont susceptibles de se faire dans ce secteur-là et en périphérie?

1415

1420 **M. ROGER LANGLAIS :**

Nous, on pense qu'une offre commerciale bien organisée pourrait capturer de 40 % à 50 % du budget disponible des ménages qui vont vivre au Nordelec. Ça, ça suppose qu'on a la gamme complète des services, des biens et services, que c'est attirant, puis que c'est compétitif.

1425 Et ça ne se fait pas du jour au lendemain, ça se fait progressivement; il faut que les gens prennent des nouvelles habitudes de consommer dans leur quartier.

M. JEAN PARÉ :

1430 Je voudrais vous... excusez-moi, est-ce que ça termine pour le moment?

M. ROGER LANGLAIS :

Ça fait le tour, je pense.

1435

M. JEAN PARÉ :

D'accord. Moi je voudrais vous amener, toujours dans la foulée de la question de monsieur Bourdon, aux emplois commerciaux et industriels dans Le Nordelec même. Parce que votre projet est présenté comme incluant évidemment l'adjonction de logements mais la conservation d'un bassin d'emplois. Vous avez insisté dans la présentation d'hier, sur le fait qu'il y a une tendance à avoir plus d'emplois par pied carré, des emplois un peu plus concentrés, je pense même que dans l'étude de monsieur Langlais, on utilise l'expression «une stratégie de développement de l'emploi dans Le Nordelec»; pouvez-vous nous en parler d'une façon un peu plus précise? Qu'est-ce que vous entendez de façon assez active, faire pour favoriser le développement de l'emploi?

1440

1445

M. ROGER LANGLAIS :

Bien, on a constaté en analysant un peu les types d'entreprises qu'on trouvait dans Le Nordelec, qu'il y avait beaucoup d'entreprises qui avaient beaucoup d'espaces puis peu d'employés et, généralement c'est des cas d'entrepôt. Alors, un entrepôt, par définition, on cherche des grands grands espaces puis on emploie deux personnes. Alors, il y en a plusieurs qui sont dans ce cas-là et on s'aperçoit qu'on a... c'est pas la façon de maximiser le nombre d'emplois. La stratégie qu'on propose, c'est d'essayer de réduire le nombre d'entreprises qui occupent beaucoup d'espace puis qui ont peu d'emplois, pour être capable de réaménager ces espaces-là puis les rendre très fonctionnels puis maximiser ou augmenter le nombre de pieds carrés utilisés par personne qui va travailler.

1450

1455

1460

C'est comme ça qu'on va réussir tout en réduisant la superficie disponible, en prenant trois étages pour le résidentiel et en prenant le rez-de-chaussée commercial, on va réussir à réduire la superficie disponible mais à l'agrandir en augmentant l'efficacité d'utilisation de l'espace. Et on va se rapprocher, sans jamais l'atteindre, mais on va se rapprocher des valeurs

1465 qu'on constate au centre-ville. Au centre-ville, on parle d'à peu près 200, 250 pieds carrés par
emploi. Nous, on vise autour de 300, 350, parce qu'il y a des aspects physiques qui vont nous
empêcher de... les couloirs sont larges, la circulation n'est pas facile, dont on va essayer d'être
quand même très efficace dans les espaces. Alors, c'est comme ça qu'on pense à terme, ça ne
se fera pas du jour au lendemain, on ne mettra personne dehors mais quand les baux viendront à
1470 échéance, ça fera partie des considérations pour rediscuter les baux avec les locataires.

M. JEAN PARÉ :

Est-ce que ça veut dire aussi, Monsieur Langlais, est-ce que je dois comprendre que
vous allez viser des créneaux d'entreprises plus spécifiques dans ce sens-là?

1475

M. ROGER LANGLAIS :

Tout à fait. Ça, c'est l'autre volet de la stratégie. On va essayer de créer des synergies
entre les entreprises qui cohabitent dans Le Nordelec. On a noté dans l'analyse que c'est
1480 beaucoup axé sur la communication, sur le design, sur l'informatique, les nouvelles technologies
et ces gens-là auraient des avantages à se retrouver en position de voisinage efficace. On va
essayer de maximiser aussi ces choses-là puis de minimiser les inconvénients aussi pour les
gens, d'une part. Deuxièmement, l'arrivée de nouveaux commerces va permettre d'établir au
rez-de-chaussée des choses qui n'étaient pas possible maintenant, des salles de montre, pour
1485 les gens qui sont dans l'immeuble, pour faire la promotion des produits qu'on fabrique sur place
et qu'on peut vendre.

Alors, c'est des éléments comme ça qui vont faire qu'on va augmenter le nombre
d'emplois au Nordelec, sur une période là aussi de 10 années. Comme le disait Michel Dufresne
1490 hier, le réaménagement des trois derniers étages va se faire à la toute fin du projet. Donc, on a le
temps de renégocier nos baux puis de faire tous les arrangements possibles pour relocaliser les
gens qui sont au huitième, septième, sixième.

M. JEAN PARÉ :

1495

D'accord. Avant d'entendre votre deuxième question, Monsieur Bourdon, madame
Lauzon avait une question.

MME HÉLÈNE LAUZON :

1500

Juste pour bien saisir. Monsieur Langlais, alors on a 400 à 500 emplois qui sont
envisagés pour les commerces additionnels au rez-de-chaussée, où ce que vous voyez comme
étant la partie commerçante, mais pour les emplois reliés aux locataires du Nordelec, ça
s'élèverait, est-ce que c'est inclus dans le 400-500 ?

1505

M. ROGER LANGLAIS :

1510 Non, non. Je voudrais corriger, mais c'est pas 400-500 au rez-de-chaussée, là. C'est
de commerces. Alors ça, un commerce ne génère pas énormément d'emplois, c'est disons,
peut-être 2,000 pieds carrés par emploi ou quelque chose comme ça. C'est quand même des
1515 grands espaces. Peut-être 1,000 pieds par emploi. Mais, il va y avoir aussi au rez-de-chaussée
d'autres occupations : il va y avoir du bureau, il va y avoir aussi des salles d'expositions puis des
salles communautaires, vocation communautaire. Mais la densification puis la création d'emplois
vont se passer aux étages.

M. JEAN PARÉ :

1520 Monsieur Bourdon, vous avez une deuxième question?

M. PIERRE BOURDON :

1525 Oui. J'ai pas eu le temps de la formuler parce que j'ai regardé sur internet les
documents, il y en avait beaucoup. L'écran n'était pas tellement clair. J'ai regardé pour l'impact
de la circulation sur la rue St-Patrick. Et moi, aujourd'hui, j'ai été de 17h10 à 17h40, c'est-à-dire
30 minutes et j'ai compté les véhicules qui passaient là. J'avais rien à faire, sous la pluie. Je sais
pas, hier, je crois que c'est madame Nadon qui disait qu'il y avait 240 véhicules qui avaient passé
entre 16h30 et 17h30; moi j'en ai compté 511 en 30 minutes, dont 3 autobus et seulement 7
1530 camions lourds. Alors, il y a beaucoup de circulation de monde qui prenait le fameux Pont
Victoria qu'on parle si souvent. Alors, je me demandais au niveau de l'édifice, j'ai regardé
rapidement, mais on parle souvent de stationnement, mais je ne sais pas à quel endroit est
l'entrée exactement ? Je crois que c'est sur la rue Cherrier ?

M. JEAN PARÉ :

1535 Ça, on pourra le regarder sur le plan, mais votre question?

M. PIERRE BOURDON :

1540 Est-ce que c'était simulé ? C'était une simulation par ordinateur, le calcul de la circulation
ou c'était quelqu'un comme moi qui les comptait ?

M. JEAN PARÉ :

1545 Alors, Monsieur Dufresne et Madame Lefebvre, probablement.

MME GENEVIÈVE LEFEBVRE :

1550 Donc, la figure qu'on a à l'écran c'est les conditions actuelles de circulation, tel qu'il avait
été compté sur un total d'une heure de pointe du soir, de 16h30 à 17h30. Puis ce qu'on voit sur

la rue St-Patrick, c'est l'équivalent d'à peu près 250 véhicules à l'heure en direction Ouest. Donc, dans le sens contraire de la pointe. Mais autour de 800 véhicules à l'heure en direction Est, ça, c'était des débits du mois d'août. Puis la Ville et nous-mêmes on a refait des comptages la semaine passée, au mois de septembre, et ça, c'est légèrement en baisse de peut-être 20
 1555 véhicules à l'heure, mais ça est en hausse d'une centaine de véhicules à l'heure à peu près. Donc, on parle d'un total d'à peu près 1,200 véhicules à l'heure de pointe du soir. C'est l'heure de pointe qui est la plus élevée, les débits du matin sont un peu plus faibles. Donc ça, c'est vraiment des débits réels, c'est compté sur une période de deux à trois heures puis on va chercher l'heure de pointe la plus forte et on part de ça pour faire nos analyses de circulation à
 1560 ces débits-là, on ajoute les débits générés par le projet pour avoir le portrait de la situation future.

M. JEAN PARÉ :

Et, pouvez-vous nous rappeler qu'est-ce que le projet ajoute?

1565

MME GENEVIÈVE LEFEBVRE :

Oui. Le projet ajoute sur St-Patrick, de l'ordre d'à peu près 500 véhicules à l'heure en entrée, 600 véhicules à l'heure en sortie. Oui, c'est ça. Donc, en heure de pointe du soir. Dont, ce qu'on disait hier, à peu près, presque 80 % qui sont sur St-Patrick puis des pourcentages beaucoup plus faibles dans les rues locales. Donc, c'était ça ici. Donc, c'était à peu près ça. On voit de l'ordre d'à peu près 80 %, donc de débits additionnels, on parle de 500 véhicules à peu près en entrée, à peu près 80 % par St-Patrick puis le même pourcentage en sortie.

1570

M. JEAN PARÉ :

Si on reste sur St-Patrick pour un petit moment avec les chiffres que vous venez de nous donner, bon, souvent quand on nous parle d'étude de la circulation, on nous parle aussi d'un niveau à partir duquel la rue est considérée comme de plus en plus congestionnée. Quand on parle de l'état actuel des choses et avec ensuite la venue du Nordelec, comment ça se traduit en niveau de fluidité et éventuellement quelles sont les mesures que vous envisagez?

1575

MME GENEVIÈVE LEFEBVRE :

Donc, ce qu'on voit sur la figure, en fait, nous on utilise un peu des couleurs pour un peu vulgariser les conditions de circulation. On a des niveaux de service pour qualifier les conditions de circulation sur un réseau : ça va de A à F. Un peu comme des notes sur un bulletin à l'école. Donc, A, B, C, on considère que c'est conditions de circulation relativement fluides, donc pas beaucoup d'attente, et sont identifiées en vert. Les niveaux de service D et E, l'attente commence à être plus longue. À un feu de circulation, on peut attendre jusqu'à 50 secondes d'attente où on est arrêté, on est à peu près à un niveau de service E, puis F serait identifié en rouge et là c'est des conditions de circulation plus critiques.

1585

1590

1595 Donc, actuellement, en moyenne, comme on a pu le constater, c'est sûr que des soirs
comme ce soir, il y a de la pluie, l'ensemble du réseau est congestionné, on l'entend à la radio,
mais c'est pas tous les jours que ça arrive, mais en général, avec la capacité des équipements
qu'il y a là actuellement, puis les modes de gestion actuels, les conditions de circulation sur St-
Patrick sont en moyenne, bonnes ou acceptables, en fait, bonnes parce qu'on a un niveau de
service C.

1600 Ce qu'on peut.... suite à la venue du projet, on a également analysé les impacts. Bon, en
conservant, peut-être qu'on peut aller à une autre figure, donc la 4.2. O.K., donc ça c'est notre
situation future suite à la venue du projet, donc, on constate qu'il y a certaines approches qui
évidemment deviennent un peu plus difficiles, donc, il y a l'approche, une des intersections
1605 stratégiques dans le secteur, c'était évidemment le Pont des Seigneurs, dont la rue des
Seigneurs.

 Comme je disais hier, le contrôleur qu'il y a là, c'est un contrôleur électromécanique qui a
des capacités limitées au niveau de son optimisation. Et ce qu'on constate évidemment, on
1610 rajoute un feu de circulation pour gérer la sortie des projets. On va être à peu près à 200 mètres,
230 mètres du feu existant pour essayer de limiter le nombre de fois que les automobiles doivent
arrêter à des feux. Alors, on essaie de coordonner nos feux de circulation. Donc, l'objectif ça va
être de coordonner ces deux feux-là. Pour ce faire, ce contrôleur-là, aux frais du promoteur, va
être remplacé pour le moderniser puis permettre la coordination puis évidemment on vient ajouter
1615 quand même un nombre important de débit, principalement sur St-Patrick et pour nous donner un
petit peu plus de capacité, on suggère fortement d'interdire le stationnement en heure de pointe
du matin et du soir, mais des deux côtés de la rue et pas seulement du côté sud, comme c'est là
actuellement.

1620 Les voies de circulation ne sont pas très très larges, mais ce que ça fait quand il n'y a pas
de stationnement, c'est qu'au moins, aux approches de toutes les intersections, les véhicules
sont capables de se placer à deux véhicules à la ligne d'arrêt et donc, de nous donner plus de
capacité pour les mouvements de virage. Et ça, ça a un gros effet au niveau d'améliorer la
fluidité. Donc, c'est ce qui est suggéré. Donc, effectivement tous les débits additionnels ont été
1625 rajoutés aux débits qu'on avait comptés et ç'a été à l'aide d'outils reconnus et qui sont utilisés par
la Ville aussi et pour essayer d'identifier une situation potentielle puis donc les mesures qu'il faut
prévoir.

M. JEAN PARÉ :

1630 Est-ce qu'il y a eu une analyse de ces prévisions-là et des mesures proposées qui a été
faite par la Ville? Monsieur Tremblay ?

M. STÉPHANE TREMBLAY :

1635 Bien, c'est sûr que nous on a regardé l'étude qui a été réalisée en collaboration avec
l'arrondissement et puis la division circulation de la ville-centre. Donc, ç'été fait selon une

méthode reconnue en ingénierie de la circulation, une étude d'impact avec une méthodologie standard. Puis nous, on a fait un certain comptage, d'ailleurs madame Lefebvre parlait de 1,200
 1640 véhicules par heure, l'heure de pointe d'après-midi, nous, on a refait des comptages à la mi-septembre, puis on avait 1,100 véhicules à l'heure de pointe de l'après-midi. Donc, ça valide, corrobore les chiffres.

Mais il ne faut pas oublier que la situation existante est simulée également puis elle est
 1645 calibrée par rapport aux observations. Donc, quand on ajoute des débits générés, ça nous permet de voir que le contrôleur à des Seigneurs qui va nous permettre d'optimiser le phasage, par rapport à l'actuel. Ça va nous permettre de faire un peu de mise à jour avec la synchronisation et on a bon espoir que ça va atténuer les impacts engendrés par l'augmentation des débits.

1650 **M. JEAN PARÉ :**

Monsieur Bourdon, merci d'être venu pour poser vos deux questions.

1655 **M. PIERRE BOURDON :**

Merci.

1660 **M. JEAN PARÉ :**

Il me reste encore un certain nombre de personnes qui sont déjà inscrites et que je vais appeler. Mais juste avant ça, je peux juste vous dire que je laisse le registre ouvert encore 4 minutes, 4, 5 minutes, s'il y a des gens qui ne sont pas inscrits, qui voulaient se réinscrire et
 1665 après ça, il sera fermé. Alors, j'appelle maintenant madame Lise Ferland. Bonsoir, Madame Ferland.

MME LISE FERLAND :

Bonsoir, Monsieur Paré. Bonsoir, Madame Lauzon. Ma première question fait suite à la discussion qui vient juste d'y avoir relativement à la circulation. J'ai compris qu'il y a eu des études de faites. Moi, j'habite dans le quartier depuis 23 ans puis j'y travaille aussi. C'est sûr qu'on peut comprendre les études, puis on vit des réalités, je vous en parlerai quand je viendrai vous exposer ma perception de tout ça. Cependant, je me demandais, si pour éclairer la
 1670 Commission puis éclairer un petit peu l'ensemble des décisions qui auront à être prises, il n'y aurait pas lieu de refaire des études au niveau de la circulation. Je vais vous expliquer un petit peu le contexte. J'ai l'impression qu'on a fait comme... ces études-là c'est comme une prise de vue à un moment donné, puis on fait des extrapolations. Dans le quartier, dans l'environnement
 1675 Sud-Ouest, il y a eu énormément de changements au niveau de l'habitation, des nouvelles constructions, etc., et je me demande s'il n'y aurait pas lieu d'analyser le secteur qui a été pris.
 1680

Je veux dire, il y a un carré là, on l'a vu sur les dessins, mais de regarder l'ensemble... de l'étendre, parce que dans Pointe-St-Charles, on rentre par trois voies : on rentre par le Pont Wellington, on rentre par la rue des Seigneurs puis on rentre par Charlevoix. Tout le développement immobilier autour de Charlevoix a amené qu'on a amené un nouveau feu de circulation, il y a une intensification de la circulation puis c'est comme inter connecté, mais on dirait que ce qu'on nous présente actuellement, ce n'est qu'un secteur donné. En plus, si les études ont été faites au moins d'août, en tout cas.

M. JEAN PARÉ :

Mais, c'est quoi votre question?

MME LISE FERLAND :

Ma question, c'est je veux savoir si vous pouvez le demander ou si on peut le demander. Peut-on avoir des informations plus globales pour situer ce projet-là avec ses impacts, dans l'ensemble de la problématique de la circulation du milieu dans lequel on vit?

M. JEAN PARÉ :

D'accord. Je vais d'abord, il y a un monsieur Sévigny qui a posé un peu le même genre de question hier soir, en rapport avec le Pont Victoria et c'est parce que je me souviens que dans la réponse, il a été fait allusion, au niveau d'études pour le projet et à des études qui peuvent être faites plus généralement à l'échelle du quartier. Mais, ce que j'aimerais savoir, c'est si à la lumière précisément des développements que le Sud-Ouest et en particulier les abords du Canal de Lachine ont connu en termes de développement résidentiel ces dernières années, si il y a eu des études spécifiques qui ont été faites ou à tout le moins des vérifications de l'évolution du niveau de circulation dans le secteur, compte tenu du fait qu'effectivement, il ne s'agit pas juste d'un projet mais que si on cumule l'effet des différents projets successifs, ça peut avoir des répercussions considérables sur la circulation et, à la limite, comment ç'a été pris en compte ici?

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Bien, effectivement, il y a eu beaucoup de développement dans le secteur. Par contre, ce qu'il faut comprendre, c'est que les comptages ont été faits à différents carrefours dans le secteur à l'étude, puis ce sont des comptages qui ont été faits au mois d'août 2005, je crois. Donc, les comptages ont été faits à cette époque-là, donc, dans un laps d'un an, oui, il y a eu des développements. Par contre, les comptages qu'on a refaits cette année, nous ont permis de valider que les chiffres, c'est sûr on n'a pas refait des comptages à tous les carrefours, là, cette année. Par contre, le comptage qu'on a fait sur St-Patrick permettait de corroborer que les chiffres en 2005 étaient encore valables, il n'y avait pas eu d'augmentation significative qui aurait fait en sorte que les comptages auraient dû être refaits. À savoir le périmètre de l'étude qui a été défini dans les études d'impact sur la circulation, la division circulation de la ville centre ont un devis standard pour le point à regarder. Il y a la définition du périmètre d'étude. Dans ce

1725 périmètre-là, ce qui est demandé, c'est d'aller chercher le réseau routier jusqu'au niveau artériel le plus proche pour avoir un petit peu l'effet des débits qui se dissolvent dans le réseau routier.

1730 Dans le cas du projet du Nordelec, évidemment, il y a le lac St-Patrick qui fera office d'artère qui a été étudié puis ensuite toutes les rues périphériques qui touchent au projet. Dans la génération des déplacements, lorsque le consultant a fait l'exercice de générer les projets, donc, de trouver le delta, les débits supplémentaires qui vont être sur le réseau routier et de les réaffecter sur le réseau routier en fonction des provenances, ça démontrait qu'il y avait environ 80 % des débits qui allaient être ajoutés sur St-Patrick qui fait partie du périmètre d'étude et très peu de débits qui percoleraient vers le sud, vers la rue Centre et vers Wellington. Donc, les effets des débits générés à l'extérieur de la zone d'études sont très faibles, donc on ne pense pas qu'il va y avoir des impacts significatifs pour les résidents des rues adjacentes.

M. JEAN PARÉ :

1740 Maintenant, est-ce que quand un quartier évolue, il y a périodiquement des études de circulation d'ensemble qui sont faites? En d'autres termes, comment la Ville se tient à jour? Comment les arrondissements se tiennent à jour sur l'état des besoins ou des problèmes générés par la circulation? C'est sûr qu'au quotidien, tous et chacun d'entre nous, on en constate des situations. Des fois on en constate qui sont à répétition, mais sur une base peut-être plus scientifique ou plus technique, comment est-ce que la Ville se tient à jour sur l'état d'évolution de la circulation ?

M. STÉPHANE TREMBLAY :

1750 Bien, en fait, on réalise des comptages de façon systématique un petit peu partout dans l'arrondissement, au gré des demandes de citoyens qu'on reçoit pour faire certaines analyses. Puis au gré des projets que l'on réalise, que ce soit pour justifier des feux de circulation, etc. Donc, on a quand même, de façon constante, on fait des analyses, des relevés de comptages à différents endroits dans l'arrondissement, ce qui nous permet d'avoir une base de données des débits puis c'est sûr que quand il y a des secteurs qui se développent, surtout aux abords du Canal Lachine, bien, on a souvent à faire face à s'ajuster à ça puis à justifier certains feux de circulation ou à mettre en place des mesures qui vont permettre de soit problématiques de vitesse, ou problématiques de débits sur des rues locales, dont la fonction n'est pas nécessairement d'accueillir de la circulation...

1760

M. JEAN PARÉ :

1765 Donc, si je comprends bien, vous le faites un peu selon les circonstances. C'est-à-dire que vous n'avez pas de programme systématique de revoir tous les trois ans ou tous les ans, peu importe...

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Non, pas de façon systématique.

1770

M. JEAN PARÉ :

Avant de demander à madame Ferland sa deuxième question, je veux juste dire, pour les besoins de la cause, que le registre est fermé pour ceux qui voulaient s'inscrire. Vous avez une question? Alors, Madame Ferland, votre deuxième question?

1775

MME LISE FERLAND :

Bien, je comprends la réponse, peut-être vous pouvez m'éclairer qu'il n'y aura pas d'études supplémentaires ?

1780

M. JEAN PARÉ :

Est-ce qu'il y a des études supplémentaires ou des études générales de circulation qui sont prévues en rapport avec ce projet?

1785

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Au niveau des études d'impact sur la circulation, l'étude qui a été présentée est conforme aux exigences de la Ville de Montréal.

1790

M. JEAN PARÉ :

D'accord.

1795

MME LISE FERLAND :

O.K. Merci. Mon autre question n'est peut-être pas très bien formulée, mais c'est peut-être parce que je ne comprends pas la problématique, puis j'ai justement besoin qu'on m'éclaire. C'est pour ça que je viens vous voir. Dans la présentation qui a été faite hier soir au niveau de l'organisation du projet dans ses différents paramètres, des changements réglementaires, madame Nadon nous a parlé qu'il y aurait un accord de développement qui serait signé avec le promoteur. C'est un bout qui est un petit peu plus technique je pense, puis obtus dans sa présentation, là, ce qui fait que moi j'ai pas vraiment bien saisi puis j'aimerais ça qu'on nous réexplique un peu l'accord de développement. Dans le fond, qu'est-ce qui vient encadrer ? Puis comment ça vient encadrer quoi ? Puis je ne sais pas si je comprends bien ou si je ne comprends pas, on va faire un changement de zonage puis on est en train de faire une espèce d'accord de développement puis de changement de zonage sur 10 ans. Puis, ce que je me demande, c'est, est-ce un document ou une forme de décision qu'on prend maintenant et qui est valide pour les 10 prochaines années et, si c'est ça, il me semble que c'est grand.

1800

1805

1810

1815 Parce que dans la présentation de monsieur Dufresne et des promoteurs, on a parlé
 beaucoup de l'influence du marché qui va faire que les séquences ou le phasage ou les
 développements vont être modulés dans le temps. Ça fait que je me demande comment on
 arrime, puis c'est parce que c'est complexe, la décision sur le zonage, l'accord de développement
 quand on sait que sur 10 ans, on ne sait pas trop dans le fond comment ça va se passer. Mais,
 je voudrais qu'on m'éclaire là-dessus là parce que ce sont des affaires complexes puis je suis
 pas sûre que... ma question reflète que j'ai peut-être pas bien compris.

1820 **M. JEAN PARÉ :**

1825 Vous avez raison, je pense que madame Nadon pourrait prendre le temps de nous
 expliquer comment tout ça s'imbrique les uns dans les autres. Quel genre d'engagement on
 trouve dans ces accords-là et quelle est leur portée, compte tenu justement qu'on a un horizon de
 10 ans. Puis, peut-être que vous pourrez donner des exemples, d'autres types d'accords de
 développement, parce que je pense que la formule existe à Montréal, à d'autres endroits.
 Madame Nadon ?

1830 **MME JULIE NADON :**

1835 C'est sûr qu'au niveau de l'arrimage, effectivement, c'est effectivement complexe et je
 dirais qu'on est encore même en discussion avec le contentieux pour trouver vraiment toutes les
 façons claires d'établir ces documents-là. Je ferais une distinction, peut-être refaire la distinction
 entre ce qu'on appelle le règlement, le projet de règlement en vertu de l'article 89 et l'accord de
 développement qui est parallèle, qui sera, je dirais, adopté parallèlement par des résolutions
 différentes par le conseil municipal. Et les deux vont vraiment être de pair. Il y a des éléments et
 c'est en base illégale, il y a des éléments qu'on aurait peut-être souhaité effectivement les mettre
 1840 dans l'article 89 de façon à les encadrer, mais selon le fait que l'article 89 est rattaché à la Charte
 de la Ville et doit se rabattre, je dirais, sur des éléments seulement urbanistiques, il y a certains
 éléments qui ne peuvent pas faire l'objet d'un article dans le règlement, l'article 89, mais qui
 peuvent se retrouver dans l'accord de développement. Il y a d'autres éléments qui ne peuvent
 pas non plus se retrouver dans l'accord de développement parce qu'ils n'ont pas une base légale
 1845 et on doit aussi trouver d'autres outils pour le faire. Malheureusement, j'ai pas une formation de
 juriste, donc j'ai pas tous les attachements à ce niveau-là mais je vais essayer de le dire au mieux
 de la façon qu'actuellement il a été présenté.

1850 Donc, si je reprends par exemple, le phasage. Le phasage c'est un élément qu'on pourra
 intégrer dans l'article 89. C'est un phasage, bon, on le dit par étapes. On n'a pas voulu le
 préciser en termes d'années, parce que comme vous l'avez bien dit, on n'est pas en mesure de
 connaître l'ensemble des marchés. Mais si je prends l'exemple que si on revient au plan de
 phasage et qu'il est indiqué dans l'accord de développement - pas dans l'accord de
 développement, pardon - il est indiqué dans le règlement que tel bâtiment doit être fait avant un
 1855 autre, le promoteur et l'émission des permis doivent s'en tenir à ces éléments-là. Donc, c'est

comme coulé par rapport, je dirais, aux étapes une par rapport à l'autre. Ils ne sont pas coulés dans le temps, c'est-à-dire qu'effectivement du moment que le bâtiment 2 se fait avant le bâtiment 3, ça peut être dans la même année ou ils peuvent se suivre de deux ou trois ans. Donc, c'est l'élastique qu'on a par rapport à ces éléments-là.

1860

Outre le phasage qui lui va être ajouté dans l'article 89, les autres éléments ne pouvant pas être inclus dans l'article 89, vont faire partie d'un accord de développement dans la limite où, comme je vous disais, selon les avocats et notaires, pourront être inclus à l'intérieur. Et, c'est pour ça qu'au niveau de la présentation, il y a des éléments qui sont notés en rouge qui ne feront pas partie de l'accord de développement parce qu'ils vont être pris par un autre outil pour que l'arrondissement s'assure de la réalisation, et il y a d'autres éléments qui ont été nommés avec la flèche bleue, qui vont pouvoir faire partie d'un accord de développement.

1865

Donc, le but, puis je voudrais vous conforter dans cet élément-là, l'arrondissement veut s'assurer que oui elle a des garanties et que oui le promoteur va s'engager à réaliser tel qu'il a été présenté. Donc, ça pourra être sous forme de garanties bancaires ou d'hypothèques ou d'autres formes, je dirais, je vais dire coercitives, mais ce n'est pas le bon terme, là... «sanctions» - merci - de façon à s'assurer que les éléments sont bel et bien réalisés à la volonté de ce qui a été programmé. Si... est-ce que vous souhaitez que je reprenne peut-être les éléments au niveau de l'accord ou jusqu'à maintenant la réponse ?

1870

1875

M. JEAN PARÉ :

Bien, ce qui est intéressant, c'est quand vous donnez des exemples concrets de par exemple ce que contient l'accord de développement, admettons par rapport au règlement d'urbanisme. Ce que j'ai compris maintenant, et vous me corrigez si je me trompe, c'est que l'accord de développement et les projets de règlement qu'on étudie et en particulier celui en vertu de l'article 89 qui détermine les conditions de réalisation, tout ça se tient. C'est-à-dire que quand le conseil de ville, après avoir reçu le rapport de la consultation, après avoir admettons intégré les commentaires des citoyens qu'on aura véhiculés tout ça, normalement devrait adopter les morceaux du projet tous ensemble.

1880

1885

MME JULIE NADON :

De façon à tout lier, c'est ça. À tout lier les obligations du promoteur. C'est ça.

1890

M. JEAN PARÉ :

C'est ça. Et tout ça crée des obligations au promoteur quant à la réalisation.

1895

MME JULIE NADON :

Exactement. Donc avec les outils qui sont à notre portée de main dans la limite, je dirais, légale de leur base, le but c'est vraiment de s'assurer que tout est lié et lorsqu'il y aura adoption

1900 du règlement, il y aura aussi l'adoption de la résolution pour l'accord de développement, de façon à vraiment lier le promoteur aux obligations qui sont incluses dans le projet.

M. JEAN PARÉ :

1905 Et peut-être en prenant un ou deux exemples, on voit ici «*accord de développement*», on voit «*stratégie d'inclusion de logements abordables*», est-ce qu'on doit comprendre que les éléments qui sont inscrits ici de la stratégie d'inclusion de logements abordables, deviendraient des obligations du promoteur par le moyen de l'accord de développement?

1910 **MME JULIE NADON :**

Oui. Exactement. Et, ce que je mentionnais tantôt, qu'il y a des choses qui sont encore en discussion avec la section contentieux de la Ville, c'est justement de s'assurer que c'est écrit sur une base légale évidemment, mais qu'on peut les rattacher concrètement. Comme par exemple, ça va être une première, à moins que madame Davis me contredise, mais qu'on puisse rattacher l'obligation du logement abordable dans un accord de développement. Donc, il faut comprendre qu'on est encore en train d'essayer de faire l'arrimage à ce niveau-là. Mais, il y a des premières notions par exemple qu'on pourrait obliger la réalisation, par exemple, des 120 logements abordables dans Le Nordelec avant telle autre phase. Donc, le lier avec le phasage.

1920 Toute la notion de abordable doit être définie dans l'accord de développement pour ne pas laisser de flou par rapport aux définitions. Donc, on verra comment le définir, est-ce qu'on venir le rattacher avec une superficie, probablement et venir rattacher avec la réalisation des programmes qui sont en cours. Donc, concrètement et honnêtement, je dirais qu'on est encore en réflexion de spécifiquement comment ça va être écrit. Mais ce qu'on a voulu hier soir et ce soir, c'est montrer les grandes lignes sur quoi va être basé l'accord de développement et je voudrais encore rassurer sur le fait, que l'arrondissement souhaite vraiment attacher les obligations qui ont été présentées dans le projet. Donc, on va à ce moment-là le faire au mieux dans les paramètres légaux qui seront possibles.

1930

M. JEAN PARÉ :

Est-ce que quand il y a un accord de développement qui est signé, la Ville et le promoteur peuvent se désister de ces engagements-là?

1935

MME JULIE NADON :

1940 Il y a des sanctions. Dans un accord de développement, ils sont toujours, je vais dire accompagnés de sanctions. Donc, c'est sûr qu'il y a comme des pénalités qui peuvent s'appliquer et, bon, ça demeure, c'est sûr qu'il pourrait à ce moment-là éventuellement, ces pénalités-là s'appliquer s'il n'y aurait pas réalisation ou respect des engagements que les deux parties se sont engagées dans l'accord.

- 1945 **M. JEAN PARÉ :**
Madame Lauzon?
- MME HÉLÈNE LAUZON :**
- 1950 Mais les parties peuvent s'entendre pour modifier ces accords?
- MME JULIE NADON :**
- 1955 Je ne pourrais pas, dans mes limites de connaissance...
- M. JEAN PARÉ :**
- Madame Davis semblait peut-être avoir une réponse ? En rapprochant le micro.
- 1960 **MME JULIA DAVIS :**
- Comme vous voyez, vous avez bien raison de vous poser les questions, c'est assez complexe. C'est tout à fait vrai qu'est-ce que madame Nadon a dit, mais j'ai quelques précisions. L'intention, c'est d'une façon ou d'une autre, assurer qu'est-ce que va se faire. Bon, certains
- 1965 éléments vont être compris à l'intérieur d'un accord de développement qui va être adopté par le conseil. À votre question, est-ce qu'on peut modifier l'entente : oui, on peut modifier l'entente en autant que le conseil adopte la modification à l'entente. Vous avez demandé, Monsieur Paré, quels sont les exemples.
- 1970 Peut-être les exemples qui viennent en tête rapidement vont montrer comment ce qu'on fait ici, c'est un peut novateur parce que les ententes qu'on fait habituellement à la Ville sont par exemple, quand on est vendeur de terrain puis on va dire, si vous ne faites pas ça, bien, on ne va pas vous vendre la prochaine parcelle de terrain, par exemple. Mais là, ici, on n'a pas de terrain à vendre, à contrôler. Donc, qu'est-ce qu'on pourrait faire pour être certain que le promoteur va
- 1975 faire les choses, c'est ça qu'on est en train de discuter avec nos avocats puis tout puis le promoteur évidemment. Mais, je vous fais remarquer par exemple, que la question qu'on regarde ici, la cession du terrain, ça, ça ne fera pas l'objet d'une entente parce que probablement au moment où le projet de règlement pour lequel on a la consultation ce soir, au moment qu'il va être adopté, ça ça va être fait.
- 1980
- Donc, il y a certaines choses, vous comprenez, le terrain va déjà, le promoteur et l'organisme vont déjà avoir signé quelque chose qui dit les conditions. Donc, il n'y a pas besoin de faire partie de l'entente. Et donc, on ne va pas faire mettre des choses dans l'entente pour le plaisir de le faire. Comme Julie a dit tantôt, il y a des questions légales, il y a des choses qu'on
- 1985 ne peut pas mettre dans une entente. Notamment le phasage, on peut le mettre par exemple dans le règlement parce qu'on peut le contrôler par l'émission d'un permis. Donc, c'est pour ça que c'est très.... chaque élément, il faut décider comment on va l'attacher, mais c'est vraiment

1990 l'intention de l'arrondissement, je crois. Bien, nous, c'est la partie habitation évidemment, mais les autres éléments aussi, et comme on a dit hier, je pense qu'il y a le plan du développement durable aussi qui est là-dedans, mais peut-être que ça va faire partie de la procédure d'approbation des permis.

M. JEAN PARÉ :

1995 Madame Lauzon, vous aviez un autre point ?

MME HÉLÈNE LAUZON :

2000 Je comprends que le point concernant la cession des terrains serait déjà réglé, c'est ce que vous dites. Mais l'accord de développement, je présume qu'il ne serait pas encore conclu tant que le rapport de consultation publique ne serait pas rendu?

MME JULIA DAVIS :

2005 Oh, absolument. À mon avis, puis peut-être que Julie pourrait confirmer, mais probablement, comment est-ce qu'on adopte une entente de développement. Il y a un dossier qui va être présenté et dont l'accord de développement va être pièce jointe et qui va avoir été approuvé par les avocats de tout le monde, pas juste les nôtres, mais signé avec le promoteur.

2010 **M. JEAN PARÉ :**

Voyez-vous un peu plus clair, Madame Ferland?

MME LISE FERLAND :

2015 Ça me laisse beaucoup d'interrogations, parce que c'est bien complexe. Ce document-là n'est pas dans les documents qui sont sur le site?

MME JULIE NADON :

2020 Non, il n'y est pas.

MME LISE FERLAND :

2025 Est-ce que ça va y être?

M. JEAN PARÉ :

2030 Mais, il va l'être. C'est-à-dire ces acétates-là, vous voulez dire le projet...Les acétates qui sont là, si elles ne sont pas déjà sur le site, vont l'être dans quelques jours.

MME JULIE NADON :

2035 Oui. Mais je crois que madame Ferland mentionnait l'accord de développement lui-même ?

MME LISE FERLAND :

2040 Non, je parlais des acétates, parce que je ne les avais pas vus puis je me disais que peut-être que si je les relis, je vais avoir une partie de mes réponses. Si je fais mes devoirs comme il faut. Mais, l'accord de développement, c'est parce que madame Lauzon vous avait posé une question, est-ce qu'on peut modifier là ces choses-là, mais c'est parce que j'ai de la misère à comprendre le lien avec le règlement, puis dans le règlement c'est là qu'il va y avoir le phasage, puis on parle d'une affaire sur 10 ans, puis vous aviez parlé de sanctions puis tout ça, 2045 mais quand ça va avancer puis on va aller en demande, faut-il aller en demande de permis, puis si ça ne se fait pas, puis on n'avance pas parce que le marché fonctionne pas, je veux dire, comment on va faire pour contrôler ça, comment on peut les citoyens, puis tout le monde, savoir, est-ce qu'on dit ok. quand ça va être adopté, si jamais c'est adopté, bon, c'est fini puis on se reverra dans 10 ans, on va les regarder pousser.

2050

M. JEAN PARÉ :

2055 Madame Ferland, il y a un élément de réponse qui a quand même été donné, que si jamais il y avait des modifications à l'accord de développement et c'est sans doute la même chose s'il y a un changement au règlement. Puisque le conseil doit se prononcer, ça devient une décision d'un corps public, donc qui est de l'information. Mais, je retiens quand même de votre question, le lien entre les deux, et la question des permis surtout. Est-ce que les permis pour la réalisation admettons du Nordelec ou de l'Îlot B vont être donnés d'un seul coup le lendemain ou dans les semaines qui vont suivre l'adoption du règlement ou s'il y a d'autres étapes?

2060

MME JULIE NADON :

2065 En fait, octroyer un permis va suivre le phasage dans un premier temps et c'est sûr qu'il y a beaucoup à attacher, qu'on parle d'infrastructures ou d'autres éléments, mais un c'est assurer que les premiers permis vont être donnés une fois que tout le processus réglementaire au niveau des résolutions va être adopté. Et je rappellerais que lorsque par exemple il y a une demande de permis de construction, il y a aussi tout le processus qui s'enclenche avec ce qu'on... je parlais de la révision architecturale.

2070

Donc, il y a des étapes qui se rajoutent au niveau du comité consultatif d'urbanisme mais au niveau du conseil d'arrondissement. Donc, chaque permis doit être vu dans son ensemble et à ce moment-là on doit aussi contrôler en parallèle les conditions qui ont été émises soit dans l'article 89 ou dans l'accord de développement.

2075 **M. JEAN PARÉ :**

Vous me donnez l'occasion de vous demander une précision sur la révision architecturale. C'est parce que quand on lit le projet de règlement, vous référez, je m'excuse du jargon, on a parlé du chinois hier, mais on va justement essayer de comprendre tout ça. On
2080 parlait d'un PIIA, d'un plan d'implantation et d'intégration architectural, selon un règlement à venir. Dans le fond, la question que je vous poserais c'est, puisque le règlement qui va être adopté fait référence à un règlement à venir sur certains aspects architecturaux, est-ce que le projet va nécessairement ressembler à ce qu'on voit là ou bien si à travers cette prévision-là, il pourrait prendre une allure différente, si bien que le projet ne serait plus le même tout à fait que celui qui
2085 nous est présenté aujourd'hui ?

MME JULIE NADON :

C'est un bon point au niveau où, par exemple, j'ai mentionné l'implantation des bâtiments, si on distingue les différents éléments. L'implantation des bâtiments, c'est indiqué qu'on devra tendre vers le plan d'ensemble. Toutefois, par exemple, qu'on sépare les bâtiments ou qu'on les tasse de quelques mètres ou qu'on les avance ou qu'on les recule, ces éléments-là sont des éléments qui peuvent faire partie de la révision architecturale. Donc, les membres du comité
2090 d'urbanisme, en collaboration avec les services d'urbanisme vont analyser la demande et vont faire les recommandations au conseil d'arrondissement pour approuver les plans finaux d'implantation. Si on va au niveau des critères architecturaux, on a montré très clairement les perspectives mais il pourrait effectivement arriver qu'on ait une autre facture architecturale. Donc, pas exactement les mêmes matériaux, pas la même couleur de briques, les ouvertures
2095 différentes. Ça pourrait effectivement changer à ce niveau-là et quand on retombe sur le règlement de PIIA, donc plan d'implantation et intégration architecturale, le règlement va aussi inclure des critères qui sont basés sur toute une analyse - un grand mot, vous l'essaierez au *scrabble* - typomorphologique, et qui vient sortir les critères principaux architecturaux et d'implantation par unité de voisinage.
2100

2105 Donc, le travail d'analyse des demandes de permis va se faire avec tous les éléments qui sont intégrés dans le plan d'intégration architectural qui lui va déjà être en force au moment où on va être rendu dans les premiers permis. Donc, ces éléments-là vont être pris en analyse par le comité et les services. Je ne sais pas si j'ai été clair dans mon chinois ?

2110 **M. JEAN PARÉ :**

Moi, ça me satisfait votre réponse. Madame Ferland, je pense qu'on est allé chercher l'information et puis restez attentive à ce qui se passe près de chez vous.
2115 Alors, il me reste les noms de deux personnes, si je ne me trompe pas. J'ai monsieur Roland Chailier. Bonsoir, Monsieur, merci de votre patience parce que je pense que vous étiez même là hier soir, au moins une partie de la soirée. Bienvenue.

M. ROLAND CHAILLER :

2120

Ma première question est au niveau du stationnement encore une fois. J'aimerais savoir, ici ça fait longtemps que j'habite à Pointe-St-Charles et puis, bon, il y a de l'espace de stationnement assez pour tout le monde et puis les visiteurs. Maintenant, depuis quelques années, j'ai remarqué, ils ont installé beaucoup de vignettes pour régler le problème des

2125 commerces environnants qui viennent stationner dans nos rues, alors, entre autres, je connais Le Nordelec qui a beaucoup de locataires, qui pour éviter de payer le stationnement, stationnent dans les rues avoisinantes. Donc, ma question c'est, étant donné que le stationnement va être substantiel dans le projet, au niveau des frais, est-ce qu'il y a une solution? Comment vont-ils faire pour garder leurs locataires, le monde dans leur projet, plutôt qu'ils aillent stationner dans les

2130 rues avoisinantes?

M. JEAN PARÉ :

2135

Écoutez. Cette question-là a été posée dans des termes un peu différents mais autour du même problème tout à l'heure. J'aimerais me tourner du côté de la Ville pour savoir si compte tenu du fait que les stationnements seront payants, dans le cadre du projet, pouvez-vous faire quelque chose pour dissuader les gens de se disperser dans le quartier avoisinant? Monsieur Tremblay ?

2140

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2145

En fait, les gens qui travaillent au Nordelec, comme par exemple pour éviter que les gens se stationnent sur une rue commerciale, le moyen c'est du stationnement courte durée pour pas que les gens viennent se stationner toute la journée sur une rue commerciale. Donc, c'est soit l'implantation de zones avec du stationnement soit du 60 minutes, du 120 minutes, ou des parcomètres. Donc ça, ça permet de réduire la problématique des gens qui viennent s'installer pour une longue période. Sur les rues résidentielles, pour empêcher que les travailleurs viennent se stationner sur les rues avoisinantes, bien, la solution lorsqu'on constate qu'il y a un problème de ce type-là, c'est l'implantation de secteurs qu'on appelle S3R. Par contre, les secteur S3R, dans notre politique, sur un tronçon de rue défini, on ne veut pas implanter plus que 50 % d'espaces S3R, parce qu'on ne veut pas brimer les gens qui ne veulent pas acheter la fameuse vignette, on ne veut pas obliger les gens à acheter la vignette, surtout que la vignette c'est pas un stationnement qui est réservé. Il y a plus de permis qu'il y a de vignettes d'allouées. Donc, c'est dans ce sens-là que oui, on peut contrôler ça par les vignettes sur les rues résidentielles. Sur les

2150 rues commerciales, c'est du stationnement de courte durée pour éviter que devant un commerce où il y a un taux de roulement, que les gens normalement rentrent 10 minutes, ressortent puis repartent, qu'il n'y a pas deux, trois voitures stationnées devant la porte de gens qui restent là toute la journée. Donc, c'est un peu les mesures qui peuvent être mises en place pour contrer ce phénomène-là.

2160

M. JEAN PARÉ :

2165 Mais il y a une partie de votre réponse qui consiste à dire que les gens sont un peu libres de leur comportement, c'est-à-dire qu'il y a des contraintes ou des restrictions que vous pouvez faire, mais vous pouvez pas dicter aux gens, vous avez le droit ou vous n'avez pas le droit de stationner là.

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2170 Non. On ne peut pas dire, non effectivement, on ne peut pas empêcher quelqu'un de se stationner, s'il n'est pas un résident, à l'extérieur d'une zone S3R. Ça, il n'y a pas de moyen de faire ça. Le seul moyen, ça serait de mettre du S3R partout, sauf que lorsque les gens ont de la visite ou que les autres décident de ne pas acheter la vignette, c'est quand même 50 \$ par
2175 année, on veut pas obliger les gens à prendre cette vignette-là. Donc, c'est un peu une adéquation entre les besoins, faire le bilan de ça. Par contre, j'imagine que le promoteur va construire un nombre de places de stationnement assez important. Ça lui impute des coûts importants, donc j'imagine que de son côté, les coûts de location ou de vente des stationnements vont faire en sorte qu'il va vouloir remplir ses places, donc, il va y avoir des mesures pour inciter les gens à utiliser ces stationnements-là.

2180 **M. JEAN PARÉ :**

D'accord. Avez-vous un complément de réponse à donner sur la question du stationnement, Monsieur Dufresne ?

2185 **M. MICHEL DUFRESNE :**

Disons que la tarification n'est pas établie. Je pense que la question a été demandée tantôt, mais c'est clair qu'on va essayer de trouver une tarification en fonction de la clientèle. Nordelec c'est quand même pas des espaces centre-ville à bureaux de classe A par exemple où
2190 les gens sont prêts à payer 350 \$ par mois pour une place de stationnement. Donc, il faut arrimer avec la clientèle qui va être là, les types de locataires. Donc, on risque d'avoir probablement un coût de location qui va un petit peu s'adapter au coût de location de l'immeuble et à sa clientèle.

2195 **M. JEAN PARÉ :**

Très bien. Alors, voilà la première réponse à votre première question.

2200 **ROLAND CHAILLER :**

La deuxième question, c'est, étant donné que les frais, comme des condos, il y a plusieurs que c'est des condos, bon, et même les logements sociaux, il y a des coûts d'entretien là-dedans; à quoi ils sont chiffrés exactement ces coûts-là?

2205

M. JEAN PARÉ :

Parlez-vous des logements sociaux ou des logements abordables et autres?

ROLAND CHAILLER :

2210

Exactement, j'aimerais savoir si les logements sociaux ont des coûts?

M. JEAN PARÉ :

2215

Très bien. Alors, du côté des logements sociaux, est-ce qu'il y a des coûts envisagés pour, par exemple, les occupants, les locataires, une contribution à l'entretien ou à des choses comme ça ?

MME JULIA DAVIS :

2220

C'est sûr, il ne faut pas oublier que les logements sociaux, le monde paient des loyers, ils paient des taxes foncières aussi et donc, lors de la réalisation, en fait lors de la planification d'un projet de logements sociaux, toute la viabilité financière comprend bien sûr des budgets pour l'exploitation à long terme du projet, donc le montage financier est fait en sorte de prévoir des montants mensuels pour les travaux qui doivent être faits à long terme. Donc, toute bonne gestion d'un projet résidentiel, donc, il n'y a pas d'inquiétude à avoir à ce niveau-là. Comme vous savez, on a quelques projets très proches d'ici qui vivent bien. Je ne dis pas qu'il n'y a pas des problèmes de temps en temps mais normalement nos budgets sont faits pour tenir ce genre, l'entretien régulier d'une maison, c'est tenu en compte.

2225

2230

M. JEAN PARÉ :

Mais est-ce que je peux comprendre de votre réponse, Madame Davis, qu'il n'y a pas l'équivalent de ce qu'on appellerait des frais de condos qu'on trouve dans un condominium et qui sont en plus du loyer ou de la construction?

2235

MME JULIA DAVIS :

Oui, en fait une partie du loyer est prise par la coopérative ou l'organisme sans but lucratif pour justement, c'est un peu l'équivalent des frais de condos.

2240

M. JEAN PARÉ :

Mais c'est comptabilisé dans le loyer?

2245

MME JULIA DAVIS :

Oui, et dans les frais, oui, exactement.

M. JEAN PARÉ :

2250

D'accord. Et par ailleurs, si je me tourne du côté du promoteur, là dans les unités d'habitation, il y en a différentes catégories, il y a des unités abordables et d'autres un peu plus luxueuses, est-ce que vous avez un ordre d'idée de ce que ça pourrait représenter comme frais, ce qu'on appelle des frais de condos en d'autres termes, des contributions à l'entretien?

2255

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Non. Mais c'est sûr que dans une formule de copropriété, il va y avoir des frais de copropriété tels que régis par une convention de copropriétaires, mais pour le moment les montants ne sont pas déterminés. Ça dépend un petit peu comment est divisée la copropriété, par exemple, est-ce que c'est un stationnement commun pour les copropriétaires, est-ce que c'est des stationnements séparés en de plus petites copropriétés, il y a des frais communs, il y a des frais, alors c'est pas déterminé. Normalement, c'est un pourcentage selon la superficie de l'unité, ce qui se fait à peu près dans toutes les copropriétés. Mais il est clair qu'il va y avoir des frais de copropriété mensuels.

2260

2265

M. JEAN PARÉ :

Avez-vous déterminé combien il y aurait disons de syndicats? Vous savez ce que je veux dire, c'est-à-dire en combien de groupes de copropriétaires le projet serait divisé?

2270

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Pas encore. Il y a quelqu'un qui est mandaté, il y a un notaire et un arpenteur. Entre autres, c'est toute la gestion du stationnement qui est assez complexe, entre autres l'îlot B, on a deux niveaux de stationnement, c'est de savoir si on va le faire en une phase ou en plusieurs phases. Le Code du bâtiment aussi régit ça, si c'est un seul bâtiment, il n'y a pas de coupe-feu, etc. Donc, mais on a eu déjà une première rencontre avec l'arpenteur et le notaire afin de commencer à discuter de ces modalités-là.

2275

2280

M. JEAN PARÉ :

C'est ce qu'on peut avoir comme...

2285

M. ROLAND CHAILLER :

C'est juste pour dire qu'au niveau du logement abordable, ça serait quand même intéressant de savoir comment ça coûte le stationnement puis ces frais-là, parce que ça peut changer pas mal ton idée dans ta tête.

2290

M. JEAN PARÉ :

2295 C'est sûr. Et peut-être que vous pourrez le répéter en venant nous le dire ou en nous envoyant une note à ce sujet-là. Merci à vous, Monsieur Chayer. J'appelle, si je ne me trompe pas, il y avait madame Alexandroff qui était réinscrite. Alors, vous êtes là madame Alexandroff, je vous accueille. C'est vous serez la dernière en même temps qu'on reçoit ce soir.

MME NATACHA ALEXANDROFF :

2300 C'est pas grave. Les derniers seront les premiers. Bonsoir. Est-ce que je pourrais faire, peut-être s'il vous plaît, une petite rectification sur un mot qu'on a employé tout à l'heure. Vous avez parlé de retraités, ce ne sont pas des retraités, c'est des personnes âgées autonomes à revenu moyen qui ont besoin de savoir qu'il y a un soin à domicile dans le bâtiment.

M. JEAN PARÉ :

2305

D'accord. Donc ça, ça serait la clientèle visée par le projet à l'est de l'Îlot C?

MME NATACHA ALEXANDROFF :

2310

C'est ça.

M. JEAN PARÉ :

2315

Merci de votre rectification.

MME NATACHA ALEXANDROFF :

2320

C'est des gens quand même plus âgés que des retraités. C'est-à-dire que quand vous prenez votre retraite, vous êtes chez vous dans votre logement puis un jour vous commencez à être insécure, vous êtes plus fragile puis à ce moment-là vous allez là. Il y en a très peu des logements comme ça, abordables.

M. JEAN PARÉ :

2325

Alors, votre première question ce soir?

MME NATACHA ALEXANDROFF :

2330

Alors, ma question, quand je regarde la carte, je vois le building Corticelli et je vois la Redpath qui sont des logements, des condos assez haut de gamme puis quand je vois Le Nordelec et les bâtiments à côté, je me rends compte qu'ils regardent ces logements-là. Et moi, ce que je vois dans ma boule de cristal, c'est que les commerces qu'il va y avoir au rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments, de la nouvelle construction, vont attirer les gens qui sont sur le Canal et qui n'ont jamais participé à la vie dans la Pointe. Parce que c'est des dortoirs.

2335

M. JEAN PARÉ :

Mais, votre question?

2340

MME NATACHA ALEXANDROFF :

Bien, ma question, je me demande comment le promoteur va faire pour faire passer ces gens-là puis les gens qui sont au Nordelec sur la rue Centre, sur la rue Wellington, sur la rue Ibernia et dans Pointe-St-Charles.

2345

M. JEAN PARÉ :

Votre question, Madame Alexandroff, reprend un thème qui a été évoqué dans plusieurs questions hier. Je vais me tourner d'abord vers le promoteur pour leur demander, à la lumière donc des considérations mises de l'avant par madame Alexandroff et d'autres personnes, qu'est-ce que vous avez prévu concrètement pour favoriser l'insertion de votre projet dans Pointe-St-Charles, compte tenu que c'est un projet auquel les gens de Pointe-St-Charles, comme on l'a vu hier, s'identifient. Je veux dire Le Nordelec est présent physiquement et économiquement et socialement dans le paysage de Pointe-St-Charles depuis longtemps; comment vous allez vous assurer de maintenir ou même d'accentuer cette présence-là?

2355

M. MICHEL DUFRESNE :

J'espère ne pas me répéter. Il y a des éléments que j'ai donnés hier. Je pense qu'actuellement le rez-de-chaussée n'est pas accessible. L'immeuble n'est pas accessible, c'est un immeuble à bureaux, donc qui s'adresse principalement à une clientèle qui est là qui a à faire avec les espaces qui sont dans cet immeuble-là. Je pense le fait de faire un rez-de-chaussée commercial où je réitère qu'il y a des espaces commerciaux, c'est pas exclu qu'il y ait également des espaces communautaires, il y a des organismes qu'on a rencontrés depuis 6 mois qui nous ont mentionné le besoin d'avoir des espaces communautaires plus accessibles de plein pied, c'est-à-dire au rez-de-chaussée. Il y a également des gens de réseau, qui sont actuellement au sixième étage, qui verraient très bien être au rez-de-chaussée plutôt que d'être au sixième étage de l'immeuble. Donc, je pense qu'on peut aussi penser qu'il y aurait une portion ou certains locaux qui seraient beaucoup plus des locaux communautaires dans cet immeuble-là pour desservir les gens du quartier. Ça, c'est une première chose.

2370

Deuxième chose, peut-être que je l'ai pas mentionné. J'avoue qu'on n'a pas fait les démarches auprès des CPE, donc les centres de la petite enfance. Il est clair pour nous que dans un projet de 1,200 unités d'habitation où on s'adresse à des jeunes ménages, à des premiers acheteurs, avec des couples avec ou sans enfants, pour nous la venue d'une garderie, si besoin est dans le quartier, parce qu'il y en a quand même plusieurs dans le secteur, mais si le besoin était là, il y a des espaces qui pourraient être disponibles au rez-de-chaussée avec l'usage de la cour dans l'Îlot B pour y prévoir une garderie. Je peux vous dire pour avoir travaillé dans d'autres projets, qu'entre autres c'est un élément décisionnel très important chez des nouveaux

2375

2380 résidants, de dire si j'ai un enfant, j'ai une deuxième chambre, j'ai une garderie à proximité, etc.
 Donc, je pense que c'est des éléments qui sont importants et ce n'est pas une garderie, à mon point de vue, qui va être exclusive aux résidants de ce projet-là mais qui va être une garderie pour le quartier, je suppose.

2385 Autre élément que j'ai oublié de mentionner hier, étant donné que nous sommes actuellement - pas nous - le propriétaire possède la rue Richmond. Cette rue-là doit être recédée ou cédée, excusez-moi, donc il y a une opération de subdivision de l'eau qui devra être faite. Cette opération-là implique qu'on doit donner 10 % à des fins de parcs, donc c'est 10 % qui va être donné en argent et évidemment cet argent-là va dans le fonds de parc de l'arrondissement. Donc, je pense que c'est un retour à la collectivité. C'est un argent qui sera disponible pour
 2390 aménager des parcs, les réaménager, je ne peux pas présumer à quel usage sera fait cet argent-là, mais il sera dans le fonds de parc de l'arrondissement. Et ça, c'est prévu par la loi quand il y a une subdivision de terrain, il y a une contribution de 10 % à des fins de parc. Alors, je pense que ce sont des éléments quand même qui contribuent puis ce sont des apports directs à la collectivité.

2395 Il y a un autre élément que je tiens à mentionner, bien que pour avoir fait un petit mandat récemment avec les gens de la Ville, nous on vise une clientèle ménage avec enfants. On sait que c'est une problématique assez importante dans tout Montréal. Les ménages ont encore malheureusement tendance, dès qu'ils sont en mode famille, de rechercher plutôt des typologies
 2400 traditionnelles qu'on retrouve plus ... puis quant à moi, bien, c'est des ménages qui vont consommer dans le quartier, qui vont utiliser des services, qui vont utiliser les restaurants autour. Je veux dire, on ne prend pas sa voiture pour aller au dépanneur, en tout cas, moi je ne le fais pas. J'imagine que les gens vont chercher des services de proximité. Alors, si c'est pas dans l'immeuble du Nordelec, ça sera peut-être sur la rue Centre.

2405 Il faut comprendre aussi que l'édifice du Nordelec ça ne sera pas ouvert 24 heures sur 24; alors, s'il y a un dépanneur dans Le Nordelec, il ne sera pas ouvert 24 heures. Tandis qu'il y a peut-être des dépanneurs sur la rue Centre qui seront ouverts jusqu'à minuit ou comme on retrouve dans d'autres secteurs qui sont ouverts 24 heures sur 24. Donc, forcément, ils vont
 2410 profiter de cet achalandage-là. Donc, j'espère pas en oublier. ...

Je reviens sur la question du parc, la cour au centre, je sais que j'ai eu des discussions avec des gens après la rencontre, à savoir «est-ce que la servitude va nous assurer l'accès à la cour?» Bien, je l'espère. Je veux dire, il a une servitude de passage qui va faire partie sans
 2415 doute de l'entente cadre qui va faire en sorte que les résidants ne pourront pas éventuellement demander à ce que ce parc-là soit clôturé puisqu'il y aura une servitude qui va être enregistrée au niveau des terrains des propriétés. Donc, est-ce que j'ai tout couvert tous les aspects touchant la contribution du projet au quartier? Je pense que oui. Je pense que du moins on espère qu'il y a quand même une contribution au-delà de juste apporter des problèmes liés à la circulation ou au
 2420 stationnement.

M. JEAN PARÉ :

Monsieur Langlais ?

2425

M. ROGER LANGLAIS :

Une autre contribution importante que le projet apporte, c'est qu'il va rassembler 1,200 ménages qui ont un pouvoir de dépenser entre 25 et 30 000 \$ à chaque année, ça appartient à tout le monde d'aller chercher la plus grande proportion de cette manne-là qui arrive puis qui est assemblée par le promoteur. Et ça, ça appartient aux commerçants de Pointe-St-Charles, parce que les espaces commerciaux qui vont être dans Le Nordelec vont avoir une influence limitée. Il va y avoir beaucoup, beaucoup, beaucoup d'espaces pour faire d'autres choses, puis là il n'en tient qu'aux commerçants locaux d'offrir ce qu'il faut pour capturer la plus grande portion de ces dépenses-là.

2430

2435

M. JEAN PARÉ :

Bien. Du côté de la Ville, est-ce qu'il y a des éléments ou plutôt des types d'exigences ou d'interventions favorisant ce que j'appelle une insertion du projet dans le quartier sous divers aspects ?

2440

MME JULIE NADON :

Je dirais que ç'a été couvert entre autres, bon, les exigences que monsieur Dufresne a mentionnées pour la servitude d'accès au parc. La question que j'avais déjà mentionnée de réouverture de la rue Richmond de façon à assurer aussi une transversalité du projet. D'assurer un lien par Momontrency vers le Canal, donc c'est des éléments que nous on s'est assuré qu'ils allaient faire partie puis de permettre la perméabilité du projet. Mais entre autres, monsieur Dufresne a survolé un ensemble de bons éléments.

2445

2450

M. JEAN PARÉ :

Bien. Madame Alexandroff, votre deuxième question ?

2455

MME ALEXANDROF :

Moi, hier, j'ai pas compris ça. Moi, j'ai entendu hier qu'on avait fait le tour de la rue Centre pour voir les commerces qui n'étaient pas là, de façon à ce qu'on pouvait faire des commerces qui ne seraient pas sur la rue Centre. Qu'il y aurait une verrière avec des restaurants en bas, je ne sais pas.

2460

M. JEAN PARÉ :

2465 Vous ferez part de votre opinion au début novembre. À moins que j'aie mal compris votre question, parce que vous avez soulevé au départ le fait que vous trouviez en quelque sorte que le projet tournait le dos à Pointe-St-Charles et se dirigeait vers le Canal. On est allé chercher les réponses que le promoteur et la Ville ont à nous apporter à ce stade ici. Vous avez une deuxième question?

2470 **MME NATACHA ALEXANDROFF :**

Oui. Moi, j'aimerais savoir, il y a des gens qui travaillent à la Nordelec actuellement, dont les baux vont changer d'ici un an, deux ans, quatre ans, six ans, il y a certaines industries comme il y a de l'imprimerie, il y a de l'ébénisterie, etc. Ces gens-là ne sont pas très compatibles avec des logements au-dessus. Quelles sont les garanties que ces gens-là vont pouvoir rester à la Nordelec, et s'ils ne peuvent pas rester, quelle va être leur protection, qu'est-ce qu'on va faire pour eux pour les aider à aller ailleurs?

2475 **M. JEAN PARÉ :**

2480 Quand vous parlez de difficulté de rester, c'est parce que vous craignez que les loyers soient trop élevés?

MME NATACHA ALEXANDROFF :

2485 Oui. Parce que les changements de baux vont faire qu'ils ne pourront plus rester.

M. JEAN PARÉ :

2490 Votre question a été posée par quelqu'un hier. Mais je vais quand même retourner vers le promoteur pour leur demander la réponse à cet aspect-là. Surtout en ce qui concerne donc le remplacement, au moment où le renouvellement des baux, des occupants actuels, vient à échéance. Est-ce qu'ils sont... est-ce que ça fait partie de votre projet de les relocaliser à l'intérieur du Nordelec ?

2495 **M. MICHEL DUFRESNE :**

Je vais peut-être réitérer ce que le promoteur m'a dit hier, je crois, il y a des démarches qui seront ou qui sont ou qui seront entreprises avec ces différents locataires-là des trois derniers étages. Il y a eu plusieurs rencontres avec le groupe Réseau qui est situé au sixième étage et qui est un organisme qui s'occupe justement de création d'emplois et autres. Et, il y a déjà eu des discussions pour faire en sorte qu'on puisse relocaliser ces entreprises-là à même l'immeuble. Je ne crois pas, compte tenu qu'on a déjà un taux de vacances de 35 % dans l'immeuble actuellement et ce, depuis plusieurs années, je ne crois pas que c'est dans l'intérêt du promoteur de perdre des locataires. On sait qu'on est dans un contexte en ce moment où il y a quand même des taux de vacance assez importants dans les espaces à bureaux au centre-ville. Regardez dans les dernières années, il ne se construit plus d'espaces à bureaux au centre-ville. Donc, je crois que le client a tout intérêt à garder le plus possible la plupart de ses locataires-là. C'est clair qu'il peut y avoir des départs, je ne veux pas faire des cas, mais je veux dire j'ai un

2510 collègue qui avait un bureau de design là, il avait les moyens de payer ce local-là, mais il a choisi
d'acheter juste en face parce qu'il y a des loyers commerciaux à vendre. Alors, c'est un choix
d'entreprise, soit parce qu'on veut plus grand, soit parce qu'on veut simplement se relocaliser. Il
y a toutes sortes de décisions ou, vous avez raison, Madame, il peut arriver qu'une entreprise
trouve à meilleur prix, des meilleures conditions de loyer.

2515

M. JEAN PARÉ :

2520 Monsieur Dufresne, est-ce qu'on peut comprendre de votre réponse, c'est qu'il n'y a pas
d'intention express du promoteur au moment où on se parle de hausser systématiquement les
loyers à l'égard des locataires commerciaux ? C'est-à-dire que c'est encore en étude et doit-on
comprendre c'est les conditions du marché ou les considérations comme celles-là qui font...

M. MICHEL DUFRESNE :

2525 Bien, je vous donnerai des exemples. On voit souvent le périmètre de l'immeuble ou tout
nous semble magnifique, mais quand on regarde les ailes intérieures, les fenêtres n'ont pas été
changées, donc, il y a un élément de confort. Beaucoup d'ailes ne sont pas climatisées, donc
souvent les locataires mêmes ont ces exigences-là. Souhaitent des bureaux climatisés,
souhaitent de nouvelles fenêtres, un confort accru, alors évidemment il y a un coût qui est
2530 associé à ça. C'est-à-dire que dans toute nouvelle négociation, il y a un bail en fonction des
améliorations locatives qui vont être faites et règle générale, les relocalisations, c'est ce que les
gens souhaitent : ils veulent être relocalisés pour avoir des espaces plus confortables, plus
grands, etc. Puis là, bien, il y a une discussion qui s'ensuit sur à quel prix je vais faire les
améliorations, sur un bail de combien de temps, etc. Ça, oui, c'est les lois du marché.

2535

2540 La seule chose que je souhaitais dire, il y a quand même un marché qui est très
compétitif actuellement. On n'a qu'à regarder sur la rue St-Patrick, tous les immeubles industriels
qui sont vacants puis qui sont graduellement reconvertis et moi, j'appelle ça un peu des
occupations intérimaires, c'est-à-dire qu'il était vacant pendant des années, on fait juste les
retaper un peu et on fait des coûts à des coûts très très bas des grands espaces. Alors, c'est sûr
que c'est une compétition qui est très importante dans un marché même tout autour de
l'arrondissement. Alors c'est clair qu'avec les investissements qu'a faits le promoteur, que ce soit
au niveau des équipements, le fait d'ajouter des espaces de stationnement intérieurs, entre
autres, je dois dire qu'il y a un investissement majeur qui est à faire récemment, c'est tout le
2545 système de chauffage qui est situé à l'extérieur dans l'Îlot D, doit être complètement refait à neuf
et réinstallé dans l'immeuble. Alors, c'est quand même des coûts importants mais en même
temps c'est pour le bénéfice des locataires que ces travaux-là sont faits, et je vous dirais pour
garder la qualité de l'immeuble. Je pense qu'on a un promoteur qui ne veut pas que cet
immeuble-là se détériore. Ça, c'est clair. Je ne sais pas si ça répond ?

2550

M. JEAN PARÉ :

Alors, voilà, Madame... Pardon, Madame Nadon, excusez-moi.

2555 **MME JULIE NADON :**

J'aurais juste voulu compléter la réponse. Si effectivement il y a une entreprise dont le loyer ne convenait plus, que ça soit en termes de coût ou en termes d'espace, c'est sûr qu'il y a un souci de l'arrondissement qui est accompagné du centre local de développement de faire la rétention de ces entreprises-là sur son territoire. Donc, c'est sûr qu'on est en face d'un secteur en transformation mais il demeure quand même dans l'arrondissement ou dans Pointe-St-Charles d'autres bâtiments de factures industrielles qui pourraient aussi accueillir ces entreprises-là.

2565 Je rajouterais qu'il y a un exercice qui s'en vient au niveau de la planification du secteur Cabot, qui est un secteur à proximité sur St-Patrick où il y a un exercice de requalification et de redéfinition aussi mais dans le but de conserver à des fins industrielles et de commercial lourd. Donc, il y a un exercice pour conserver aussi des espaces dans l'arrondissement pour les entreprises dont certaines transformations ne pourraient plus leur convenir à court terme. Et je complèterais qu'il y a, comme je le mentionnais hier, l'outil de carrefour immobilier où les propriétaires ou ceux qui cherchent des locaux peuvent à ce moment-là avoir à leur portée de main un outil internet pour les soutenir dans la recherche d'un nouveau local tout en les conservant dans le Sud-Ouest. Voilà. Merci.

2575 **M. JEAN PARÉ :**

Voilà. Ça fait le tour, Madame Alexandroff. J'espère qu'on vous reverra à la deuxième partie.

2580 **MME NATACHA ALEXANDROFF :**

Certainement.

2585 **M. JEAN PARÉ :**

Ce qui me permet donc précisément en mettant fin à cette première partie de vous donner rendez-vous ici-même le lundi 6 novembre à 19 heures pour faire connaître votre opinion. Comme je vous l'ai dit au début, il y a un feuillet descriptif pour ceux qui veulent envoyer un mémoire. Jje vous invite à les envoyer d'avance et à vous inscrire en communiquant avec l'Office. Le personnel de l'Office est à votre disposition pour vous renseigner à ce sujet-là.

2595 En terminant, un gros merci de la Commission aux porte-parole et aux personnes ressources autant du promoteur que de la Ville, à la sténotypiste, aux responsables de la sonorisation, au personnel de l'Office et, bien entendu, vous autres les citoyens, il y en avait beaucoup plus hier soir, ce qui indiquait que le projet suscitait beaucoup d'intérêt. Nous, on s'en réjouit, il y en a qui sont assez fidèles et assez patients pour revenir deux fois puis rester

longtemps. On a fait de notre mieux pour aller chercher l'information et surtout de votre côté, vous aurez à nous revenir avec vos commentaires et votre opinion. Merci et bonne nuit.

2600

2605

Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe judiciaire, certifie sous mon serment d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes sténographiques prises par moi au moyen du sténomasque, le tout conformément à la Loi.

ET J'AI SIGNÉ:

2610

LOUISE PHILIBERT, s.o.