

**M. CHARLES FRENETTE-CYR ET M. ARNAUD VEYDARIER**

Imagine Lachine-Est

---

2120

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, rebonjour. Nous sommes avec les représentants d'Imagine Lachine-Est, donc Charles Frenette-Cyr et Arnaud Veydrier, c'est bien ça?

2125

**M. CHARLES FRENETTE-CYR :**

C'est bien ça.

2130

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, bonjour et bienvenue.

**M. CHARLES FRENETTE-CYR :**

2135

Bonjour.

**LE PRÉSIDENT :**

2140

Alors, je vous rappelle que vous avez 10 minutes pour votre présentation, suivi d'un 10 minutes d'échanges avec les commissaires. On vous écoute.

**M. CHARLES FRENETTE-CYR :**

2145

Parfait. Bonjour. Dans le fond, nous, on est venus vous présenter un nouveau modèle de développement urbain pour atteindre la durabilité en tenant compte du cas de Bridge-Bonaventure.

Puis comme la précédente personne l'a mentionné, en ce moment, il y a plusieurs problématiques liées au développement dans les villes, notamment, liées aux coûts.

2150 Mais c'est surtout lorsqu'on commence à s'attarder aux différents éléments urbanistiques du développement qu'il y a plusieurs éléments qui sont laissés pour compte ou mal faits pour réussir à atteindre les objectifs, puis les coûts qui ont été visés.

2155 Puis quand on veut redévelopper une friche industrielle en un quartier mixte, puis accueillir des nouveaux résidents, bien, il y a plusieurs défis qu'on doit accorder.

2160 Puis, dans le fond, il y a plusieurs problèmes d'actualité, comme la crise climatique, la crise du financement municipal, la crise du logement, puis la crise du financement du transport en commun, et bien d'autres, qui créent un gros lot de défis qu'il faut nécessairement s'attarder lorsqu'on veut redévelopper parce que sinon, bien, ça crée un milieu de vie qui est soit problématique ou difficile d'accessibilité pour tous les résidents qui voudraient y aller.

2165 Donc, en venant de là, ce qu'on a réalisé, bien, c'est que toutes ces problématiques-là, on a essayé de les régler avec la même méthode qu'elles ont été créées. Puis ce qu'on a réalisé aussi, c'est qu'au fil des années, les problématiques précédemment nommées font juste s'accroître de plus en plus.

2170 On peut penser à la crise climatique, la crise du logement. C'est de plus en plus difficile de construire du transport en commun.

2175 Donc, là, on en est venu à se dire qu'il y aurait un changement qui est nécessaire. Il y a un changement dans nos manières de faire qui devrait être fait. Puis on n'est pas les seuls à le dire. Il y a plusieurs acteurs du développement, notamment Serge Goulet qui est sorti publiquement puis qui a dit qu'on doit inventer un nouveau modèle de financement, comme je peux le citer.

Puis on en vient à la question de comment on pourrait répondre aux défis sociaux, environnementaux et économiques qui sont posés lors de l'aménagement ou du redéveloppement d'un quartier grâce à la modification du système qui encadre le développement urbain.

2180 Ça, ça passe notamment par une nouvelle approche de conception du développement urbain. Puis il y a une ville dans le monde qui a réussi à faire face aux défis que j'ai précédemment nommés, puis c'est la ville de Copenhague au Danemark.

2185 Dans le fond, elle, ce qu'elle a fait, c'est avec un partenariat avec l'État danois, elle a créé une corporation paramunicipale nommée By&Havn qui a comme principal but de redévelopper les actifs fonciers du domaine public, puis de les mettre à profit pour construire des quartiers de vie à échelle humaine puis accessibles à tous.

2190 Donc, pour faire une explication rapide du modèle de la corporation, c'est : les acteurs publics lèguent leurs actifs fonciers à la corporation, puis celle-ci va voir la banque centrale danoise, puis demande un prêt en mettant en garantie la valeur des terrains.

2195 Puis par la suite, avec le prêt, elle va acheter de nouveaux terrains, puis avec un effort de planification soutenu avec la Ville, ils vont faire ce qu'on appelle du *smart zoning*, ce qui est en quelque sorte de changer l'usage des terrains pour les mettre dans des usages qui ont une plus haute valeur, ce qui veut dire, admettons, du résidentiel ou du commercial.

2200 Puis ça, ça fait augmenter la valeur des terrains, puis elle peut retourner voir la banque, puis demander un nouveau prêt. Puis avec ces sommes-là, ils vont aménager des infrastructures des lieux, soit la décontamination des terrains, les routes, le transport en commun, etc.

2205 Puis dans le fond, tout est prêt. Puis à ce moment-là, le terrain est à sa plus haute valeur, puis c'est là que c'est vendu à des promoteurs privés qui, eux, vont construire les logements puis les différents bâtiments.

Puis avec le profit de cette vente-là, ils vont être capables de rembourser les prêts qui ont été encourus auprès de la banque centrale.

2210 Puis ça, ce que ça permet de faire, c'est de créer un développement qui est réellement durable au point de vue financier, puisque tous les éléments comme le transport en commun, le logement abordable et tout, n'ont pas besoin d'être financés à coup de subventions. C'est financé grâce au développement.

2215 Puis dans le fond, ce que ça permet de faire en tant que tel, c'est que la Ville obtient un levier stratégique dans le développement. Par exemple, elle peut demander que 25 % des logements d'un bâtiment soient à coût abordable. En échange, le coût des terrains est un peu réduit.

2220 De plus, les orientations urbanistiques et environnementales sont plus facilement respectées. On peut notamment penser à tout ce qui a rapport au développement durable, puis, mettons, le transport en commun, le nombre de stationnements, etc.

2225 Puis aussi, vu que la majorité des profits est redistribuée au sein de la collectivité, bien, c'est tout le monde qui en profite. Les projets se réalisent vraiment plus facilement, puisqu'il y a moins de parties prenantes qui sont impliquées. Puis il y a une réduction, aussi, des coûts, parce qu'il y a moins besoin de déléguer les tâches.

2230 Puis surtout, ce qu'il est important de considérer, c'est que tout le monde y trouve... tout le monde est gagnant dans ce pari-là. C'est que la Ville, bien, ses orientations urbanistiques puis tous ses objectifs, bien, ils sont obtenus.

Les groupes de la société civile, puis les groupes communautaires, bien, ils ont une voix plus importante à la table de concertation.

2235 Puis les promoteurs privés, bien, ils arrivent avec un projet qui est clé en main. Tout ce qu'ils ont à faire, c'est construire le bâtiment, puis les coûts sont nécessairement diminués parce qu'ils

n'ont pas à s'occuper de la décontamination des terrains, de l'aménagement des infrastructures et tout.

2240 Puis si on ramène ça au contexte montréalais, ce que ça pourrait nous permettre de faire, c'est de concevoir des quartiers plus vivants, plus à échelle humaine, plus sécuritaires, plus écologiques, puis surtout conçus pour les gens.

2245 Puis ça pourrait être intéressant aussi de mentionner d'autres éléments qui pourraient permettre au secteur de Bridge-Bonaventure d'être un quartier plus écologique et durable.

**M. ARNAUD VEYDARIER :**

2250 Oui. Alors, pour faire suite à la présentation de mon collègue, je veux juste amener quelques recommandations complémentaires. En fait, des points assez ponctuels qu'on estime, à Imagine Lachine-Est, qu'ils devraient faire partie de tout projet de redéveloppement durable, on va dire.

2255 Donc, premièrement, en fait, pour les questions énergétiques, on préconise l'implantation d'une boucle énergétique basée sur la géothermie. En fait, c'est un modèle, en fait, qui est assez en vogue en ce moment et qui permet aux différentes parties prenantes des projets de développement de tirer des bénéfices, en fait, à tous les niveaux.

2260 En fait, il y a comme deux aspects à une boucle énergétique. Donc, il y a premièrement tout l'aspect de la redistribution de la chaleur, en fait, selon les besoins, la saison et les différents acteurs du quartier.

Et deuxièmement, il y a tous les bénéfices, en fait, que les différentes parties prenantes vont tirer. Donc notamment, au niveau des promoteurs.

2265 Donc, en plus d'une meilleure performance énergétique et économique, on observe en fait dans les projets de boucle une réduction de la consommation énergétique qui peut atteindre 40 %.

2270 On note aussi une perception positive, en fait, pour les promoteurs, notamment avec l'octroi des certifications durables, comme la certification LEED, ce qui crée un plus grand attrait auprès de la clientèle et qui... évidemment, les promoteurs en tirent bénéfice, après ça, dans la vente et la location de leurs unités de logement.

Et également, les promoteurs ont accès à plusieurs options de soutien financier, en fait, donc des programmes de financement pour atteindre ces objectifs durables.

2275 Pour les utilisateurs, en fait, bien, évidemment, il y a une réduction du coût de l'énergie, et c'est juste les bienfaits d'avoir accès à une source d'énergie renouvelable et propre à faible coût, bien important.

2280 Pour les distributeurs d'énergie, bien, évidemment, il y a une réduction à la consommation énergétique globale qui permet d'atténuer, notamment, la pression sur les réseaux en périodes de pointe.

2285 Pour les municipalités, bien, en plus d'une réduction des GES, une meilleure qualité de l'air. On en parle beaucoup en ce moment. Évidemment, ça continue à la réduction des îlots de chaleur, en fait, en réduisant les rejets de chaleur causés par les systèmes de chauffage.

2290 Ensuite, on préconise évidemment l'implantation d'un axe de transport collectif structurant pour le quartier. Il est question qu'il y ait une station de REM, en fait, qui soit implantée. Nous, on estime, à Imagine Lachine-Est, que ça serait insuffisant en fait pour répondre aux futurs besoins du secteur, notamment avec l'arrivée massive de nouveaux résidents.

2295 On préconise plutôt, en fait, un tracé qui relierait les quartiers ouest, donc Lachine, LaSalle, au centre-ville, un peu sur le modèle de la ligne rose, en fait, qui a été proposée il y a quelques années.

Donc, c'est vraiment le tramway, en fait, qui, à notre avis, répondrait à tous les objectifs, donc, de mobilité du quartier.

2300 Et pour finir rapidement, on propose également la mise sur pied d'un service d'accompagnement en mobilité durable pour les nouveaux résidents. En fait, c'est un programme qui... Il y a plusieurs exemples à travers le monde, dont à Portland, le projet SmartTrips qui consiste à créer des services pour les nouveaux résidents, en fait, qui arrivent, et un encadrement, et un suivi au niveau des options, en fait, qui s'offrent à eux en termes de mobilité collective et active.

2305 Donc, en plus de faire la promotion des différentes options de mobilité durable dans le quartier, bien, on atteint, en fait, des objectifs de réduction de la dépendance à l'automobile, en plus de promouvoir des saines habitudes de vie.

2310 Donc, voilà. On propose également de financer ces services par ce qu'on appelle un en-lieu de stationnement, qui est dans le fond une réallocation des fonds qui sont destinés, en fait, à la construction des stationnements lors des nouveaux développements, et donc de relocaliser ces fonds-là pour, dans le fond, améliorer l'accessibilité et les services, en fait, de transport qui sont offerts à la population locale.

2315 Ce qui fait le tour de notre présentation.

**LE PRÉSIDENT :**

2320 Merci beaucoup. Alors, nous sommes maintenant rendus au tour des questions des commissaires. Luba?

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

2325 Oui. Un des constats que vous faites dans votre mémoire, et vous venez de le dire ici, c'est qu'une station de REM ne suffira pas. Comment arrivez-vous à cette conclusion et pourquoi un tramway?

**M. ARNAUD VEYDARIER :**

2330

Bien, en fait, le grand problème avec le REM, c'est que ç'a un effet, en fait, qui est très, très localisé, en fait. Le REM, c'est le modèle SkyTrain basé en fait sur un axe à grande vitesse avec des stations très, très espacées.

2335

Donc là, dans ce cas-là, c'est pour relier la Rive-Sud au centre-ville de Montréal. Et nous, on estime, en fait, qu'un tramway, ça s'intègre beaucoup mieux dans la trame urbaine du quartier. C'est des stations plus rapprochées, donc qui permettent un meilleur déplacement, en fait, à l'échelle locale, plutôt que de vraiment créer un axe qui relie, en fait, le centre-ville aux quartiers périphériques, donc dans ce cas-ci, la Rive-Sud.

2340

Le tramway a un effet vraiment plus localisé tout au long du trajet, en fait. Pas seulement sur des points isolés autour des stations, donc. C'est vraiment à ce niveau-là que ça...

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

2345

Et quel serait le trajet, selon vous, dans ce secteur-là?

**M. ARNAUD VEYDARIER :**

2350

Bien, en fait, comme je disais, on s'inspire un peu des projets qui sont discutés en ce moment, notamment à Lachine, on parle beaucoup d'un tramway. Notamment, comme pièce centrale dans le projet de l'écoquartier qui est actuellement à ses débuts.

2355

Donc, ça serait vraiment un trajet qui partirait, c'est ça, de Lachine, traverserait LaSalle, pour rejoindre, en fait, les quartiers centraux. Vraiment un peu... On n'a pas de plan, ici, malheureusement, on aurait dû en amener.

Mais un peu sur le même modèle que la ligne rose, en fait, qui a été... la portion ouest de la ligne rose, qui a été proposée par Valérie Plante.



2360 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

O.K., merci.

2365 **LE PRÉSIDENT :**

Merci. Coumba?

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

2370 Oui, alors, vous avez parlé du coefficient de biotope.

**M. ARNAUD VEYDARIER :**

2375 Oui, on ne l'a pas mentionné, mais...

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

Qui est un indicateur qui permet de mesurer la part de surface végétalisée, c'est ça?

2380 **M. ARNAUD VEYDARIER :**

Um-hum. Oui.

2385 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Et j'aimerais savoir, justement, comment est-ce que vous allez vous servir de cette mesure et surtout, comment est-ce que vous allez pouvoir la valider?

2390

**M. CHARLES FRENETTE-CYR :**

2395 Bien, dans le fond, le coefficient de biotope, comme on avait expliqué dans notre rapport, c'est que pour mesurer la... Dans le fond, souvent, ce qui est fait, c'est qu'on mesure seulement la surface végétalisée qui se trouve au sol, par exemple, la verdure, des arbres, mais on ne compte pas nécessairement, par exemple, des surfaces qui peuvent être sur les murs, sur les toits ou différents autres endroits.

2400 Ensuite, comment l'intégrer? Je ne sais pas si tu voulais y aller? C'était plus ton dossier.

**M. ARNAUD VEYDARIER :**

2405 Oui, en fait, le gros avantage du coefficient de biotope par rapport à d'autres indices qu'on utilise, c'est que ça permet non seulement de mesurer la surface qui est couverte, mais également la qualité, en fait.

2410 Notamment, en fait, qu'il s'agisse de plates-bandes ou vraiment juste de murs végétalisés, ou tout ça, il y a vraiment un effet qui varie, en fait, selon les bénéfices qu'on peut tirer de ces différentes surfaces-là. Et le coefficient de biotope permet d'en tenir compte, en fait.

2415 Mettons, une surface qui serait plus petite, mettons, les plates-bandes avec certains types de végétaux – ça aussi, c'est tenu en compte – seraient plus efficaces, mettons, en termes, mettons, de gestion des eaux de surface, réduction des îlots de chaleur, qu'un autre type d'aménagement qui pourrait être plus grand, mettons, mais qui aurait un moins grand effet sur la qualité environnante.

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

2420 Et du coup, les effets visibles de ça, ça serait quoi?

**M. ARNAUD VEYDARIER :**

2425 Bien, en fait, ça rejoint un peu tous les bénéfices qu'on peut tirer de la végétalisation des espaces, donc on a évidemment la réduction des îlots de chaleur, il y a une meilleure gestion des eaux de surface, avec une meilleure rétention. On parle aussi d'une meilleure qualité de l'air.

2430 En fait, il y a certaines essences d'arbre qui sont très efficaces pour retenir les particules, en fait, et améliorer la qualité de l'air générale, en plus d'offrir des espaces attrayants pour les usagers. C'est à ce niveau-là surtout.

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

2435 D'accord. Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

2440 Moi, j'aimerais que vous donniez peut-être un petit peu plus d'explications sur ce que vous avez appelé le SmartTrips, puis notamment, le financement avec les en-lieux de stationnement.

**M. ARNAUD VEYDARIER :**

2445 Oui. En fait, SmartTrips, c'est un programme qui a été... c'est un exemple, en fait, de ce qu'on propose comme service, à Portland. C'est vraiment un accueil, en fait, au niveau des nouveaux résidents. Il y a une batterie de services, en fait, qui sont offerts, notamment au niveau d'applications, de documentation numérique et physique.

2450 Il y a également des séances d'information qui sont vraiment destinées aux nouveaux résidents. Donc, on va vraiment cogner à la porte des nouveaux résidents, on les encadre et on leur propose, en fait, d'utiliser toutes les options qui sont disponibles dans le quartier, donc il y a vraiment un accompagnement sur le long terme pour vraiment viser à... favoriser, en fait, et encourager l'utilisation des transports collectifs à l'échelle du quartier.

2455           Donc, c'est vraiment à l'échelle du quartier. Donc, nous, on estime que c'est vraiment une option intéressante et qui serait financée, comme je disais, par l'en-lieu de stationnement, qui consiste en fait à... En fait, il y a des quotas minimums de stationnement qui sont souvent imposés aux promoteurs dans les développements. On propose de réduire ça, en fait, et l'argent qui est économisé serait réinjecté, en fait, dans les programmes comme ça, pour...

2460           **LE PRÉSIDENT :**

                  Par les promoteurs?

2465           **M. ARNAUD VEYDARIER :**

                  Oui, en fait. Oui. Oui.

2470           **LE PRÉSIDENT :**

                  Oui, c'est ça.

2475           **M. ARNAUD VEYDARIER :**

                  Oui.

2480           **LE PRÉSIDENT :**

                  Parce qu'ils ne développent pas un certain nombre de stationnements, donc l'argent économisé...

2485           **M. ARNAUD VEYDARIER :**

                  Exact.

**LE PRÉSIDENT :**

2485

...ils doivent le remettre pour le programme?

**M. ARNAUD VEYDARIER :**

2490

Oui. Tout à fait. C'est ça.

**LE PRÉSIDENT :**

2495

O.K. Je comprends. Bien, écoutez, merci beaucoup. Merci pour votre participation et votre contribution. On poursuit, nous, dans quelques instants, avec Lemay Co.

---

**M. STÉPHANE b**

2500

Lemay Co

---

**LE PRÉSIDENT :**

2505

On poursuit avec monsieur Stéphane Tremblay, de Lemay. Alors, bonjour monsieur Tremblay, bienvenue, et puis donc, je vous rappelle : vous avez 10 minutes pour votre présentation, qui sera suivie d'une période d'également 10 minutes d'échanges avec les commissaires.

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

2510

Merci, monsieur Cardinal. Est-ce qu'il faut être très près du micro? Ou...