

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

**ÉTAIENT PRÉSENTS :** : Mme FRANCINE SIMARD, présidente  
Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire ad hoc  
M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire ad hoc  
M. MARC-ANDRÉ LAPOINTE, analyste  
Mme SORAYA BOUCETTA, analyste  
M. LAURENT-OLIVIER LORD, analyste

**PUM 2050 : PLAN D'URBANISME ET DE MOBILITÉ**

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

**VOLUME 7**

---

Séance tenue le 2 octobre 2024, 13 h  
Bureaux de l'OCPM  
1550, rue Metcalfe, 14<sup>e</sup> étage, salle CE  
Montréal

## TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DE L'APRÈS-MIDI DU 2 OCTOBRE 2024	
MOT DE LA PRÉSIDENTE.....	1
<b>PRÉSENTATION DES OPINIONS :</b>	
M. Stéphane Mélançon & M. Pierre Marcoux, Ski De Fond Montréal.....	3
M. François Arteau & Mme Anne Pelletier, Les Amis Du Parc Angrignon .....	18
M. Camil Garneau, Westcliff.....	35
Mme Lucette Lupin, Mme Denise Gaumont & Mme Julie Bélanger, Habitat 67 .....	53
M. Louis-Normand Hébert, citoyen.....	70
M. Joseph Westress, ACHAT - Alliance des Corporations d'Habitations abordables du territoire du Québec.....	85
M. Jean-François Lefebvre, Imagine Lachine-Est.....	105
M. Francis Dolan, RIL Pointe St-Charles .....	121
M. Giovanni Tartaglino & M. Brian Fahey, MC Finance inc. ....	134
M. Olivier Legault & M. Cyr Beauchemin, BLTA / Peel-Cypress .....	147
Mme Karine Triollet & M. Simon Paquette .....	166
<b>MOT DE LA FIN.....</b>	<b>184</b>
<b>AJOURNEMENT .....</b>	<b>185</b>

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

### **LA PRÉSIDENTE, madame Francine Simard :**

5            Alors, Mesdames et Messieurs, bonjour. Bienvenue à cette séance d'audition des opinions réalisée dans le cadre de la consultation publique sur le PUM, le projet de plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal.

10            La séance va se dérouler en français. Toutefois, les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais pourront le faire.

              This session will be conducted in French, but if you wish to address the commissioners in English, you are welcome to do so.

15            Je m'appelle Francine Simard, et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. M. Philippe Bourque, président de l'Office, m'a confié la présidence de cette consultation.

20            Je suis accompagnée par les commissaires Marie-Claude Massicotte.

### **LA COMMISSAIRE, madame Marie-Claude Massicotte:**

              Bonjour.

### **LA PRÉSIDENTE:**

              Et Christian Giguère.

///

30 **LE COMMISSAIRE, monsieur Christian Giguère:**

Bonjour.

35 **LA PRÉSIDENTE:**

Nous sommes appuyés dans nos travaux par les analystes Marc-André Lapointe et Laurent-Olivier Lord. C'est Marc-André Lapointe qui nous accompagne cet après-midi.

40 Au nom de mes collègues et de l'Office, je vous remercie de l'intérêt que vous portez à nos travaux depuis le début de cette consultation.

45 Un total de 94 personnes et représentants de divers groupes ont manifesté le désir de présenter oralement leur opinion devant les commissaires. Ces 94 personnes nécessitent donc la tenue de 10 séances qui ont débuté le 24 septembre et qui se poursuivront jusqu'au 3 octobre.

50 Ces opinions présentées oralement s'ajoutent à celles qui nous ont été soumises par écrit jusqu'à présent, de même qu'aux nombreuses opinions recueillies par le biais des questionnaires en ligne et via interception sur site.

55 La commission a aussi recueilli les suggestions et commentaires de la part de nombreuses personnes et organismes qui ont participé aux divers groupes de discussion tenus depuis le début des travaux.

Un grand merci à toutes les personnes qui ont pris le temps de participer à cette consultation.

60 Alors, nous entendrons dans quelques minutes les présentations. Chaque intervenant disposera de 10 minutes pour exposer son opinion, après quoi les commissaires auront aussi quelques minutes pour échanger avec les intervenants.

65 La séance est webdiffusée en direct et sera également disponible dès demain sur le site de l'OCPM, à la page de la consultation. Les transcriptions des représentations seront également mises en ligne dans les jours qui suivront.

70 Si, pour une raison ou une autre, des inexactitudes se glissaient dans les interventions, les représentants du service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal pourront user de leurs droits de rectification par écrit dans les 48 heures. Les rectifications seront disponibles sur le site de l'Office, à la page de la consultation.

75 À la suite des séances d'audition des opinions, les commissaires procéderont à l'analyse de l'ensemble de l'information soumise dans le cadre de la consultation, ils en feront rapport et formuleront des recommandations.

80 Le président de l'Office soumettra le rapport à la Mairesse de la Ville de Montréal, rapport qui sera rendu public deux semaines plus tard.

85 Je rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative; les décisions finales appartiennent aux élus.

\_\_\_\_\_

**M. STÉPHANE MÉLANÇON & M. PIERRE MARCOUX**  
**SKI DE FOND MONTRÉAL**

\_\_\_\_\_

**LA PRÉSIDENTE:**

90 Alors, sans plus tarder, nous accueillons donc notre première intervention. Je vous demanderais, lorsque je vous donnerai la parole, de vous présenter et de préciser l'organisation que vous représentez. Lorsque vous en serez à huit minutes, donc ça veut dire qu'il reste deux minutes, je vous ferai un petit signe, vous saurez que vous devez conclure. Après quoi, bien sûr, nous aurons quelques questions à vous poser. Et je vous précise que nous avons lu le document.

95 **M. STÉPHANE MÉLANÇON:**

Merci.

100 **LA PRÉSIDENTE:**

Alors, bienvenue. Et à vous la parole.

**M. STÉPHANE MÉLANÇON:**

105 Madame la Présidente, Monsieur, Madame les commissaires, merci de votre accueil. Je suis Stéphane Mélançon de l'association régionale sportive Ski de fond Montréal, et mon collègue, Pierre Marcoux, membre du comité de réflexion sur l'aménagement.

110 On est ici ce matin pour vous parler de l'hiver — cet après-midi pour vous parler de l'hiver. Montréal, c'est une ville nordique. À Montréal, la ville dénombre environ, estime la population de skieurs de fond à 200 000 dans la municipalité.

115 Naturellement, avec la montagne au centre, on a un endroit intéressant pour la pratique sportive, mais ça se fait aussi ailleurs dans la municipalité.

Et notre motivation à venir vous rencontrer, c'est que malheureusement, bien souvent, l'hiver est évacué des réflexions d'aménagement, de planification, d'architecture.

120           Donc, on a un problème à Montréal. On se dit une ville nordique, mais finalement, on assume difficilement ou on n'en tient pas compte lorsqu'on fait nos aménagements, alors que pourtant, l'hiver, le froid, l'humidité, les corridors de vent, ça rend l'hiver justement rébarbatif, les plaques de neige, les bancs de neige, ça rend l'environnement hostile.

125           Par contre, l'hiver a des potentiels aussi, des activités de glisse, des paysages emblématiques, des occasions de modeler l'environnement par la neige, l'environnement, la luminosité, les sonorités qui sont uniques à l'hiver.

130           Et ce sont des potentiels qui ne sont pas souvent exploités, ou même parfois, on laisse les gens dans l'obscurité au niveau, soit d'éclairage ou de l'accès à des bâtiments qui sont fermés ou des escaliers.

135           Donc, on voit que l'hiver, la ville est un peu en dormance à certains moments, et les aménagements ne sont pas toujours favorables.

              Donc, ce qu'on souhaiterait, c'est une plus grande sensibilité dans l'aménagement et dans la planification, pour qu'on tienne compte de l'hiver de façon à mettre en valeur le potentiel hivernal de Montréal.

140           Et là-dessus, bien, on croit que la planification aurait avantage à intégrer l'hiver, et de valoriser ses différents aspects. Et on irait même jusqu'à dire de peut-être arrêter de considérer la neige comme un déchet, mais plutôt comme une ressource.

145 Une ressource pour des activités sportives, une ressource qu'on pourrait entreposer.  
Ça se fait ailleurs pour la climatisation ou ne serait-ce que pour pérenniser, avec le réchauffement climatique, pérenniser les activités de glisse durant les épisodes de redoux.

150 Donc, les activités sportives d'hiver, la glissade, le ski de fond, la raquette, la marche, ou toute autre activité sur neige ou de glisse auraient intérêt à être favorisées dans les aménagements, et à pérenniser.

155 Et aussi, le transport actif, on a beaucoup de vélo, mais il ne faut pas oublier — je vais essayer d'avancer des diapos, OK, voilà. Donc, on a quand même des corridors intéressants qui sont convoités, aussi par les pratiquants de vélo.

Mais nous, on a quand même peut-être une petite réticence à abandonner des sentiers qui pourraient très bien avoir une vocation de glisse, skiable, au lieu de tout « véloriser » dans les corridors.

160 Je vais céder la parole à mon collègue, Pierre, qui, au niveau plus précis au niveau des recommandations, va vous entretenir sur les éléments.

165 Donc, la question, c'est : doit-on avoir du vélo d'hiver partout? Donc, il y a un enjeu là aussi.

**M. PIERRE MARCOUX:**

Bon, merci. Oui, doit-on avoir du vélo d'hiver partout?

170 Je vais vous citer quelque chose qui est intéressant, ça vient de Vivre en ville :



175 « *La rareté des espaces linéaires et enneigés en continu rend d'autant plus précieuses les occasions de pratique de ski de fond en ville. Le réseau de vélo d'hiver assuré doit être complémentaire et parallèle au réseau de ski de fond, afin de proposer une variété d'activités pour faire bouger les gens.* »

C'est vraiment important, ça. Puis ça vient — ce n'est pas notre association.

180 Donc, les corridors de biodiversité, on peut se demander qu'est-ce qu'on fait avec, c'est où qu'on va placer les pistes de ski de fond.

Bien, on peut souvent empiéter sur des corridors de biodiversité, de l'herbe haute qu'on coupe à l'automne, puis, bon, on trace des pistes de ski.

185 C'est l'occasion aussi, de la consultation publique, de parler qu'on est très d'accord avec le plan nature des sports de 2030 d'enraciner la nature dans la métropole.

Aussi, il faut faire attention sur la protection des rives. Mais là, c'est des choses très détaillées que je vais sauter.

190 Sauf que juste regardez à Verdun, ici, on a finalement une zone qui avait des conflits d'usages. Ils asphaltaient à gauche, ils déneigeaient à l'asphalte. Puis là, ensuite, ils ont décidé, l'arrondissement, de laisser faire un sentier blanc avec des pistes de ski de fond.

195 Les pistes sont mal tracées parce que, bien, il y a eu du vent puis des gens.

200 Mais donc, pour résumer à ça, c'est qu'on aimerait que la Ville de Montréal puis le plan d'urbanisme considèrent vraiment l'hiver dans les différentes consultations. Ça, cette demande-là est à l'OCPM, mais aussi à la Ville.

Puis il y en a plein des consultations qui ne tiennent pas compte de l'hiver, puis il y en a encore.

205 Puis, par chance qu'il y en a qui en tiennent compte, c'est une liste de ceux que l'OCPM et que le promoteur a considérés.

Donc, même vous, l'OCPM, lors du rapport de réflexion 2050, ils avaient dit — c'est ce qui est en jaune :

210 « *La nordicité de Montréal devrait être abordée de front.* »

Puis on est très content que ce message-là passe dans le plan d'urbanisme. Il est là, l'objectif. C'est ça, je pense.

215 Puis là encore, ça, c'est toujours votre rapport de l'OCPM. Je vais aller rapidement.

Donc là, pour avoir un domaine skiable intéressant pour des familles, et tout ça, bien, il y a différentes choses qu'on doit mettre. Puis tu veux-tu juste continuer un peu?

220 **M. STÉPHANE MÉLANÇON:**

Oui. Dans le fond, c'est surtout l'accès à des infrastructures d'hiver qui sont malheureusement déficientes, bien souvent. Pour des questions d'économie, on ne veut pas les chauffer ou elles n'ont pas été conçues pour être utilisées l'hiver ou entretenues.

225

Donc, c'est au niveau des infrastructures, il y a quand même un enjeu là aussi. Naturellement, ça peut être très couteux. Mais si on y réfléchit d'avance ou si on fait une sélection de façon peut-être équitable sur le territoire, qu'on pourrait appeler des pôles hivernaux où est-ce qu'il y aurait des sites d'accès et un entretien peut-être plus intéressant.

230

Donc, il y a moyen de réfléchir à est-ce qu'il y a une desserte d'activités hivernales qu'on pourrait pratiquement garantir avec le stockage de neige, et peut-être aussi d'autres matériaux qui peuvent être utilisés pour favoriser la glisse?

235

J'avance un peu. Bon. Bien, bien entendu, les buttes de glissade. Encore là, on l'a vu l'an dernier durant le temps des Fêtes, il y a vraiment des enjeux de réchauffement climatique, qui va encore avoir de la neige pour les 20, 30 prochaines années. Il ne faut pas se tromper, l'hiver va être encore là.

240

Mais comment on veut le vivre l'hiver avec les redoux qui vont peut-être survenir de façon plus fréquente? Donc, il faut voir comment on va réagir.

Sans ça, bien, l'hiver va devenir vraiment une saison désagréable, puis on va vouloir sortir de la ville pour profiter de l'hiver.

245

Donc, il y a un enjeu qu'on voit poindre à l'horizon.

Donc là, on a des points de détail, mais je pense qu'on pourrait peut-être passer aux questions. On a, je pense, assez fait le tour des enjeux.

250

**LA PRÉSIDENTE:**

255

Merci. Et nous avons des questions. Alors, en fait, la première question que je me pose ou qu'on se pose, c'est : le ski de fond, est-ce qu'il fait partie, dans votre esprit, du cocktail de transport collectif ou est-ce que... Je ne fais pas de ou. Est-ce qu'il fait partie de ça? Comment il est positionné, le ski de fond?

///

**M. PIERRE MARCOUX:**

260

Oui. Bien, en mon nom, le ski de fond comme transport collectif, on le voit sur...

**LA PRÉSIDENTE:**

265

Ou actif.

**M. PIERRE MARCOUX:**

270

Actif, actif, oui. Je veux dire, pas collectif, actif. On le voit à Verdun, à LaSalle. Les gens font du ski, se rendent jusqu'au métro Verdun, pour ensuite, bon, aller au bureau. Puis ensuite, ils reviennent, ils sortent au métro De L'Église, ils refont un autre trois, quatre, cinq kilomètres.

275

Ça s'applique aussi même à Griffintown pour les gens qui s'en vont travailler dans le Vieux-Montréal du long du Canal-Lachine, des choses comme ça.

Donc, il y a beaucoup d'endroits que le transport actif, le ski de fond pourrait être un transport actif quelques semaines par année.

280

**LA PRÉSIDENTE:**

Pourrait.

**M. STÉPHANE MÉLANÇON:**

285

Puis j'ajouterais qu'il existe des surfaces. L'Europe vit — bien, ils sont en avance sur nous sur les enjeux climatiques — et eux, ils ont déjà développé des surfaces de glisse que

ça peut être pour la glissade sur tube, le ski alpin, ski de fond, peu importe le sport de glisse, qui peuvent pallier le manque de neige durant certaines périodes.

290

Donc, oui, le ski de fond, c'est un sport aérobique. Donc, naturellement, ça pourrait être s'il y avait des axes.

295

Actuellement, le réseau n'est pas tout à fait réfléchi comme ça. Mais bon, Verdun, ça s'y prête bien, mais d'autres axes aussi sur le nord ou nord-sud qui pourraient favoriser le transport actif.

**LA PRÉSIDENTE:**

300

Mais votre association ne l'a jamais positionné de cette façon-là. Vous l'avez toujours positionné comme étant un sport d'hiver, finalement, donc une activité autre que le transport actif.

**M. STÉPHANE MÉLANÇON:**

305

Et j'ai peut-être une annonce qui date d'hier, c'est qu'on a un projet pilote de ski sur surface synthétique.

**LA PRÉSIDENTE:**

310

Ah, j'avais lu dans votre esprit. Alors, allez-y.

**M. STÉPHANE MÉLANÇON:**

315

Oui, tout à fait. Puis on est en projet pilote au Parc Frédéric-Back.

**LA PRÉSIDENTE:**

OK.

320

**M. STÉPHANE MÉLANÇON:**

Donc, les régisseurs sont intéressés de voir comment ça va réagir. C'est un nouveau produit. Bien, un nouveau produit pour l'Amérique du Nord, donc on verra.

325

Mais si c'est concluant, ça pourrait devenir aussi une alternative ou un complément pour favoriser la pratique du ski de fond en dehors, entre autres, de la saison hivernale.

**LA PRÉSIDENTE:**

330

OK. Alors, j'aurais d'autres questions, mais mes collègues en ont aussi. Alors, Marie-Claude.

**LA COMMISSAIRE:**

335

Oui. Bonjour. J'avais une question, parce que vous mentionnez que dans le corridor pour les pistes de ski de fond et tout, les vélos, est-ce que j'entendais que vous voulez plus ou moins les avoir ou en quelque part, c'est plus la notion de REV?

340

**M. PIERRE MARCOUX:**

Bien, il y a deux choses à faire. C'est que ce qu'on réalise, c'est que beaucoup de gens militent pour le vélo d'hiver, puis c'est-à-dire tous les sentiers de ski de fond actuels pourraient être déneigés.

345

On va parler, par exemple, le long du Canal-Lachine, le potentiel est grand, le Grand Sud-Ouest aussi du fleuve.

350 Donc, il faut faire attention quand on implante des pistes, surtout le REV qui n'est pas... le vélo REV, c'est rapide. On ne peut pas se retrouver avec de la glace puis de la neige. Donc, c'est asphalté avec du sel, et tout ça.

355 Donc, l'association n'est pas pour que, admettons, des gens qui militent pour le vélo de transport actif hivernal, de déneiger les pistes de ski de fond. Bien, déneiger le sentier multifonctionnel du parc du Canal-Lachine, par exemple.

**LA COMMISSAIRE:**

360 Je comprends. Vous avez mentionné la notion de sentier blanc. Donc, comment ça se raccorde dans le réseau piéton? Est-ce que ça fait partie de l'ensemble d'un réseau piétonnier qui, l'hiver, devient plus les sentiers blancs? Comment vous voyez ça?

**M. STÉPHANE MÉLANÇON:**

365 Bien, dans le fond, les circulations, elles peuvent être ségréguées s'il y a une bonne signalisation, bien entendu. Ça, c'est un autre sujet aussi.

370 Mais naturellement, chacun va avoir sa voie. Le vélo, s'il y a un vélo d'hiver, si les entrées sont suffisantes pour pouvoir pratiquer le vélo, il peut avoir une emprise.

Pour le ski et pour le piéton, les circulations peuvent très bien cohabiter si l'emprise est suffisante, s'il y a une signalisation adéquate.

///

375 **LA COMMISSAIRE:**

Avez-vous des endroits spécifiques que ça a déjà été amorcé ou qu'on pourrait amorcer?

380 **M. PIERRE MARCOUX:**

Bien, oui, il y a le chemin Olmsted sur le Parc du Mont-Royal que c'est un bon exemple. On a une piste de ski de fond, on a un sentier blanc.

385 D'autres sentiers blancs, Parcs Canada ont créé, bien, depuis trois ans sur le Canal-Lachine.

Puis donc, c'est pour ça que je vous mentionnais qu'il faut faire attention si on fait... Parcs Canada ont bien compris ça, ils font un sentier blanc.

390

D'ailleurs, dans le Vieux-Port aussi, toute la société du Vieux-Port, il y a un chemin. Ils l'entretiennent avec comme un sentier blanc, c'est-à-dire que les gens peuvent trainer des enfants avec des traineaux.

395

Les skieurs au Vieux-Port, pas encore. Il faudrait que ce soit fait, tracé sur du gazon, mais je vais dire, bien, de la neige avec sur du gazon. Mais ça s'en vient. Ce sont des demandes qu'on a faites.

400

**M. STÉPHANE MÉLANÇON:**

Puis je compléterais peut-être, Pierre, avec sur le chemin Olmsted au Parc du Mont-Royal, ce qui est intéressant aussi, c'est qu'ils utilisent la neige de la section piétonne pour être soufflée du côté de ski de fond.



405           Donc, il y a vraiment une récupération de neige, ce qui permet la pratique du ski très  
longtemps.

              Au Parc Jean-Drapeau aussi, ils envisagent de déneiger le circuit Gilles Villeneuve  
pour enchausser une bande skiable.

410

              Donc, ce sont des pratiques qui sont innovantes, ou du moins, ça nécessite un peu  
de coordination. Mais on utilise les mêmes ressources pour favoriser ou pérenniser la  
pratique.

415

**LA COMMISSAIRE:**

              Merci.

420

**LA PRÉSIDENTE:**

              Christian.

425

**LE COMMISSAIRE:**

              Oui, merci. Vous avez parlé, dans votre présentation, d'infrastructures puis de pôles  
hivernaux. On n'a pas eu beaucoup l'occasion de vous entendre là-dessus. J'aimerais ça que  
vous précisiez, si demain matin on reconnaît Montréal ville nordique, la neige comme une  
ressource, on commence où avec ces pôles — ce que vous appelez des pôles hivernaux?

430

*///*

**M. STÉPHANE MÉLANÇON:**

435 Oui. Bien entendu, il doit avoir une répartition équitable sur le territoire pour définir nos pôles hivernaux. Il faut voir aussi les opportunités d'infrastructures ou d'installations en termes...

440 Bon, naturellement, si on veut favoriser les sports de glisse, il faut voir s'il n'y a pas de dénivelé. Bon, il y a ça.

Mais surtout, c'est au niveau de l'enneigement, de l'accès à des locaux chauffés, bien entendu, on est l'hiver, peut-être du stationnement ou le transport, l'accès.

445 Il y a beaucoup de potentiel à Montréal. Les parcs, on en a, puis il y a beaucoup de parcs avec des dénivelés.

Et l'idée, c'est de favoriser différentes activités de glisse familiales, bien sûr, que ce soit de la glisse, du patinage

450 On a des patinoires réfrigérées, mais bon, si on peut compléter l'offre de service à certains endroits par d'autres sports de glisse, c'est ce à quoi on pense.

455 De façon à ce que même les journées où est-ce qu'il n'y aura pas de neige ou que ça va être tout glacé, qui va faire moins 20 parce qu'il a plu pendant une semaine, bien, on va pouvoir encore faire des activités hivernales. Ce qui n'est pas le cas en ce moment.

460 À Montréal, on attend qu'il neige avant de sortir dehors avec nos enfants, parce qu'il n'y a pas vraiment d'endroit, sauf peut-être au Mont-Royal, puis encore, où est-ce que on peut passer à travers les épisodes de redoux et de gel.

Donc, les pôles hivernaux seraient justement pour garantir des activités hivernales, malgré les intempéries qu'on subit puis qu'on va continuer de subir.

465 **LE COMMISSAIRE:**

J'aurais en complétant, Madame la Présidente, si vous permettez. Est-ce que par exemple, le PUM prévoit des zones de verdissement, des corridors de verdissement prioritaires. Est-ce qu'on peut dire que les pôles hivernaux pourraient se rattacher à cette idée de prioriser certains secteurs plus défavorisés?

470

**M. STÉPHANE MÉLANÇON:**

Oui, bien entendu, s'il y a moyen d'accéder à ces pôles hivernaux par des axes de transport actif, que ce soit le ski ou la glisse, ou les gens qu'on traîne sur des traineaux, parce qu'il y a un sport de neige, ou le vélo d'hiver, nous, on est vraiment favorable à cette initiative.

475

**LA PRÉSIDENTE:**

Alors, c'est tout le temps dont nous disposons. Merci beaucoup, Messieurs, d'avoir pris le temps de nous soumettre votre opinion, et surtout d'être venus la partager avec nous. Alors, bonne fin de journée.

480

**M. STÉPHANE MÉLANÇON:**

485

Merci de votre écoute, merci.

**LA PRÉSIDENTE:**

490

À bientôt, merci.

**M. STÉPHANE MÉLANÇON:**

Merci. Au revoir.

495 **LA PRÉSIDENTE:**

Alors, nous revenons dans quelques instants.

500

---

**M. FRANÇOIS ARTEAU & MME ANNE PELLETIER  
LES AMIS DU PARC ANGRIGNON**

---

505 **LA PRÉSIDENTE:**

Alors, bonjour, bienvenue. Lorsque je vous donnerai la parole tout à l'heure, je vous demanderai de vous identifier et de préciser l'organisation que vous représentez. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour la présentation. Après huit minutes, je vous ferai un petit signe pour vous indiquer qu'il faut conclure. Nous avons lu votre document. Et à la suite de votre présentation, les commissaires auront quelques questions à vous poser.

510

Alors, encore une fois, bienvenue. Et la parole est à vous.

515 **M. FRANÇOIS ARTEAU:**

Bonjour, je suis François Arteau, je suis président de l'association Les amis du Parc Angrignon. Je suis accompagné de Mme Anne Pelletier, notre vice-présidente.

520 Les amis du Parc Angrignon, nous sommes un groupe de citoyens dont la vocation principale est la protection des milieux naturels du Parc Angrignon principalement, mais de l'ensemble des milieux naturels qu'on peut retrouver en milieux urbains.

525 Et notre mémoire ici a surtout porté sur l'orientation 8, « *Accroître la place de la nature et de la biodiversité urbaine* ».

Un premier constat qu'on a fait, on remarque qu'il y a, dans les principales orientations surtout pour l'orientation 8, il y a des objectifs qui sont très intéressants et très prometteurs pour 2050.

530 La lacune qu'on voit peut-être un peu plus dans le niveau du PUM présentement, c'est le manque d'encadrement ou comment on va être en mesure de bien réaliser ces objectifs-là.

535 C'est beau d'avoir des objectifs, mais si on ne se donne pas les moyens de les réaliser, on risque d'avoir la difficulté à les atteindre dans le futur.

540 Donc, on va passer brièvement nos principales recommandations. Évidemment, pour nous autres, les corridors écologiques, c'est un élément important pour favoriser la biodiversité et, un peu comme il a été déjà mentionné, la mobilité.

Ce qu'on recommande, c'est lors de l'établissement de ces corridors-là, de favoriser autant les espaces publics, institutionnels, et privés, donc afin d'augmenter la superficie disponible pour établir ces corridors-là.

545 L'avantage d'un corridor écologique par rapport à d'autres corridors de mobilité : il n'a pas besoin d'être en continu. Donc, il s'agit d'avoir une densité minimale pour permettre aux pollinisateurs, par exemple aux oiseaux, de migrer d'un territoire à l'autre.

550           Donc, plus on favorise les espaces, plus on enrichit on bonifie les corridors et les principaux axes que la ville peut développer sur son propre territoire.

555           De penser à différents types d'aménagement, d'utiliser n'importe quel petit coin, réaménager quand on fait des nouveaux aménagements, de penser en termes de biodiversité, et pas juste d'aménagement de gazon et tout ça, mais de penser en termes de biodiversité.

560           Et le troisième point, c'est de maintenir la valeur écologique de ces corridors, surtout lorsqu'on parle de corridors multifonctionnels.

565           Si on prend l'exemple du vélo. Si on dit : « On veut mettre, combiner un corridor écologique avec une piste cyclable. » Mais les pistes cyclables, elles ont des standards de largeur. Ça prend trois, quatre mètres de large. Mais si on a cinq mètres puis qu'on dit qu'on va laisser le restant pour le corridor écologique, mais à un moment donné, plus on met de fonctionnalités, plus les autres fonctionnalités ont des standards de largeur, à un moment donné, la partie biodiversité rapetisse et devient moins importante, ou si peu importante que le corridor n'a plus son efficacité en termes de valeur écologique.

570           Donc, c'est de faire attention dans l'établissement des corridors, de maintenir le potentiel de ces corridors-là.

          L'autre point qu'on désire soulever, c'est la protection des milieux naturels.

575           On a remarqué que les milieux naturels et les espaces verts, il faudrait qu'ils soient considérés comme des actifs, comme des joyaux de la trame urbaine.

580 Donc, dans certaines cartes, on a remarqué que certains espaces verts ne sont pas indiqués. Par exemple, je n'ai pas de pointeur, dans le haut de la carte, en plein milieu dans la partie hachurée, il y a le parc, le futur Parc Nature Turcot, qui inclut la falaise, qui n'est pas indiqué comme un parc. Il est indiqué comme étant un secteur économique prioritaire.

Donc, où est rendu ce parc-là dans cette carte-là et dans d'autres cartes aussi? Ce nouveau parc-là n'est pas du tout indiqué.

585 Il y a peut-être d'autres endroits à Montréal, qu'on ne les connaît pas, mais on remarque qu'il y a absence d'identifier certains potentiels d'espaces verts à indiquer, puis à mieux protéger.

590 L'autre protection aussi qu'on remarque, c'est que dans la partie à gauche, on remarque que le Parc du Bois-des-Caryers et le Parc Angrignon, vu que c'est notre secteur qu'on connaît bien, il est considéré comme un milieu naturel protégé ou en voie de l'être pour l'ensemble, une grande partie du parc.

595 Ça, c'est sur la carte des territoires d'intérêts écologiques.

Quand on arrive à la partie affectation des sols, il y a juste un petit secteur qui est conservé, qui a la désignation de conservation, qui est le Bois-des-Caryers. Et le restant du Parc Angrignon est considéré comme récréatif.

600 Mais pourtant, ces deux secteurs-là, c'est le même boisé. Il a été acheté en même temps, il a la même qualité ou la même valeur écologique de biodiversité. Pourquoi que dans un cas il y a un secteur qui est mis en conservation, mais pas la portion dans le Parc Angrignon n'est pas mise en conservation?

605 On a l'impression que dans ces cartes-là, qu'on nivèle par le bas la protection. Et non, nous autres, ce qu'on recommande, c'est qu'on nivèle vers le haut la protection des milieux naturels.

610 Si on les considère comme milieux naturels protégés, mais que dans l'affectation du sol, bien, qu'on les considère aussi comme espaces de conservation, à ce moment-là, on est plus sûr de préserver ces milieux-là et de maintenir.

615 Quand on parle de 10 % de milieux protégés, bien, il faut les maintenir en qualité. Donc, il faut assurer une meilleure protection de ces espaces-là.

Autre façon de protéger les milieux naturels, c'est de créer des zones tampons. Ça, je n'ai pas vu ça nulle part.

620 On parle de bande riveraine dans les cours d'eau. En dedans de cinq mètres, on ne peut pas faire telle chose, de 10 mètres, 15 mètres, et tout ça. Il y a des niveaux de protections.

625 Mais en milieu urbain, autour de nos milieux naturels protégés, on peut faire n'importe quoi. À deux mètres d'une zone protégée, on peut mettre du son à n'en plus finir, de l'éclairage. On peut perturber le milieu adjacent. Donc, il n'y a pas de zone de protection.

630 Déjà, ces espaces-là sont limités en surface, sont déjà affectés par le bruit environnant. S'il n'y a pas une zone de protection adjacente pour limiter la perturbation, bien, on va quand même les affecter, et la protection ne sera plus nécessairement adéquate.

Aussi, avec les changements climatiques... OK, ça, on pourra revenir plus tard. Et aussi, il y a les rivières comprises qui soient protégées. Nulle part on parle de rivière dans l'île de Montréal. On ne parle que de la...



635 Et d'avoir notre réglementation des parcs adaptée au milieu naturel, et non à leur désignation administrative.

Je passe la parole à ma collègue.

640 **Mme ANNE PELLETIER:**

Oui. En fait, il y a un point qui sort de notre axe principal, de l'analyse du mémoire, mais une chose, c'est la coordination au sein de la ville. On sait que c'est compliqué, les arrondissements, les services centraux.

645

Mais on l'a vu dans le premier budget participatif, il y avait la création du corridor écologique du Grand Sud-Ouest qui touchait plusieurs arrondissements.

650

Et malheureusement, à la fin, il y a des travaux qui n'ont pas été faits sur le terrain du canal de l'aqueduc et au Parc Angrignon, parce que ça relevait de services centraux, service de l'eau, service des grands parcs.

655

Alors donc, pour ces implantations-là d'envergure, c'est l'exemple des corridors écologiques, mais ce qu'on propose, c'est que dans le PUM, il y ait une orientation, oui, une orientation visant une meilleure coordination pour s'assurer que les objectifs du PUM soient rencontrés.

**LA PRÉSIDENTE:**

660

Je vais vous demander de conclure, s'il vous plait.

///

**Mme ANNE PELLETIER:**

665 Oui, parfait. Donc, les autres éléments, vous pouvez en prendre connaissance dans  
le mémoire.

**LA PRÉSIDENTE:**

670 Très bien.

**Mme ANNE PELLETIER:**

675 Oui.

**LA PRÉSIDENTE:**

680 Merci beaucoup. Est-ce qu'on pourrait revenir, s'il vous plait, à la page de vos  
recommandations sur les corridors écologiques? Je crois que c'est votre deuxième page.  
Voilà.

685 Votre première recommandation où vous parlez de diversifier, vous suggérez de  
diversifier les partenaires et les sites, espaces publics, institutionnels, et privés. Comment  
est-ce qu'on s'y prend? Parce qu'on pourrait penser que c'est plus facile pour les espaces  
publics et institutionnels.

Et pour les espaces privés, comment est-ce qu'on peut y arriver, quels sont les types  
d'étapes que l'on doit franchir?

690  
///

**M. FRANÇOIS ARTEAU:**

695 Je pense que c'est d'avoir aussi une approche de collaboration, parce que je sais que  
ça se fait déjà. J'ai déjà entendu parler de certains projets, que je ne sais pas si les  
arrondissements ou des services centraux qui ont fait ça, mais qui ont favorisé, soit fournir  
des plantes ou des arbres.

700 Ils ont fait ça en bordure d'autoroutes, et tout ça, sur certains espaces comme dans  
les parcs industriels. Il y a souvent des grands espaces de gazon, mais qui ne servent à rien.

Donc, il y a moyen, je dirais, de valoriser aussi ces espaces-là et d'assurer que la Ville  
fasse de la promotion aussi.

705 De dire : « Voici, vous obtenez, comme un peu comme sur les édifices... »

**LA PRÉSIDENTE:**

710 L'incitatif.

**M. FRANÇOIS ARTEAU:**

715 Un lead, quelque chose, mais d'avoir un genre de certification qui est soit donnée,  
un peu comme avec la fondation David Suzuki sur les pollinisateurs. Je ne me souviens plus,  
ils ont une classification pour les organismes.

La Ville pourrait créer ce genre de certifications là, et ça pourrait servir de promotion  
pour ces entreprises-là.

720 *///*

**LA PRÉSIDENTE:**

OK. Donc, travailler aussi avec des incitatifs, par exemple, ou des encouragements.

725

**M. FRANÇOIS ARTEAU:**

Oui.

**LA PRÉSIDENTE:**

730

Deuxième question rapide. Vous avez parlé, à votre point 4.4, de la protection des rivières et des ruisseaux. Et vous avez dit qu'on n'en parlait pas beaucoup dans le PUM. Et vous dites : « Bon, ils sont mal protégés ou en très mauvais état. »

735

Est-ce que vous avez des exemples?

**M. FRANÇOIS ARTEAU:**

Pour...

740

**LA PRÉSIDENTE:**

Donc, vous parlez de la rivière Saint-Pierre là, mais est-ce qu'il y en a d'autres?

745

**M. FRANÇOIS ARTEAU:**

Bien, disons que nous sommes, c'est la rivière Saint-Pierre qu'on connaît un petit peu plus. Puis même dans un article que j'ai retrouvé de 2019, la Ville voulait faire la promotion de la protection des cours d'eau.

750

Je sais que dans le cas de la rivière Saint-Pierre, il y a un secteur qui était pollué à cause d'entrées inversées.

755

Et la décision d'un Tribunal a été de canaliser le secteur au lieu de corriger à la source la problématique.

Donc, ce secteur-là a été éliminé. Donc, ce secteur-là de fossés est disparu ou va disparaître. Donc, ça en est un des exemples.

760

Je sais qu'il y a d'autres exemples dans l'Est, mais que je ne connais pas comme tels.

**LA PRÉSIDENTE:**

Bien, merci. Christian.

765

**LE COMMISSAIRE:**

Oui. J'aimerais ça vous laisser la chance de revenir sur la question de la coordination.

770

**M. FRANÇOIS ARTEAU:**

Oui.

**LE COMMISSAIRE:**

775

Vous l'avez mentionné au début et à la fin de votre présentation. Vous semblez dire qu'on a un besoin de coordination entre les objectifs du PUM.

**M. FRANÇOIS ARTEAU:**

780

Oui.

**LE COMMISSAIRE:**

785

Et l'atterrissage en arrondissement, disons ça comme ça. Donc, la mise en forme des grandes cibles et entre les arrondissements également, je pense que pour des corridors, notamment, c'est important d'avoir une coordination.

790

Pouvez-vous me donner un exemple de mécanisme que vous pourriez voir être mis en place?

**M. FRANÇOIS ARTEAU:**

795

Bien, ça serait... bien, il y aurait peut-être deux façons de le voir. C'est lors la mise en place de corridors écologiques ou d'aller un petit peu comme fait le service de l'eau.

800

Par exemple, quand on parle d'un collecteur d'égout ou on parle d'alimentation principale en aqueduc, c'est un service central qui déploie l'infrastructure.

Qu'il y ait au moins au minimum un encadrement général et un cadre donné par un service central, peut-être réalisé par le service central ou par les arrondissements, mais que ce soit mieux encadré. La planification se fasse à un niveau supérieur pour l'ensemble.

805

Parce qu'aussi, l'autre inconvénient qui peut arriver : chaque arrondissement va interpréter son bout de corridor comme il le veut. Selon qu'ils sont plus intéressés à le valoriser, cette approche-là, il va être plus bonifié comme corridor. À côté, on en met le

minimum. Et là, on a un corridor avec une grande valeur écologique, et l'arrondissement à côté qui diminue.

810 Et là, le corridor perd son efficacité un peu.

Donc, je pense que c'est une vision globale minimum au niveau de la planification. Je ne sais pas si...

815 **LA COMMISSAIRE:**

Oui. J'ai deux petites questions. Vous avez souvent mentionné : « Établir et maintenir les potentiels de corridors. » Pour vous, ce serait quoi les maintenir, ça correspond à quoi?

820 **M. FRANÇOIS ARTEAU:**

Les corridors visuels, c'est que...

**LA COMMISSAIRE:**

825 Les corridors écologiques.

**M. FRANÇOIS ARTEAU:**

830 OK, corridors écologiques, parce qu'on en a parlé aussi. On ne l'a pas présenté.

**LA COMMISSAIRE:**

835 Oui.

**M. FRANÇOIS ARTEAU:**

840 Bien, c'est que les corridors écologiques, un peu comme les milieux... je dirais que nous autres, au Parc Angrignon, c'est plus milieu naturel aussi, qu'on sent, pas qu'il y ait, en tout cas, un entretien où est-ce que les gens peut-être manquent de formation ou d'intérêt à mieux comprendre le mécanisme de comment bien entretenir, et tout ça, ces milieux-là.

845 Parce que la problématique qu'on rencontre de plus en plus aussi avec les plantes envahissantes, c'est que quand c'est mal contrôlé, mal entretenu, bien, c'est eux autres qui prennent le dessus.

Donc, ça prend absolument une bonne connaissance de ces milieux-là et des bonnes pratiques.

850 Moi, je ne suis pas biologiste, je ne suis pas un spécialiste. Je suis un citoyen qui voit des choses, et puis tout ça.

855 Donc, j'espère qu'il y aura des spécialistes qui pourront guider comme il faut la Ville là-dessus.

**LA COMMISSAIRE:**

Autre question. Dans votre 4.3 que vous mentionnez à la page 5 :

860 « *Les changements climatiques auront un impact sur certaines essences d'arbres et autres végétaux. Il faudrait intégrer à ces cibles les critères d'évaluation et de suivi. Il faut aussi prévoir des processus d'adaptation vers l'atteinte de ces cibles.* »

Intégrer ces cibles des critères d'évaluation, en avez-vous certains à énoncer?



865

**M. FRANÇOIS ARTEAU:**

Non. Bien, comme je vous dis, moi, c'est un constat. Puis même, je viens de finir de lire un livre de Michel Leboeuf sur *Les cris...* c'est quoi le titre?

870

**Mme ANNE PELLETIER:**

*Les chants perdus de la nature.*

875

**M. FRANÇOIS ARTEAU:**

*Les chants perdus.* Et dans son livre, il mentionne qu'à cause des changements climatiques, de 5 à 20 % des habitats forestiers pourraient devenir inadéquats au courant de ce siècle, ce qui risque de provoquer des changements notables dans la composition et le fonctionnement des écosystèmes forestiers.

880

Donc, tous les milieux naturels et forestiers urbains qui sont encore plus affectés, donc risquent.

885

Lui, il considère qu'il peut en avoir jusqu'à 20 %. Puis je dirais peut-être en milieu urbain où le stress est encore plus fort, peut-être plus.

Donc, je n'ai pas de mesure, mais je pense qu'il faut penser à ça, donc...

890

**LA COMMISSAIRE:**

Garder nos 10 %.

///

**M. FRANÇOIS ARTEAU:**

895

Si on veut garder nos 10 % de milieux protégés, et tout ça, il faut être sûr que dans 20, 30, 40 ans, qu'ils soient encore là.

**LA COMMISSAIRE:**

900

Merci.

**LA PRÉSIDENTE:**

905

Comme il nous reste deux minutes, je crois, petite question très, très rapide. Vous avez parlé de votre classification hybride du Parc Angrignon, en fait, la moitié est un milieu naturel protégé ou en voie de l'être, et l'autre moitié est un parc urbain.

**M. FRANÇOIS ARTEAU:**

910

Bien, c'est ça, au Parc Angrignon.

**Mme ANNE PELLETIER:**

915

Je vais le faire.

**M. FRANÇOIS ARTEAU:**

920

Oui, si tu peux, il va être en avant, avance un petit peu, OK. La partie à gauche, en vert, c'est le milieu protégé. Donc, théoriquement, ça signifie qu'il y a une valeur écologique très différente, parce que cette section-là à l'ouest du parc, c'est une forêt naturelle qui n'a jamais été déboisée. Donc, on rentre dans un milieu naturel pas reboisé.

925 La partie plus à l'est a été reboisée, parce que c'étaient des terres agricoles. Mais la partie ouest, c'est réellement un boisé naturel jamais défriché, incluant le Bois-des-Caryers, parce que c'était la même terre, le même lot qui s'est sous-divisé.

**LA PRÉSIDENTE:**

930 OK. Alors, c'est ce qui justifie la différence de classification, c'est ça?

**M. FRANÇOIS ARTEAU:**

935 Oui, pour ça, mais...

**LA PRÉSIDENTE:**

Oui.

940 **M. FRANÇOIS ARTEAU:**

945 C'est ça, mais nous autres, dans notre recommandation, c'était de maintenir cette portion-là qui est naturelle en conservation. Si on la laisse telle quelle présentement, on permet les mêmes activités que dans le restant du parc, qui n'a pas cette valeur-là. Donc, on permet les rassemblements, la musique, les barbecues, et tout ça.

**LA PRÉSIDENTE:**

OK.

950

///

**M. FRANÇOIS ARTEAU:**

On n'a pas le même niveau de protection dans ce secteur-là.

955

**LA PRÉSIDENTE:**

D'accord.

960

**M. FRANÇOIS ARTEAU:**

Donc, d'où la raison aussi des réglementations aussi en fonction de la qualité des milieux, les spécifications des milieux pour mieux encadrer leur utilisation.

965

**LA PRÉSIDENTE:**

D'accord, merci beaucoup. Alors, ça fait déjà 20 minutes que vous êtes là. Merci infiniment d'avoir partagé votre opinion et vos réactions, et d'être venus nous les présenter. Alors, bonne journée.

970

**M. FRANÇOIS ARTEAU:**

Merci.

975

**LA PRÉSIDENTE:**

Au revoir. Alors, nous revenons dans un petit instant.

980

**M. CAMIL GARNEAU  
WESTCLIFF**

---

985 **LA PRÉSIDENTE:**

Bonjour et bienvenue.

990 **M. CAMIL GARNEAU:**

Merci.

**LA PRÉSIDENTE:**

995 Alors, lorsque je vous donnerai la parole dans quelques instants, je vais vous demander de vous identifier et de préciser le groupe que vous représentez. Vous disposez de 10 minutes pour votre présentation. Après huit minutes, je vous ferai un petit signe, ce qui signifie que vous devez conclure. Nous avons lu votre document. Et après votre présentation, nous disposerons de quelques instants pour discuter avec vous.

1000

**M. CAMIL GARNEAU:**

Parfait.

1005 **LA PRÉSIDENTE:**

Encore une fois, bienvenue. Et la parole est à vous.

///

1010 **M. CAMIL GARNEAU:**

Merci beaucoup. Je me présente, mon nom est Camil Garneau, je travaille avec la société Westcliff depuis un peu plus de 25 ans déjà.

1015 Westcliff est une compagnie — je vais juste vous donner les grandes lignes de qui est Westcliff — est une compagnie qui a été fondée en 52 ans à peu près, notre siège social est ici à Montréal. Nous possédons plus ou moins 40 propriétés dans l'est du Canada, nous avons plus ou moins 10 000 000 de pieds carrés locatifs, et nous avons encore une banque de terrains répartie aussi autour du Canada.

1020 Nous sommes des gestionnaires, propriétaires de centres commerciaux, développeurs, et ces choses-là.

Notre premier centre d'achat a été construit en 1972 à Valleyfield.

1025 Dans, ce qui nous touche ici actuellement, on parle de Carrefour Angrignon, Place Angrignon, et on a aussi un terrain qui est adjacent à ces sites-là.

1030 Depuis quelques années, on regarde pour un certain type de redéveloppement ou de continuation de développement sur ces sites-là.

Puis notre vision de développement, c'est bien évidemment d'inclure du résidentiel, d'inclure des services, et des choses comme ça. Puis on regarde avec l'arrondissement LaSalle depuis déjà un certain temps.

1035 Ce qu'on vise à faire, c'est faire une création d'un milieu de vie complet. Alors, c'est pour ça que je vous disais du résidentiel, du commercial qu'on a déjà à l'intérieur du Carrefour Angrignon.

1040 Et amener une densification logique, intelligente à l'intérieur de ce site-là aussi, et bonifier les connexions avec les zones vertes, les terrains aménagés, et ces choses-là.

1045 Juste pour vous mettre un petit peu aussi dans le contexte, le Carrefour Angrignon est un centre commercial qui a été construit dans les années 85, 86, 87, qui est un centre commercial qui va très bien. Ça fait que le but de l'exercice, ce n'est pas de le démolir. Au contraire, c'est de continuer de le faire grandir dans des barèmes qui peuvent être déterminés, ce qu'on regarde depuis nombre d'années.

1050 On a Place Angrignon qui est juste à côté, qui lui est un genre de petit power center où il y a un Toys"R"Us, puis tout ça. Puis c'est une propriété qui se prêterait bien à un redéveloppement, je vous dirais intégral, pratiquement à 100 %. On peut parler de démolition des immeubles qui sont là et construire du résidentiel.

1055 On parle d'un nombre de portes qui reste à établir, mais il y a une possibilité de faire quelque chose d'intéressant dans ce secteur-là.

1060 Ce qu'on regarde, ce qu'on aimerait — puis ce qu'on aimerait, c'est un grand mot, mais c'est qu'on a vu, c'est qu'on aimerait que le terrain que vous nous possédons à côté, qui est un terrain vacant, il est zoné activités économiques seulement.

Alors, on aimerait que l'intégration, qu'on puisse l'intégrer à l'intérieur de notre plan de redéveloppement pour y inclure du résidentiel, des services publics. On parlait d'école à un moment donné quand on rencontrait l'arrondissement.

1065 L'autre chose aussi qu'on pense qui serait importante, c'est parce que nos voisins, les développements qui ont été faits autour de nous au cours des dernières années, c'est tous, la grande majorité, du 16 étages.

1070 Alors, on aimerait être capable d'amener ça à 16 étages aussi, compte tenu qu'il y a un paquet de facteurs qui entrent en ligne de compte dans ça. Mais plus on est élevé, bien, plus on peut améliorer nos zones vertes, nos zones publiques, et ces choses-là pour aller chercher une densification intéressante.

1075 On a certaines contraintes aussi avec certains locataires. Vous comprendrez qu'on a des baux avec des locataires qui datent depuis nombre d'années au niveau commercial, puis on a certaines contraintes au niveau des ratios de stationnement.

1080 Parce qu'avec certains, on est obligé — on était obligé puis on est toujours obligé d'avoir des minimums au niveau des ratios de stationnement pour leur clientèle. Si je pense à Winners ou d'autres.

1085 Puis ce qu'on voit, bien, c'est que les critères, les ratios de stationnement sont plus bas que ce que nos locataires exigent. Pas la majorité, mais plusieurs locataires, les locataires majeurs.

Ça fait qu'on aimerait que ce soit considéré dans le plan, pour pas qu'on soit, je vous dirais, dans une position fâcheuse face aux locataires, et aussi en défaut. C'est une chose qu'on ne veut pas être, c'est un défaut face à nos locataires.

1090 Ça fait qu'on aimerait que ce soit considéré à l'intérieur de tout ça.

On aimerait aussi avoir un redéveloppement prévisible et rapide dans le temps.

1095 C'est important pour nous, quand on fait du redéveloppement, c'est important pour nous de faire nos calculs correctement, de voir nos potentiels correctement. Puis c'est des échéanciers qui sont assez longs au niveau des infrastructures.



1100 Vous savez, on fait un projet actuellement à L'Île-des-Sœurs, puis ça a pris à peu près trois à cinq ans avant qu'on soit capable de faire nos choses.

Ça fait que quand on veut les faire correctement, mais on voudrait avoir la latitude du temps et que les choses se placent par elles-mêmes, d'une certaine façon.

1105 Il y a toujours le niveau d'intensification qui est important, qui rentre en ligne de compte, que vous avez vu dans ça.

1110 Et la gestion du processus d'adoption et de concordance, il faudrait que ce soit intégré. Parce que les arrondissements vont en faire une partie, la centrale en fait un autre. Ça fait qu'on aimerait que ce soit, je vous dirais, encadré pour qu'on ait seulement que la même vision, puis qu'on ait les mêmes échéanciers, puis qu'on voit les mêmes choses; pas avoir deux discours.

1115 On a commencé à travailler le redéveloppement. Bien, « travailler », c'est un grand mot. On a des consultants qui sont avec nous, des professionnels pour Place Angrignon. C'est le premier qu'on aimerait faire, mais dans la continuité, on a le carrefour qui est à côté qui, lui, a un potentiel énorme au niveau de la continuation du développement, y amener du résidentiel.

1120 On pense aussi à certains services publics qui pourraient être attachés à ce redéveloppement-là.

1125 Ça fait que vous voyez, ce n'est pas très, très compliqué qu'est-ce qu'on demande, ou qu'est-ce qu'on propose, ou qu'est-ce qu'on aimerait. Mais ce sont des petites choses qu'on aimerait qui soient considérées dans le plan afin de s'assurer.

Puis nous, on n'achète pas les terrains pour les revendre. On est, ce qu'on appelle dans notre langage à nous, on est des keepers. Alors, nos propriétés restent avec nous et nous suivent dans le temps en nombre d'années, puis on les fait toujours grandir en fonction de ce qui se passe, puis des demandes, le marché, puis des choses comme ça.

1130

Ça fait que c'est quelque chose qu'on aimerait continuer de faire, puis on aime ça avoir une prévisibilité dans nos plans de redéveloppement ou de développement.

Carrefour Angrignon, comme je vous disais tantôt, on est à LaSalle depuis 86, on est un bon citoyen corporatif. Si vous regardez, je pense qu'on a une bonne relation avec les gens qui sont en place actuellement.

1135

Ça fait qu'on n'est pas des cowboys, on aime faire les choses correctement, mais on veut juste s'assurer qu'on peut faire les choses aussi correctement.

1140

Puis on ne veut pas léser aussi les locataires avec qui nous sommes actuellement depuis nombre d'années, puis qu'on a des bonnes relations.

Le centre va très bien, c'est un bon centre commercial. C'est un de nos meilleurs, je vous dirais. Et puis on veut continuer de le faire progresser, mais il faut que ce soit un win-win pour tout le monde.

1145

Ça fait que c'est un peu ça notre représentation. C'est simplement s'assurer qu'on va travailler dans le même sens. C'est aussi simple que ça.

1150

**LA PRÉSIDENTE:**

Bien. C'est complet?

1155 **M. CAMIL GARNEAU:**

Oui, je pense que oui.

1160 **LA PRÉSIDENTE:**

Merci beaucoup.

1165 **M. CAMIL GARNEAU:**

Je pense que oui.

1170 **LA PRÉSIDENTE:**

On a beaucoup entendu parler de prévisibilité.

1175 **M. CAMIL GARNEAU:**

Oui.

1180 **LA PRÉSIDENTE:**

Depuis quelques jours.

1185 **M. CAMIL GARNEAU:**

Oui.

*///*

**LA PRÉSIDENTE:**

1185

Vous vous attendez à quoi en matière de prévisibilité globalement?

**M. CAMIL GARNEAU:**

1190

Bien, globalement, ce qu'on... à partir du moment où on part un projet, où on part une discussion, bien, il faut que ce soit, 1, qu'on ait déjà un certain barème de préétabli, savoir vers quoi on s'en va, ou qu'est-ce que la ville ou l'arrondissement veut, aimerait avoir.

1195

Puis pas qu'on change d'idée en cours de route. Je ne dis pas que c'est le cas, mais ça nous arrive de temps en temps qu'on va dans certaines municipalités.

Alors, on avance un dossier. Puis au bout de six mois, neuf mois, un an, on se fait dire : « Ce n'est pas tout à fait ça, il faudrait modifier certaines choses. »

1200

Alors, si on part avec un principe de, je ne sais pas, moi, on fait un développement de tant d'unités, bien, essayons de rester dans ce cadre-là. Pas au bout d'un an, nous dire : « Bien là, ce n'est plus 16 étages, c'est 8. »

1205

Parce que nous nos travaux sont faits en fonction du 16 ou en fonction du 12, puis pas changer...

**LA PRÉSIDENTE:**

1210

Donc, s'entendre au départ sur une feuille de route ou les paramètres?

///

**M. CAMIL GARNEAU:**

1215           Exactement, exactement, exactement, exactement.

**LA PRÉSIDENTE:**

1220           Et ça, est-ce que c'est possible? Sous quelles conditions c'est possible?

**M. CAMIL GARNEAU:**

1225           Bien, c'est possible. C'est sûr que le temps est toujours... on n'a pas le contrôle du temps, puis on n'a pas le contrôle de ce qui se passe autour. On voit qu'est-ce qui se passe sur la planète au moment où on se parle. On ne sait pas, mais au moins si on était capable de dire : « Bien, notre objectif c'est ça, puis gardons ça. »

1230           S'il faut s'ajuster en cours de route, on le fera, mais gardons le principe que si on se dirige vers tel but, bien, qu'on soit d'accord aussi dans le même but.

              Ça fait qu'on dise au début du projet : « OK, nous, c'est ça qu'on veut. On veut avoir 12 étages, 16 étages, on veut avoir tant d'unités, on veut avoir une école. »

1235           Il y a toutes sortes de choses qui rentrent en ligne de compte. Mais à partir de ce moment-là, si on s'entend, bien, allons-y dans le même sens.

              Je ne vous dis pas que dans deux ans ou dans trois ans, il n'arrivera pas d'autres choses. On ne sait pas qu'est-ce qui peut arriver.

1240           Mais au moins, à partir du moment où nous débutons le projet, bien, qu'on s'entende sur... puis aussi qu'on s'entende sur les échéanciers. Alors, on se donne, je ne sais pas, moi,

on se donne six mois, on se donne neuf mois, on se donne un an. Puis qu'on entre dans ce cadrage-là, pas qu'au bout de neuf mois ou dix ans, on dit : « Mais là, on s'était dit un an, mais là, ça nous prend une autre année. »

1245

Puis ça, c'est vrai aussi pour nous autres.

**LA PRÉSIDENTE:**

1250

OK. Oui, oui, oui.

**M. CAMIL GARNEAU:**

C'est vrai des deux côtés.

1255

**LA PRÉSIDENTE:**

Absolument.

1260

**M. CAMIL GARNEAU:**

C'est vrai des deux côtés.

**LA PRÉSIDENTE:**

1265

Mais je voudrais juste rajouter, pousser encore un peu plus loin. Quels sont les paramètres les plus importants? Parce que vous avez dit tout à l'heure : « Oui, il y a des choses qui peuvent changer, on le sait. » Quels sont les paramètres les plus importants pour un développeur comme vous ou comme ceux que vous représentez, et qui font que oui, ça, ça constitue de la prévisibilité?

1270

**M. CAMIL GARNEAU:**

Bien, ce sont les échéanciers qui sont importants.

1275 **LA PRÉSIDENTE:**

OK.

**M. CAMIL GARNEAU:**

1280

Ce sont les échéanciers qui sont les plus importants en partant, et l'idée globale du ou des projets. Puis je reviens à dire un petit peu qu'est-ce que je disais : si on s'entend au début pour dire que notre type de projet, c'est telle chose, bien, travaillons-le dans ce sens-là.

1285

On peut y réinclure des choses en cours de route. C'est progressif, on s'entend. Mais si l'objectif, c'est de dire : « Bon, bien, on fait un milieu résidentiel, dans lequel on met du service, dans lequel on met, je ne sais pas, moi, une bibliothèque, une école, des choses comme ça », bien, partons avec ça.

1290

Mais ne changeons pas en cours de route trop, trop de choses. C'est ça que je veux dire.

**LA PRÉSIDENTE:**

1295

OK.

///

1300

**M. CAMIL GARNEAU:**

Ne changeons pas en cours de route trop, trop de choses. On s'en va vers ça, bien, alors, allons-y dans ce sens-là. Puis on s'ajustera en cours de route, mais partons.

1305

Moi, ce que je veux dire, c'est que ne prenons pas quatre routes en même temps. On en prend une, puis on se dirige vers celle-là.

**LA PRÉSIDENTE:**

1310

On a les contours.

**M. CAMIL GARNEAU:**

On a les contours.

1315

**LA PRÉSIDENTE:**

Merci.

1320

**M. CAMIL GARNEAU:**

C'est bon.

**LA PRÉSIDENTE:**

1325

Christian.

///



**LE COMMISSAIRE:**

1330

Oui, merci. Vers la fin de votre présentation, oui, puis du mémoire que vous nous avez envoyé.

**M. CAMIL GARNEAU:**

1335

Oui.

**LE COMMISSAIRE:**

1340

Vous nous dites que jusqu'à ce que les arrondissements adoptent leurs plans locaux ou leurs règlements d'urbanisme, ça laisse un peu les promoteurs dans une zone floue, d'incertitude, et qui a un impact. Vous nous dites :

*« Ceci aura un impact sur les opérations. »*

1345

Et j'essaie de retrouver le passage, donc un impact sur la gestion des opérations des gens que vous représentez.

Pouvez-vous être un petit peu plus précis sur le type d'impact que ça aura?

1350

**M. CAMIL GARNEAU:**

Bien, on est développeur, on est propriétaire, on est copropriétaire, on est gestionnaire, puis on est développeur.

1355

Dans certaines propriétés, on est partenaire à 50 %, à 20 %, à 30 %, mais on a des partenaires.

1360 Alors, si on manque notre opportunité d'investissement avec certains partenaires qui sont importants, si nos délais sont trop longs de prise de décisions parce que ça nous prend trop de temps, à ce moment-là, ce qui va arriver, c'est que notre partenaire va dire : « Bon, bien, regarde, moi, mes sous que j'avais de côté pour le développement de tel site, il fallait que ce soit cette année. Il faut que je le sorte cette année ou l'année prochaine. Alors, si je ne peux pas le faire chez vous, je vais aller le faire ailleurs. ».

1365 Puis si je vais le faire ailleurs, bien, ça peut prendre deux ans, trois ans, cinq à dix ans avant que je puisse récupérer sa disponibilité financière pour faire des développements à l'intérieur.

1370 Ça fait que ça, c'est un enjeu qui est très, très important pour nous. Je le vis ailleurs dans une autre ville. Et les délais ont été trop longs, ça fait que j'ai perdu mon investisseur pour une période de X, Y, Z.

1375 Je vais le récupérer, mais ça va prendre combien de temps? Cinq ans, trois ans, dix ans? Je ne le sais pas.

1380 Ça fait que ça, c'est un impact qui est très important, parce que dans le temps, puis autant pour nous que pour la municipalité — si on regarde le Carrefour Angrignon ou on parle d'Angrignon, on parle de LaSalle où nous sommes situés et localisés, c'est au coin de Newman et Angrignon. C'est le meilleur spot dans ce coin-là, il y a le métro qui est juste à côté.

1385 Après ça, tu as les infrastructures du transport en commun qui sont en train de se mettre en place. Ils font plusieurs analyses juste à côté de l'autoroute. Ça fait qu'on ne peut pas dire que ce n'est pas un bon site.

Ça fait qu'au moment où on parle, l'investisseur est disponible, on a une capacité financière. Mais si je vais trop loin dans le temps, bien, ses investissements vont aller ailleurs.

1390 Ça fait que oui, ça va avoir un impact négatif dans le temps pour nous, puis autant pour les gens du secteur aussi.

**LE COMMISSAIRE:**

1395 Merci.

**LA COMMISSAIRE:**

1400 Oui. Dans votre paragraphe « *Accorder des droits acquis relatifs au stationnement.* »

**M. CAMIL GARNEAU:**

Oui.

1405 **LA COMMISSAIRE:**

Croyez-vous qu'une offre de transport collectif pourrait compenser pour le nombre de stationnements?

1410 **M. CAMIL GARNEAU:**

En partie, oui. Mais je ne peux pas vous dire en totalité, parce que le Carrefour Angrignon est un centre qui tire de la clientèle, pas seulement que de l'arrondissement ou de Verdun ou de LaSalle, c'est qu'on a de la clientèle qui vient de la Rive-Sud de beaucoup, on a

1415 de la clientèle qui vient du West Island. Donc, il y a encore beaucoup de déplacements automobiles.

1420 Puis quand on dit : « Conserver les droits acquis pour les stationnements », c'est beaucoup plus pour les engagements qu'on a avec certains locataires. Puis ça, c'est contractuel.

1425 Alors, si je ne respecte pas les normes du contrat, les ententes que j'aie dans le contrat, je suis en défaut à ce moment-là. Puis ça peut amener des problèmes assez désagréables pour l'un et l'autre des parties. On a déjà vu ça.

**LA COMMISSAIRE:**

1430 Dans qu'est-ce que vous mentionnez tout à l'heure, j'ai retenu que vous voulez créer un milieu de vie.

**M. CAMIL GARNEAU:**

Oui.

1435 **LA COMMISSAIRE:**

Complet, des connexions avec les zones vertes, des terrains aménagés.

**M. CAMIL GARNEAU:**

1440 Oui, oui.

///

**LA COMMISSAIRE:**

1445

Pouvez-vous nous en dire un petit peu plus là-dessus?

**M. CAMIL GARNEAU:**

1450

Bien, on a déjà commencé à travailler un petit peu avec l'arrondissement, ça fait à peu près un an, dans lequel on a des rencontres. Puis c'est très constructif, ça va très bien, puis ainsi de suite.

1455

Quand on parlait d'un milieu de vie, bien, c'est sûr que dans l'intégralité du projet, il y a des zones vertes qui sont prévues. On a aussi prévu — on a discuté, on parlait d'une école, on parlait d'une bibliothèque, on parlait de services publics, des choses comme ça qui pourraient être intégrées à l'intérieur du projet.

1460

Connexions aussi avec — il y a les pistes cyclables qui sont juste à côté. Alors, connexions avec les pistes cyclables, les autobus passent juste à côté. Je parlais du métro tantôt avec une zone peut-être un peu protégée pour les piétonniers, le transport, l'accessibilité au métro.

1465

Ça fait que c'est toutes des choses qu'on regarde. Comme je vous dis, on n'est pas des cowboys. Puis nous, on aime faire les choses correctement habituellement. C'est ça qu'on essaie de faire.

1470

Puis on sait que c'est de plus en plus important, autant pour nous, la captation de la clientèle autour de nos centres commerciaux, c'est très important pour nous, puis c'est important pour nos locataires. C'est important pour nous, puis c'est aussi important pour la communauté.

1475

Ça fait que si on peut faciliter tout ça, tant mieux. Le secret, il est là. Si on est capable de construire... puis je ne veux pas prendre — je donne un chiffre, mais je ne veux pas que vous pensiez que c'est ça. Mais si on est capable de construire, je ne sais pas, moi, 10 000 portes aux alentours, bien, c'est 10 000 personnes qui ne voyageront plus en automobile ou qui vont profiter de transports en commun, qui vont profiter de la proximité.

1480

Puis je pense qu'on se dirige vers ça de toute façon. Ça fait que c'est ça qu'on veut essayer de faire.

**LA COMMISSAIRE:**

1485

Merci.

**M. CAMIL GARNEAU:**

Ça fait plaisir.

1490

**LA PRÉSIDENTE:**

Alors, c'est ce qui met fin à notre discussion. Merci beaucoup.

1495

**M. CAMIL GARNEAU:**

Ça fait plaisir beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE:**

1500

D'être venu partager avec nous vos idées, et votre situation, et ce que vous pensez du projet de PUM aussi. Alors, bonne fin de journée.

**M. CAMIL GARNEAU:**

Merci, Madame.

1505

**LA PRÉSIDENTE:**

Au revoir.

1510

**M. CAMIL GARNEAU:**

Merci.

**LA PRÉSIDENTE:**

1515

Donc, nous revenons dans un petit instant.

1520

---

**Mme LUCETTE LUPIEN, Mme DENISE GAUMONT & Mme JULIE BÉLANGER  
HABITAT 67**

---

1525

**LA PRÉSIDENTE:**

Alors, bienvenue et bonjour. Et lorsque je vous donnerai la parole tout à l'heure, je vais vous demander, bien sûr, de vous identifier, vous l'avez entendu tout à l'heure, de vous identifier et de préciser l'organisation, le groupe que vous représentez. Vous disposez de 10 minutes pour votre présentation. Après huit minutes, je vous ferai un petit signe, ça veut dire

1530

vous devez conclure. Nous avons lu ce que vous nous avez envoyé. Et ensuite, nous avons quelques questions pour vous.

Alors, voilà, la parole est à vous. Et encore une fois, bienvenue.

1535

**Mme LUCETTE LUPIEN:**

Bonjour, je m'appelle Lucette Lupien. Je suis une résidente d'Habitat 67 depuis 34 ans, et voici ma collègue, Denise Gaumont.

1540

**Mme DENISE GAUMONT:**

Bonjour.

1545

**Mme LUCETTE LUPIEN:**

Résidente d'Habitat depuis?

1550

**Mme DENISE GAUMONT:**

2017.

**Mme LUCETTE LUPIEN:**

1555

2017. Et Julie Bélanger qui est une consultante.

**Mme JULIE BÉLANGER:**

Bonjour.



1560

**Mme LUCETTE LUPIEN:**

Une experte, une perle pour nous, pour la défense de la Cité du Havre, et puis de tout le secteur de Bridge-Bonaventure dans l'ensemble.

1565

Voilà. Vous avez une image de cette beauté que nous, on aime appeler « le jardin au fleuve », qui est la Cité du Havre.

Et je voulais aussi d'abord vous dire merci de votre accueil. Il paraît que vous auriez entendu 90 présentations, vous êtes très courageux. Bravo.

1570

Situons déjà la Cité du Havre. Vous voyez qu'on est dans le secteur Bridge-Bonaventure, et que la Cité du Havre est en bas.

1575

Et je reviens après ça à la même carte pour vous indiquer rapidement qu'à partir de la gauche, on voit l'édifice du port de Montréal, qui était l'édifice pour La Presse. Et à sa droite, il y a un édifice blanc qui était l'Expo-Théâtre et qui est le studio MELS.

1580

En face, on voit le Musée d'art contemporain ou le musée d'art de l'Expo 67. Puis à droite, on voit le parc Vestiges, qui fait aussi problème dans le moment.

On voit Profil O, Tropic Nord en bleu, Habitat 67. Et l'espace à côté, ça s'appelle l'Espace d'habitat, mais ça appartient à la SCHL. Et au bout, l'autre côté du pont, c'est le Parc de Dieppe avec le pont qui mène au Parc Jean-Drapeau.

1585

Alors, c'est pourquoi donc nous l'appelons le jardin au fleuve, avec la vague que j'ai oublié de vous mentionner.

1590

Puisque vous avez déjà pris conscience, connaissance en tout cas, de notre mise à jour, je voudrais simplement commencer par la fin, en rappelant l'enjeu du PUM pour le secteur Bridge-Bonaventure, qui se lit comme suit :

1595

*« La mise en valeur du secteur doit s'appuyer sur les bâtiments, les ouvrages d'art, et les vestiges archéologiques d'intérêt qui ponctuent le territoire et qui contribuent à sa singularité. Cela implique notamment de leur trouver une vocation compatible avec leurs caractéristiques. »*

1600

Or, malgré cet enjeu clairement exprimé, nous faisons face, depuis plusieurs années, à la Cité du Havre, à des interventions qui vont complètement dans le sens opposé, et qui mettent en danger son avenir.

1605

Nous avons été rassurés lorsque l'OCPM avait émis une recommandation claire, dans son rapport en 2020 — dont vous faisiez partie, Mme Simard, si je me souviens — sur le plan d'urbanisme de Bridge-Bonaventure. Vous aviez recommandé que tous les espaces non développés de la Cité du Havre soient zonés espaces verts, incluant le parc Vestiges, que ces espaces soient raccordés à la trame verte et bleue, et que les vestiges d'Expo 67 qui s'y trouvent soient mis en valeur.

1610

Mais les bottines n'ont pas suivi. On est encore un peu à la même situation, et même un peu plus, c'est un peu plus dramatique maintenant, puis c'est pour ça qu'on dit que c'est en danger.

1615

On commence d'abord par le Musée d'art de l'Expo 67. À deux reprises depuis quelque temps, depuis l'an dernier, Loto-Québec, qui est une propriété de l'État du Québec, qui est propriétaire aussi de cet édifice-là, a été mis en vente sans aucune condition préalable de conservation ou de mise en valeur d'édifices.

Autrement dit, c'est prêt pour démolition, enlever ça, puis construisez-nous des condos.

1620 Lors d'une table ronde organisée au printemps 2024, dont j'ai mis le lien dans le rapport, qui est très intéressante d'ailleurs, c'est une table ronde organisée par l'UQAM et par Docomomo.

1625 Les experts en architecture et en patrimoine du Québec qui étaient là ont réitéré que cet édifice est un chef-d'œuvre d'architecture moderne, et qu'il fut le premier musée créé pour l'art contemporain au Canada, et qui répondait aux normes muséologiques internationales.

1630 Vous savez, encore aujourd'hui, même on le voit pour le Musée de Québec, on réutilise d'anciens bâtiments pour en faire des musées. Mais celui-là, il était vraiment là pour ça.

Il a inscrit le Québec dans la modernité et le renouveau des musées. Et maintenant, on a des projets d'utilisation artistiques et culturels qui sont à l'étude. Vous en avez lus quelques-uns dans notre document.

1635 Alors, pourquoi faudrait-il se défaire au profit de quelques condos supplémentaires d'un édifice comme celui-là? Sans compter que de plus en plus, on dit en termes d'écologie, que c'est tellement plus rentable de réutiliser un édifice que de le démolir pour le remplacer par un nouveau.

1640 Denise va vous parler du parc Vestiges.

1645 *///*

**Mme DENISE GAUMONT:**

1650 Alors, on dit quant au parc Vestiges qu'on voit ici, propriété du Canada via la Société canadienne d'hypothèque et de logement, il est de notoriété publique que le propriétaire désire vendre ce parc.

1655 Or, c'est le seul vrai espace vert de tout le secteur Bridge-Bonaventure. Il est riche de plus de 334 arbres, des arbres matures qu'on a plantés en 1967, et de vestiges d'archéologie moderne.

On veut le vendre à des fins de construction immobilière de 2 600 logements.

1660 Or, une recherche récente indique que dans un espace similaire à L'Île-des-Sœurs la pointe nord, il a fallu construire quatre tours de 30 étages pour réaliser 1 400 logements. OK.

Un courriel de la semaine dernière reçu d'un conseiller en aménagement du service d'urbanisme de la Ville de Montréal précise que la construction de beaucoup plus de 2 600 logements sur ce site est déjà permise.

1665 C'est donc impossible, dans ce cas de figure, de construire un développement qui soit en harmonie avec les hauteurs, les retraits, et les marges de recul des édifices actuels. Sans compter que cela signifie la disparition de la plupart des 334 arbres de ce parc.

1670 Comment veut-on verdire le secteur Bridge-Bonaventure si on commence par couper les arbres existants?

La petite photo qui dit : « *Le futur?* », alors c'est un petit espace de quatre par deux pieds carrés, ou quelque chose comme ça, avec des petites mauvaises herbes, puis qui

1675 s'appelle un espace vert. Alors, est-ce que c'est ça qui nous resterait à la fin de tous ces développements, qui risque de ressembler à Griffintown encore une fois?

**Mme LUCETTE LUPIEN:**

1680 Alors, l'intégration au Parc Jean-Drapeau. Julie.

**Mme JULIE BÉLANGER:**

1685 En fait, on tient aussi à vous rappeler que les démarches sont assez aberrantes. C'est la troisième fois que ce petit parc des Vestiges est sujet de discussions à l'OCPM.

1690 La première fois sur l'avenir du Parc Jean-Drapeau en 2018, la deuxième fois dans le cadre de Bridge-Bonaventure, et nous y voici encore, espérons, pour la dernière fois, cette fois-ci.

1695 J'ai envie d'utiliser la formule aussi qui dit : « Si un arbre tombe dans la forêt est-ce qu'on l'entend? » Si on utilise un espace comme espace vert pendant 53 ans, est-ce que c'est réellement une zone résidentielle ou est-ce que ce n'est pas un parc en fait?

1700 Parce que c'est ça dont il est question aujourd'hui.

On espère vraiment que c'est la dernière fois qu'on vient devant vous, et que cette vocation-là de parc sera confirmée, tel que l'a recommandé l'OCPM en fait.

1705 C'est un site qu'il faut mettre en valeur. C'est un très beau site. C'est un témoin, c'est un rappel de l'entrée du Québec dans la modernité et dans le patrimoine de demain aussi.

1705

Et ça serait dommage qu'une décision actuelle — je n'ose pas dire à court terme, puisque le PUM s'inscrit sur une longue période de temps, mais qu'une question ponctuelle, disons, vienne influencer l'avenir d'un espace vert qui a été préservé depuis maintenant près de 60 ans, et qui serait perdu pour des générations à venir.

1710

C'est pourquoi notre dernière recommandation aujourd'hui, en fait, demande d'intégrer la Cité du Havre au Parc Jean-Drapeau. Ce n'est pas la première fois que vous l'entendez, j'ai envie de vous dire.

1715

Mais les deux ont été développés en même temps pour accueillir l'Exposition universelle de 1967. La spécificité de la Cité du Havre était d'accueillir des visiteurs, de les accueillir sur le site avec la place d'accueil, et de présenter aux 50 000 000 de visiteurs, en fait, les réalisations scientifiques, technologiques, et artistiques, les pavillons thématiques et nationaux qui y étaient situés à l'époque.

La Cité du Havre constitue une composante naturelle, c'est important de le souligner.

1720

**LA PRÉSIDENTE:**

Une minute.

1725

**Mme JULIE BÉLANGER:**

Et incontournable du Parc Jean-Drapeau, de par sa situation géographique, son architecture, son héritage, et sa finalité.

1730

Donc, avant que tout soit démantelé pour une question ponctuelle de développement résidentiel, il faut aussi prendre en considération, à notre sens, les legs précieux que le patrimoine et un espace vert constituent pour les générations futures.

**LA PRÉSIDENTE:**

Alors, merci beaucoup.

1735 **Mme LUCETTE LUPIEN:**

Voilà.

**LA PRÉSIDENTE:**

1740

Et merci à vous. Alors, une question très rapide — bien, très rapide, peut-être que la réponse ne sera pas si rapide que ça. En fait, intégrer la Cité du Havre au Parc Jean-Drapeau, quelles seraient les premières étapes, selon vous et pour vous dans votre esprit? Puisque vous soumettez cette proposition, vous y avez sûrement réfléchi depuis un certain temps. Alors.

1745

**Mme LUCETTE LUPIEN:**

Bien, une des premières choses, ça serait de reconnaître les édifices qui sont dans la Cité du Havre comme faisant partie de ce territoire, et de cette venue au monde puis à la modernité de Montréal et du Québec.

1750

C'est aussi qu'il y a des projets, entre autres on a vu avec le Parc Jean-Drapeau l'idée de prendre ce musée et d'en faire le pavillon d'accueil du Parc Jean-Drapeau, alors que là, on pourrait, dans cet espace, présenter une image de ce qu'est le parc.

1755

Et la directrice nous avait parlé, à un moment donné, de dire : « On pourrait avoir des voitures électriques, des navettes électriques qui circuleraient à partir de là, et qui iraient dans les îles du parc. »

1760

Ensuite, on est proche, en même temps, du port de Montréal, qui vient de faire une promenade le long du port, un kilomètre ou un peu plus de trottoirs qui longent le port de Montréal. Et c'est formidable de voir à quel point les gens l'utilisent, et ils viennent.

1765

Et nous, à Habitat 67, on fait des visites guidées. C'est Julie qui justement les gère. Et donc, on a de plus en plus de milliers de personnes qui viennent, et ça serait le fun qu'ils sachent non seulement à quel point Habitat, c'est important, puis c'est beau, puis c'est une image qui va partout dans le monde pour Montréal, mais que ça fait partie d'un ensemble qui est toute la Cité du Havre, et le parc. C'est le même ensemble.

1770

Il y a quelque chose de cohérent dans cette approche-là, je dirais.

**LA PRÉSIDENTE:**

1775

Vous en avez sûrement parlé avec les gens du Parc Jean-Drapeau, et quelle est leur réaction, en fait?

**Mme JULIE BÉLANGER:**

1780

Bien, en fait, je rappelle à votre mémoire que cette orientation-là s'inscrit en fait dans le cadre des présentations qui avaient été faites par la Société du Parc Jean-Drapeau en 2018, au moment de la consultation de l'OCPM sur l'avenir du Parc Jean-Drapeau. Il en était mention à ce moment-là.

1785

Et pour répondre très concrètement et de façon terre à terre à votre question, je pense que la première étape, c'est d'en tenir compte dans l'analyse du PUM à venir, et de s'assurer d'arrimer le zonage et l'utilisation, les terrains situés à la Cité du Havre avec ce que l'on retrouve du côté du Parc Jean-Drapeau, ce qui n'est pas le cas présentement.



**LA PRÉSIDENTE:**

1790

J'aurais d'autres questions, mais il faut que je laisse la parole.

**Mme LUCETTE LUPIEN:**

1795

Allez-y, allez-y.

**LA PRÉSIDENTE:**

1800

Non, mais mes collègues aussi ont des questions à poser. Alors.

**LA COMMISSAIRE:**

1805

Oui. Dans les trois recommandations, le musée, et tout ça, moi, j'aimerais savoir ça serait quoi la première chose qu'on pourrait faire?

**Mme LUCETTE LUPIEN:**

1810

Je pense que ça serait de reconnaître la Cité du Havre comme un trésor, ou on pourrait trouver un terme moins émotif, mais quelque chose. Reconnaître ça et l'intégrer dans le Parc Jean-Drapeau, parce que si c'était intégré dans le Parc Jean-Drapeau, c'est considéré à ce moment-là comme un parc.

1815

Et ça va faciliter les choses pour nous pour sauver les édifices qui y sont déjà, et pour sauver, j'espère, le parc Vestiges lui-même, où on trouve encore des objets archéologiques qui datent du patrimoine moderne.

Mais un patrimoine moderne, comme vous savez, si on ne s'en occupe pas, il n'y en aura plus. Dans 50 ans, ça ne sera pas du patrimoine moderne à ce moment-là.

1820            Alors, je pense que ça serait d'essayer d'avoir une approche intégrée pour la Cité du Havre avec le Parc Jean-Drapeau.

1825            Je voudrais peut-être rajouter aussi quelque chose. C'est qu'on a pensé qu'aussi, le Musée d'art contemporain pourrait utiliser — qui est en construction au centre-ville — pourrait utiliser aussi ce musée comme une antenne. On voit beaucoup, dans les villes à travers le monde maintenant, des musées importants qui ont une antenne qui se spécialise.

1830            Alors, comme c'est un musée d'art contemporain, il pourrait y avoir là les œuvres de l'art moderne plus ou moins contemporain, 60 à 80 ou à peu près.

1835            Et le parc derrière pourrait accueillir un parc de sculptures de l'époque aussi, ce qui ferait que ça intégrerait encore plus l'art dans l'esprit de l'Expo 67 et du Parc Jean-Drapeau.

**LA COMMISSAIRE:**

1835            Bien, je vous remercie parce que c'était l'objet de ma deuxième question. Ça fait que vous lui avez répondu. Vous deviez lire dans ma tête.

**LA PRÉSIDENTE:**

1840            Mon collègue gentiment m'autorise à poser la question, il me donne un petit peu de temps. En fait, c'est vrai depuis 2018, et j'étais aussi sur Jean-Drapeau.

1845            *///*

**Mme JULIE BÉLANGER:**

Oui, c'est vrai, je me souviens.

1850 **LA PRÉSIDENTE:**

Décidément, c'est la poursuite, c'est mon karma. Entre 2018 et maintenant, il s'est quand même passé un certain temps, qu'est-ce qui freine, qu'est-ce qui empêche?

1855 **Mme LUCETTE LUPIEN:**

Je ne sais pas. Il y a comme un manque d'intérêt. J'ai l'impression que le problème de la Cité du Havre, c'est qu'on est peu nombreux comme voisins, puis il n'y a pas d'entreprise voisinage.

1860

Et même quand on siège à la table de concertation Bridge-Bonaventure, bien, tout le développement est pensé en fonction du bassin Wellington, des terrains qui appartiennent à la Société immobilière du Canada, à Devimco.

1865

Il y a un projet de développement là parce qu'il est question d'une station du REM. C'est très intéressant, d'ailleurs. On pense que c'est vraiment là que tout le développement social, le logement social et familial pourrait être développé.

1870

Et tous les gens ou à peu près qui sont à la table de concertation sont beaucoup plus préoccupés par ce qui peut se passer là, parce qu'il y a les voies ferrées, il y a les autoroutes, etc.

Alors, on fait office de — c'est comme si on était un petit peu à part, puis on est un peu oublié. Puis nous, on ne veut pas qu'on soit oublié, puis on ne veut pas que la Cité du

1875 Havre disparaisse, parce que c'est vraiment un élément rare dans une ville d'avoir un endroit comme ça.

**LA PRÉSIDENTE:**

1880 Donc, vous n'avez pas identifié, jusqu'à maintenant, d'irritants majeurs.

**Mme LUCETTE LUPIEN:**

À part la SCHL qui veut...

1885

**Mme DENISE GAUMONT:**

Oui.

1890

**Mme LUCETTE LUPIEN:**

Veux-tu?

**Mme DENISE GAUMONT:**

1895

Non. Bien, c'est ça. Vas-y.

**Mme LUCETTE LUPIEN:**

1900

À part la SCHL qui voudrait construire dans le parc, non.

Mais aussi, Loto-Québec a une collection d'œuvres d'art, de 5 000 œuvres d'art québécoises. Il pourrait très bien réutiliser ce musée pour le réaménager, eux qui l'ont désaménagé pourraient le réaménager pour mettre les toiles et leurs œuvres là-dedans.

1905

Et ça serait parfait, parce que ça serait juste à l'entrée de leur casino. Ça fait que déjà, ça attirerait.

1910

Je ne sais pas. Je trouve ça très dommage, parce que là, on va se retrouver avec des — vous savez, il y a un fonctionnaire de l'urbanisme Montréal qui était venu nous dire la dernière fois : « La ville ne veut pas zoner cet endroit-là parc parce qu'ils ont peur d'être poursuivis par la SCHL pour expropriation déguisée. »

1915

Or, on trouve ça terrible que des gens, que des structures administratives municipales, fédérales, provinciales dont on est les payeurs, finalement, se battent entre eux avec des avocats pour un projet qui devrait être, de toute évidence, un parc.

Ce n'est pas correct, ça ne marche pas comme ça. Puis voilà le problème qu'on a.

1920

**LA PRÉSIDENTE:**

Je crois qu'il nous reste une minute et demie.

1925

**LE COMMISSAIRE:**

Moi aussi, je veux comprendre, je n'étais pas là en 2018, dans la portion du parc Vestiges en danger, vous nous dites — et je retrouve le passage :

1930

*« La ville refuse de considérer le parc Vestiges comme un parc parce que son acquisition représente, selon elle, un trop grand cout. Malgré ce raisonnement douteux — vous nous dites — des échanges de terrains sont fréquents et habituels. »*

Avez-vous des exemples?

1935

**Mme LUCETTE LUPIEN:**

Bien, par exemple, à côté d'Habitat, de l'autre côté, il y avait un terrain là. Il y avait un projet de construire cinq tours. Encore là, on est pris, on détruit les silos dans la Ville de Montréal pour donner une vue, mais là, on veut construire des tours.

1940

Alors, il y avait un projet de construire cinq tours. Et on a réussi, en groupe avec le Conseil de l'environnement, à convaincre l'arrondissement de zoner parc. Mais là, la SCHL a poursuivi la Ville de Montréal pour ce parc pour ce zonage-là.

1945

Mais là, il est question que le terrain soit remis à la Ville de Montréal.

1950

Bien, on a aussi pensé que l'hippodrome est un endroit dont on parle depuis longtemps du développement, et où la SCHL pourrait bénéficier d'espaces, de terrains qui seraient beaucoup plus faciles pour eux à développer; et pourrait faire un échange. La Ville pourrait faire un échange avec un endroit comme celui-là pour le protéger, le parc Vestiges.

1955

**Mme JULIE BÉLANGER:**

Est-ce que vous permettez d'en ajouter une seconde, peut-être? Tout petit, tout petit, je vous promets.

En fait, les échanges de terrains sont très courants à la Ville de Montréal. On a juste à penser à Canada Post, à Poste Canada qui a redéveloppé son site dans Griffintown pour les bassins du Nouveau Havre à travers une entente.

1960

La SIC, c'est de notoriété que, dans Bridge-Bonaventure, est en train de faire un exercice similaire pour redévelopper le bassin Wellington à proximité.

1965

Et à ce que la perception publique semble laisser croire, ce site-là du parc Vestiges est inclus, comme Mme Simard le sait, c'est dans le secteur de Bridge-Bonaventure, et fait donc sujet, lui aussi, d'échanges de terrains, notamment en vue de construire plus de 20 % de logement social, communautaire, et abordable.

1970

Il y a une question à soulever. Est-ce que c'est réaliste, est-ce que c'est souhaitable, en 2024, de construire 2 600 unités, donc plus que les habitations Jeanne-Mance en grande, en très forte proportion, pour plus de 2 000 unités de logement social, abordable, et communautaire, sur un site qui est plus petit que les habitations Jeanne-Mance, avec pas de service?

1975

**LA PRÉSIDENTE:**

Je vais me faire gronder. Alors, merci.

1980

**Mme LUCETTE LUPIEN:**

On ne veut pas ça.

1985

///

**LA PRÉSIDENTE:**

Merci beaucoup d'avoir pris la peine de partager avec nous vos vues, et votre opinion aussi par rapport à ce qui se passe, et d'avoir pris le temps de venir discuter avec nous.  
Bonne fin de journée.

1990

**Mme LUCETTE LUPIEN:**

Merci.

1995

**Mme JULIE BÉLANGER:**

Merci.

2000

**Mme DENISE GAUMONT:**

Merci.

2005

**LA PRÉSIDENTE:**

Au revoir.

2010

---

**M. LOUIS-NORMAND HÉBERT**  
**CITOYEN**

---

///



2015

**LA PRÉSIDENTE:**

2020

Maintenant, parce que l'enregistrement commence maintenant, je vous dirais simplement que je vous souhaiterai la bienvenue, et vous dire que vous le savez, vous disposez de 10 minutes. Après huit minutes, je vais vous faire un petit signe pour que vous sachiez que vous avez à conclure. Nous vous poserons ensuite quelques questions. Et nous avons pris connaissance de votre opinion.

Alors, bienvenue. Et la parole est à vous.

2025

**M. LOUIS-NORMAND HÉBERT:**

D'accord, merci beaucoup. Mon nom est Louis-Normand Hébert, je suis résident d'Ahuntsic-Cartierville.

2030

Donc, le titre, c'est *Réflexions stratégiques sur la mobilité*, présenté par moi-même.

C'est vraiment l'intérêt, mon intérêt premier, c'est la question du déplacement.

2035

Merci de m'offrir l'occasion de m'exprimer sur un des six thèmes de cette consultation, celui de la mobilité, mobilité actuelle et mobilité à venir.

Je me déplace en transport en commun, à vélo, ou à pied. J'habite dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

2040

En ce 21<sup>e</sup> siècle bien amorcé, le transport collectif montréalais est en situation de rattrapage, dans certaines zones, un peu à la traîne; dans d'autres, bien pourvu en services.

2045 Alors, je vous transmets ici certains faits au sujet de mon expérience montréalaise de la mobilité. J'ai vécu à Montréal 1976 à 1990, et j'y habite à nouveau depuis peu.

En 1976, c'était le début du mouvement *le monde à bicyclette*. Sur l'île de Montréal, les infrastructures cyclables se faisaient rares, très rares, ce qui me chagrinait à l'époque.

2050 Depuis, les choses ont évolué, car aujourd'hui un réseau de pistes cyclables existe, et en expansion.

Les pistes cyclables demeurent, sur le plan sécuritaire, un défi de tous les instants. Les comportements individuels remarquables progressent, évidemment, lentement.

2055 Si je compare les coûts de réalisation et d'exploitation des réseaux routiers, transports en commun, et cyclables, ce dernier reste le moins coûteux à exploiter, et de loin le plus bénéfique à la santé des individus, de la collectivité, et à l'environnement.

2060 Le vélo ou la marche sont, de par leur essence, l'investissement par excellence et le plus rentable pour la société en général.

Alors, je suis d'avis qu'il importe de continuer à accentuer une étroite synchronisation entre le réseau de pistes cyclables, la piétonnisation, et le transport en commun. L'un et l'autre doivent, pareil à des blocs, s'imbriquer.

2065 Pour la suite de ma présentation, elle va se diviser en cinq points.

2070 Point A. En 2024, la question des ascenseurs. Oui, les ascenseurs sont présents dans des stations de métro. La pression doit être maintenue afin que soit complété cet important projet.

Le freinage budgétaire imposé par Québec est pénalisant, et il faut qu'il l'entende. Les ascenseurs sont un élément constitutif du transport en commun, non un appareil.

2075 Ils sont un apport à la sécurité, à l'accessibilité, et un puissant levier contre l'exclusion.

Le point B. Le nécessaire rééquilibrage. En 2024, à Montréal, au Québec, et ailleurs, le transport tout court est un sujet en vogue.

2080 Pourquoi parle-t-on autant de transport, de déplacements? Certainement pas par extravagance idéologique, mais bien plutôt par nécessité pour exprimer ses préoccupations, ses besoins en ce domaine.

2085 La congestion urbaine actuelle ne peut être endiguée que par un rééquilibrage des budgets. Des sommes investies doivent changer de camp.

Un réseau de transport collectif est un actif indéniable, contributeur essentiel au dynamisme d'un territoire urbain.

2090 Alors, le coût d'entretien abyssal du réseau routier que l'on connaît et de ses infrastructures doit, disons-le poliment, cesser de canaliser autant d'argent public, d'énergie, au détriment du transport collectif.

2095 En exemple, les nids-de-poule. Combien nous coûtent ces opérations interminables, annuelles, de voiries à boucher des nids-de-poule; du travail à la pièce, parfois mal exécuté, coûteux, inefficace, et souvent recommencé?

2100 Enfin, la question des espaces de stationnement dans nos rues, le déneigement en général, les coûts onéreux d'entretien nous échappent et commandent des mesures adaptées aux réalités nouvelles de l'impact climat.

Ces choses admises depuis longtemps, ces manières de faire, suscitent désormais des interrogations.

2105 Point C. L'intermodal. En 2024, à la STM, l'approche intermodale souffre d'un manque d'intérêt ou semble être mal définie.

2110 Les cyclistes, les fauteuils roulants, et autres nouveautés sont accueillis avec résistance, comme enclin à la méfiance devant l'apparition de ces nouveaux phénomènes.

Comme je disais plus tard, je suis un usager au quotidien des transports par autobus, par métro, ou autrement.

2115 L'exemple, pourquoi l'absence de porte-vélos devant nos autobus? Par sa présence, j'ai entendu la réponse comme quoi dans les garages municipaux, l'espace manquait lorsque tous les autobus étaient recoupés dans des garages. Une discorde apparente entre conception et besoin des usagers.

2120 Point D. Dernier départ, prochain départ. Pour faire court, les citoyens et citoyennes de l'île auraient davantage besoin de lignes de tramway innovantes que 1 000 autobus hybrides, conduits individuellement, à sillonner rues et boulevards.

**LA PRÉSIDENTE:**

2125 Il vous reste deux minutes.

**M. LOUIS-NORMAND HÉBERT:**

Merci.

2130 **LA PRÉSIDENTE:**

Merci à vous.

2135 **M. LOUIS-NORMAND HÉBERT:**

Ce dernier tramway électrique montréalais a quitté son terminus en 1959. On a tout démolit par la suite, en 65.

2140 Point E. En 2024, en tant qu'usager, je rencontre deux types de chauffeurs d'autobus, celui qui transporte des personnes, et celui qui transporte une charge, chargement. Debout, assis, ou en équilibre, il faut garder à l'esprit qu'un tour d'autobus est un tour en transport en commun.

2145 Chacun est laissé à lui-même. Passagers, chauffeurs, poussettes, marchettes, alouettes; à chacun sa discipline, à chacun son civisme ou, au contraire, à chaque son code d'inconduite.

Ici, nous sommes loin, assez loin de l'habitacle paisible, propre à l'auto solo.

2150 En conclusion, pour finir, peut-on rêver juste un moment d'un transport en commun gratuit pour l'ensemble de la population, semblable à l'accès actuel au vaste réseau auto routier où, sur ce dernier, par milliers, au quotidien, des automobilistes s'engagent résolument sur ces surfaces bitumées et bétonnées du territoire?

2155 Cette incohérence est écologiquement intenable et mathématiquement suspecte. Un anachronisme entretenu digne d'une époque révolue.

2160 Par souci de clarté, j'ai préféré exclure toute trace faisant référence aux études, aux pourcentages, aux colonnes de chiffres, aux statistiques. Valait mieux s'épargner cet étourdissant déluge d'informations. Merci.

**LA PRÉSIDENTE:**

2165 Alors, le temps est terminé juste à temps, merci beaucoup. Ça m'empêche de me faire gronder par Madame la régisseur derrière vous.

La mobilité est importante pour vous. Est-ce que vous estimez que la mobilité a suffisamment de place dans le projet de PUM qui est proposé par la Ville de Montréal?

2170 **M. LOUIS-NORMAND HÉBERT:**

Non, pas suffisamment. Et la qualité, je dirais, d'ajouter des autobus, de transporter du monde par autobus, selon moi, ce n'est pas la voie à suivre.

2175 C'est beaucoup plutôt aller vers le tramway.

**LA PRÉSIDENTE:**

2180 D'accord.

**M. LOUIS-NORMAND HÉBERT:**

2185 Mais l'autobus, ajouter des autobus sans fin, transporter du monde parfois dans des bouchons de circulation, c'est inconfortable, les autobus.

Le métro, c'est superbe. Il n'y a pas de nid-de-poule dans le métro, ça roule confortablement. Souvent on est parfois debout, mais c'est un bijou. Et ce qui se rapproche le plus du métro, évidemment, c'est plus de métros, de stations de métro, mais c'est très coûteux. Il y a le tramway.

2190

Le tramway est assez stable. Mais l'autobus, c'est un dernier recours pour faire de la mobilité, à mon avis.

**LA PRÉSIDENTE:**

2195

Alors, un cocktail transport idéal pour vous serait métro, tramway, vélo.

**M. LOUIS-NORMAND HÉBERT:**

2200

Ou la marche.

**LA PRÉSIDENTE:**

2205

Ou la marche aussi. Et le tramway, est-ce que vous le verriez un peu partout ou est-ce qu'il y aurait des endroits prioritaires pour vous pour les lignes de tramway?

**M. LOUIS-NORMAND HÉBERT:**

2210

Vous êtes conscient que sur Henri-Bourassa, il y a un corridor en construction, en réalisation. Ce sont sur des grands boulevards.

**LA PRÉSIDENTE:**

OK.

2215 **M. LOUIS-NORMAND HÉBERT:**

C'est certain qu'à un moment donné, un tramway, ça doit tourner à quelque part. Mais sur les grands axes, Pie-IX, Henri-Bourassa ou autre, selon moi, ça serait des endroits à souhaiter.

2220

**LA PRÉSIDENTE:**

Et on conserve des autobus pour quel type de circuit par exemple, ou on n'en conserve pas du tout?

2225

**M. LOUIS-NORMAND HÉBERT:**

Le moins possible à mon avis. La STM, est-ce que c'est un service de créateur d'emplois ou de créateur de services?

2230

C'est sûr que ça crée des emplois, chauffeurs, des autobus un peu partout.

**LA PRÉSIDENTE:**

2235

OK.

**M. LOUIS-NORMAND HÉBERT:**

Mais ce n'est pas un moyen nécessairement idéal pour transporter des gens en milieu urbain, au niveau du confort aussi.

2240

///



**LA PRÉSIDENTE:**

2245

Alors, l'objectif, qui est clairement affiché dans le PUM d'ajouter un certain nombre de kilomètres de transports collectifs et de tramway, est-ce que vous estimez que c'est suffisant ou ça devrait être plus ambitieux?

2250

**M. LOUIS-NORMAND HÉBERT:**

Ah, ça devrait être plus ambitieux. On a juste à regarder Montréal, il n'y a pas de transport en commun qui arrive à l'aéroport. J'ai habité...

2255

**LA PRÉSIDENTE:**

Il y aura le REM bientôt.

2260

**M. LOUIS-NORMAND HÉBERT:**

Oui, mais c'est du béton, ils nous emmènent ça en béton. Je trouve ça étonnant un peu que la manière qu'ils... il y a beaucoup de béton dans la réalisation des projets.

2265

Contrairement, si je prends l'exemple de l'aéroport de Vancouver, c'est sûr qu'il y a du béton là aussi, mais on arrive en transport en commun dans l'aéroport avec un ticket.

Mais à Montréal, ça a mis beaucoup de temps.

2270

**LA PRÉSIDENTE:**

Donc, vous verriez un tramway qui partirait du centre-ville jusque...

**M. LOUIS-NORMAND HÉBERT:**

2275 Un tramway ou une bouche de métro, où la fluidité serait présente. Puis on augmente le transport aérien, c'est phénoménal. J'habite au-dessus du corridor, et c'est prévu, il va en avoir de plus en plus.

2280 Donc, nous faciliter d'aller vers l'accès avec le plus simplement possible, à mon avis.

**LA PRÉSIDENTE:**

D'accord. Bien, Marie-Claude.

2285 **LA COMMISSAIRE:**

Oui. Vous avez mentionné quelque chose que j'ai retenu, l'imbrication, la synchronisation au niveau du transport actif, donc la marche, le vélo, et tout ça. On commence par quoi, selon vous? Quelles seraient les premières étapes à mettre en place pour que ce soit encore plus ou que ce soit imbriqué?

2290

**M. LOUIS-NORMAND HÉBERT:**

2295 Premièrement, la sécurisation des piétons, tout ce qui est signalisation pour le déplacement des enfants, ou simplement aux abords des écoles surtout, et des adultes.

La piétonnisation est, selon moi, un pas important à réaliser dans la...

2300 Mais ensuite, c'est certain c'est que c'est d'amener les gens vers le métro. Et selon moi, le tramway, c'est le plus facile comme moyen.

**LA COMMISSAIRE:**

2305 Parfait. Avez-vous des exemples à nous suggérer? Tout à l'heure, vous parliez de l'aéroport de Vancouver, est-ce qu'il y a d'autres exemples que vous pouvez nous amener qui conjuguent tous ces modes de transport là?

**M. LOUIS-NORMAND HÉBERT:**

2310 Bien, j'ai fréquenté Vancouver à plusieurs reprises, et puis j'ai trouvé qu'il y avait une facilité de se déplacer soit en trolley bus ou bien donc soit en tramway. Ils sont conservés cette richesse-là.

2315 Mais pour moi, le tramway, la ville a déjà existé avec le tramway à Montréal jusqu'en 59. Les gens vivaient avec un tramway, il n'y avait pas de métro, il n'y avait pas beaucoup d'autos non plus. Les gens marchaient ou ils allaient un peu à vélo, j'imagine.

2320 Mais selon moi, ça serait un modèle à suivre, un investissement, un enrichissement du réseau pour l'avenir.

**LA COMMISSAIRE:**

Merci.

2325 **LE COMMISSAIRE:**

Oui, merci. Votre rêve de voir la gratuité, l'accès gratuit au transport collectif pourrait éventuellement prendre forme. Comment, toutefois, on pourrait financer cette mesure-là? Moi, je me pose la question.

2330

Est-ce que l'entretien abyssal du réseau routier et de ces infrastructures dont vous nous parlez peut être une avenue possible?

**M. LOUIS-NORMAND HÉBERT:**

2335

Bien, moi, en tant que retraité, je bénéficie actuellement de la gratuité. Je suis un de ceux qui en bénéficient.

2340

Et c'est un peu une approche idéologique. C'est certain que la gratuité, il y a le Cercle du Nord, un organisme à Montréal qui défend la gratuité complète, je sais que...

2345

Mais au niveau idéologique, il y a un basculement à faire, parce que les gens ne réalisent pas que leur réseau routier — ils ne le réalisent même plus. Tu prends ta voiture, tu fonces, et tu circules. Tu as accès à un réseau immense de réseaux routiers, mais c'est énorme, le cout.

2350

Là, la pression commence à se développer, et c'est nouveau. Il y a de l'opposition, c'est normal parce que les rues larges, peu utilisées, asphaltées, des gens qui stationnent leur voiture dans les rues, à part ceux qui ont des vignettes, sans tarification.

2355

Ça veut dire qu'au niveau de la gratuité, c'est une manière de pousser la réflexion. Est-ce qu'on peut se déplacer? Beaucoup de gens vont dire : « Non, c'est ridicule de se déplacer, de concevoir des circuits de transport en commun gratuits. »

Mais on peut dire que les autoroutes payantes, le payage au Québec n'existe presque pas ou peu, au Canada non plus. Et on se pose la question, jusqu'à quand? Jusqu'à quand?

Mais il va falloir offrir quelque chose pour contrebalancer ça si on met du payage.

2360

Mais ça fait jaser, je suis bien d'accord. Il faut jaser.

**LE COMMISSAIRE:**

2365

Mais j'entends que la gratuité est une façon d'amener les citoyens vers le transport collectif, ça, est-ce que je l'entends, ou...?

**M. LOUIS-NORMAND HÉBERT:**

2370

Oui, oui. Ah, oui, puis aussi avec la qualité. La qualité est vraiment importante. Tu prends... Oui?

**LA PRÉSIDENTE:**

2375

Une dernière question pour compléter ce que mon collègue introduisait. En fait, ce n'est pas un déplacement de sommes, si je comprends bien, c'est des sommes supplémentaires générées par des payages, générées par des gens qui paient pour stationner dans la rue, etc.? Ce n'est pas un déplacement de sommes?

**M. LOUIS-NORMAND HÉBERT:**

2380

Selon moi, il va avoir un déplacement de sommes.

**LA PRÉSIDENTE:**

2385

Qui va provenir?

///

**M. LOUIS-NORMAND HÉBERT:**

2390

Du transport, du réseau routier.

**LA PRÉSIDENTE:**

2395

Du réseau routier, OK.

**M. LOUIS-NORMAND HÉBERT:**

2400

De l'investissement qui est consacré au réseau routier. Et à ce moment-là, ils vont être pris à tarifer ou à charger pour l'entretien du réseau routier, du Tunnel Louis-Hippolyte-La Fontaine ou le Pont de l'Île-aux-Tourtes, ou ainsi de suite.

**LA PRÉSIDENTE:**

2405

Excellent. Sur ce, il me reste à vous remercier d'avoir accepté de partager vos idées avec nous, et, bien, je vous souhaite une bonne fin de journée.

**M. LOUIS-NORMAND HÉBERT:**

2410

Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE:**

2415

Et pour l'instant, nous aurons une pause, et nous revenons dans 15 minutes.

///

**M. LOUIS-NORMAND HÉBERT:**

2420 Merci beaucoup de m'avoir reçu.

**LA PRÉSIDENTE:**

2425 Merci.

---

**M. JOSEPH WESTRESS**

**ACHAT - ALLIANCE DES CORPORATIONS D'HABITATIONS ABORDABLES DU  
TERRITOIRE DU QUÉBEC**

2430

---

**LA PRÉSIDENTE:**

2435

Bonjour et bienvenue. Alors, dans quelques instants, lorsque je vous cèderai la parole, je vais bien sûr vous demander de vous identifier et de préciser l'organisation que vous représentez. Vous disposerez de 10 minutes. Après huit minutes, je vous fais un signe, et vous saurez qu'il est temps de conclure. Nous avons lu le document que vous avez soumis à la consultation. Et après votre présentation, nous aurons quelques questions pour vous.

2440

Alors, encore une fois, je vous souhaite la bienvenue, et je vous cède maintenant la parole.

2445

///

**M. JOSEPH WESTRESS:**

2450 Parfait, merci. Donc, mon nom, c'est Joseph Westress, je suis le directeur du développement immobilier et de l'investissement à l'ACHAT.

2455 Donc, l'ACHAT, pour sauter à ma présentation rapidement, on est l'Alliance des corporations d'habitation abordable du territoire du Québec, donc acronyme ACHAT. Notre but, c'est vraiment opérer un changement d'échelle pour relever les capacités organisationnelles et financières de nos membres OBNL.

2460 Concrètement, c'est vraiment la mutualisation de ressources, les représentations gouvernementales communes, partage des stratégies de croissance, et le développement de nouveaux partenariats. Tout ça dans le but de créer plus d'unités abordables sur le territoire du Québec.

2465 C'est qui nos membres? Actuellement, on a 18 membres OBNL, dont plusieurs œuvrent sur le grand territoire de Montréal. Parmi nos membres, on compte plus de 6 600 logements sociaux et abordables, dont la valeur foncière est évaluée à près de 900 000 000.

2470 Puis on a à peu près 3 000 nouvelles unités en développement ou en prédéveloppement actuellement qui sont destinés à, bien évidemment, une variété de population, des familles, des mères monoparentales, des personnes à faible revenu, des étudiants, personnes âgées, personnes avec des déficiences ou autres handicaps, etc.

Donc, notre objectif, dans le fond, aujourd'hui, c'est un peu réitérer quelques points qu'on a amenés sur le mémoire qui a été présenté.

2475 On sait qu'on est vraiment dans ce contexte de crise de logement généralisée. La Ville de Montréal, c'est sûr, va devoir mettre en place des nouveaux outils règlementaires



pour contrer cette crise-là, déployer des moyens financiers surtout, susciter la collaboration entre les acteurs privés et ceux à but non lucratif pour atteindre, dans le fond, les cibles ambitieuses qui se sont établies.

2480            Puis un point qu'on aime souvent ramener, bien, qu'on parle du logement hors marché, il ne faut pas oublier qu'on fait quand même partie de la diversité dans le marché immobilier.

2485            Donc, les logements dits en marché, selon le PUM, ils sont quand même soumis à la pression des mêmes impératifs économiques que le privé. Puis ça, je pense que c'est un point majeur qu'il faut se rappeler.

2490            Le premier point sur lequel on voulait revenir, c'est vraiment le PUM doit mieux arrimer les outils et les conditions de réalisation aux objectifs qu'il fixe en matière d'habitation.

2495            Comme c'était déjà présenté dans notre mémoire, l'atteinte du 20 % social — c'est bien important de mentionner le mot « social » — impose principalement sur l'obtention des investissements majeurs.

2500            Nous avons fait l'exercice. Sur 25 ans, ça représente environ 160 000 000 000 de dollars, dont une moyenne annuelle de 6.4 milliards juste pour Montréal. On trouve que c'est bien, un objectif très ambitieux, peut-être pas réaliste si on se limite uniquement à faire des logements sociaux.

2500            Donc, quelques pistes de solution que l'ACHAT veut mettre de l'avant. C'est : on souhaite, dans le fond, étendre l'éventail des logements à but non lucratif qui sont considérés dans la cible.

2505 Pour faire un parallèle avec le chantier Montréal Abordable, il était question des différents quintiles dans le chantier de Montréal Abordable. Donc, pas juste focuser sur un type de produit du logement social, donc vraiment étendre ça à l'éventail de tous les types de logements qui peuvent répondre à un besoin en termes de but non lucratif.

2510 Il faut prendre conscience que dans le marché actuel, dans le fond, les conditions de réalisation des projets, autant pour les privés que pour les OBNL, sont très, très, très exigeantes, notamment en ce qui concerne les conformités aux règlements. Donc, les différents règlements applicables, soit au niveau du code de bâtiment ou soit au niveau municipal, ainsi que les couts de réalisation.

2515 Puis il faut garder également en tête que les effets sont encore plus forts sur les organismes à but non lucratif, en raison du cout qui est requis pour supporter une avance de loyer abordable.

2520 Puis je tiens à préciser la question d'avoir du logement abordable, c'est un cout en quelque sorte. Donc, il faut tenir compte de cette réalité-là.

2525 Dans les différentes pistes de solutions qu'on propose également, il y a la question de, dans le fond, favoriser les partenariats communautaires, publics, et privés avec des incitatifs règlementaires flexibles et prévisibles.

2530 Ça, je pense que c'est une notion que plusieurs des personnes qui ont déjà présenté au cours des différentes audiences ont surtout mentionné la question de la flexibilité, de la prévisibilité. Je pense que c'était essentiel, dans le cas du PUM, d'établir des paramètres règlementaires qui sont clairs, des directives très claires, utiliser les documents complémentaires à cet appel-là au maximum, dans le fond, à sa pleine capacité en fonction des compétences de la Ville.

2535

Puis également adopter une posture qui permet d'alléger les conditions de création. Ça, je pense que c'était mentionné par différents groupes. Donc, il faut faciliter la mise en chantier des projets.

2540

Une diapo qu'on aime présenter, c'est ça aussi. Donc, c'est vraiment le triptyque de partenariats. On voulait juste simplement illustrer c'est quoi un peu l'apport de chacun des groupes dans les types de partenaires qui pourraient être proposés, donc entre les partenariats immobiliers et secteurs publics.

2545

Donc, dans le tableau, vous voyez un peu qu'est-ce que chacun peut apporter, mettre sur la table. C'est un mixte de tout ça qu'il faut encourager à travers les outils réglementaires que le PUM pourra mettre de l'avant.

2550

Donc, aller chercher les bénéfiques de chacun des acteurs, soit OBNL en immobilier, groupe communautaire, secteur public, OBNL immobilier, OBNL immobilier, puis le secteur privé.

2555

On a déjà des modèles qui ont été faits actuellement, surtout des partenariats entre le communautaire, les OBNL, puis le communautaire à long terme. Donc, on les a assistés là-dedans.

2560

Pour en mentionner quelques-uns : Interloge, SHAPEM, Loggia, Hapopex, Espace La Traversée, Corporation Mainbourg, SOLIDES, qui sont toutes associées à un organisme communautaire pour offrir des services à leur clientèle.

Puis tout récemment, dans les annonces, on a quand même vu le partenariat privé et OBNL. Donc, Interloge avec Prével, UTILE avec Mondev, SOLIDES et Interloge avec Biophilia.

Donc, c'est vraiment encourager, mettre des mesures réglementaires qui vont favoriser ce genre de partenariat là. Le PUM en est une occasion idéale pour faire cet exercice-là.

2565

Prochaine diapo. L'ACHAT, dans le fond, notre DG, l'année passée, avait fait une mission à Vienne en Autriche, pour voir un peu des modèles inspirants qui pourraient se rapporter à Montréal.

2570

Donc, nous, on trouve que la Ville de Montréal doit adopter son propre modèle d'intelligence de marché. Grosso modo, le PUM, c'est vraiment le véhicule idéal pour faire l'arrimage d'outils municipaux, urbanistiques, économiques, et techniques.

2575

On ressent surtout que la version du PUM qui a été mise de l'avant, bien évidemment, il y a une grande forte concentration sur les outils urbanistiques.

2580

Je pense qu'il y a certains aspects à développer au niveau, mettons, peut-être de la fiscalité ou de l'économie, comment tout ça va s'arrimer en raison du coût de réalisation pour atteindre la fameuse cible de 20 %.

2585

Donc, certaines pistes de solution que nous, on proposerait, c'est vraiment de s'inspirer de l'intelligence de marché et du modèle de Vienne en Autriche. Ce sont des situations assez comparables à Montréal, au Québec, en termes de population.

2590

Pratiquement, qu'est-ce qu'eux, ça donnait comme résultat? C'est : ils sont venus mieux encadrer les OBNL, avoir un investissement majeur au niveau des différents OBNL pour faire du logement.

Ils ont arrimé les outils urbanistiques avec des moyens économiques intéressants pour favoriser, dans le fond, la création de projets auprès d'OBNL, qui a réussi, dans le fond,

à les rendre plus compétitifs sur le marché. Donc, avoir des meilleurs prix au niveau de la construction, dégager des meilleurs taux d'intérêt pour financer leurs projets, puis avoir une équité qui permet de faire une rotation, et créer d'autres projets.

2595           Grosso modo, qu'est-ce que ça représente pour leur modèle par rapport au Québec. Ici, on parle environ 235 000 d'unités locatives détenues par les OBNL. Là-bas, on est environ 662 000 d'unités locatives qui sont détenues.

2600           On a environ 182 propriétaires OBNL en Autriche.

**LA PRÉSIDENTE:**

Deux minutes.

2605           **M. JOSEPH WESTRESS:**

Parfait. Avec une moyenne de 3 637 unités, comparativement au Québec où est-ce qu'on est à 2 649, avec une moyenne de 50 unités par OBNL.

2610           Donc, s'inspirer de ce modèle-là, accentuer le contrôle financier dans les secteurs de transformation avec les incitatifs pour le logement à but non lucratif. Ça, c'est un incontournable pour la Ville de Montréal d'aller là-dedans.

2615           Puis continuer, dans le fond, à favoriser l'approche portefeuille au lieu d'aller par projet. Donc, vraiment débloquer des enveloppes pour financer les projets, mais également des processus accélérés pour certains membres OBNL qui font du logement.

Donc, un parallèle à la certification de développeur OBNL. Ça, c'est sûr qu'on encourage ça.

2620

Puis juste pour aller dans mon dernier point avant que le temps finisse.

Donc, le PUM doit vraiment utiliser ces outils à sa pleine disposition. Juste vous rappeler un peu qu'est-ce qui était mis dans le PUM.

2625

Il se fixe comme mission de répondre à la crise du logement. Ça, c'est écrit dans le PUM. Puis après ça, ils disent que, dans le fond, l'habitation reste une responsabilité des gouvernements supérieurs.

2630

Donc, je pense que la Ville de Montréal, pourrait arrimer, dans le fond, ces différents outils de manière cohérente, notamment en termes de zonage incitatif et différencié; les rendre plus prévisibles; faire en sorte que les OBNL, ce sont des acteurs clés dans la plus-value, surtout en termes de densité dans ces contextes-là; normaliser encore une fois les ententes de portefeuille avec les OBNL; acquérir les terrains en amont des transformations aussi.

2635

Puis pour en finir, c'est vraiment alléger les processus d'approbation dans toutes ces étapes possibles.

2640

**LA PRÉSIDENTE:**

Merci.

2645

**M. LOUIS-NORMAND HÉBERT:**

Merci.

///

**LA PRÉSIDENTE:**

2650

Merci. Dites-moi, vous précisez que la cible pour 2050 que Montréal compte 20 % de logements hors marché.

**M. JOSEPH WESTRESS:**

2655

Oui.

**LA PRÉSIDENTE:**

2660

Sur son territoire, dont au moins 75 % de logements sociaux. Et vous êtes assez catégoriques, c'est inatteignable.

**M. JOSEPH WESTRESS:**

2665

Bien, c'est inatteignable si on se limite juste aux logements sociaux, parce qu'il y a une variété de logements qui pourrait contribuer dans cette cible-là.

Donc, logements sociaux, on va dépendre beaucoup de financement de Québec, des programmes qui ont, à ce jour, connu quand même des certains résultats, mais c'est ça.

2670

**LA PRÉSIDENTE:**

À votre avis, si c'est loin d'être atteignable, pourquoi est-ce qu'on le retrouve dans le PUM? À quoi nous, on a réfléchi?

2675

///

**M. JOSEPH WESTRESS:**

2680 Dans le fond, on trouve que la cible est très ambitieuse. C'est juste qu'il faut élargir...

**LA PRÉSIDENTE:**

2685 La définition.

**M. JOSEPH WESTRESS:**

La définition, exactement, des logements sociaux à des logements à but non lucratif.

2690 **LA PRÉSIDENTE:**

OK.

**M. JOSEPH WESTRESS:**

2695 Donc, à ce moment-là, on est capable d'embarquer tout ce qui a un niveau d'abordabilité différent là-dedans.

**LA PRÉSIDENTE:**

2700 Donc, c'est une question de sémantique.

**M. JOSEPH WESTRESS:**

2705 Oui, absolument, absolument.



**LA PRÉSIDENTE:**

C'est une question de vocabulaire, tout simplement.

2710

**M. JOSEPH WESTRESS:**

Exactement, mais c'est très important, les mots qui sont définis dans le PUM.

2715

**LA PRÉSIDENTE:**

Oui, oui, tout à fait.

**M. JOSEPH WESTRESS:**

2720

Parce que ça va se découler au niveau des arrondissements.

**LA PRÉSIDENTE:**

2725

Tout à fait. J'aimerais que vous parliez finalement — votre page que vous aimez bien montrer où on a les différents partenariats.

**M. JOSEPH WESTRESS:**

2730

Oui.

**LA PRÉSIDENTE:**

2735

J'aimerais que vous parliez du partenariat privé, s'il vous plait. Parce qu'on a toujours l'impression qu'il y a les développeurs privés, et qu'il y a les développeurs d'OBNL,

développeurs à but non lucratif, développeurs de logements sociaux, etc. On dirait que c'est deux catégories totalement différentes, traitées différemment.

**M. JOSEPH WESTRESS:**

2740

Oui.

**LA PRÉSIDENTE:**

2745

Alors que vous ouvrez la porte au partenariat ici.

**M. JOSEPH WESTRESS:**

2750

Bien, absolument, puis comme on l'a vu dernièrement avec certains de nos membres, dont Interloge avec Prével dans l'esplanade quartier, qui font un partenariat réel, qui va avoir des unités abordables au site même. Même chose pour UTILE avec Mondev, donc à L'Île aux voyageurs.

2755

Donc, il y a des manières, à l'arrière de ça, qui sont capables de faire des échanges ou avoir des cobénéfices au sein d'une collaboration.

2760

Bien, évidemment, la Ville pourrait être un facilitateur pour ça. Donc, si on parle, admettons, de zonage incitatif, pourquoi ne pas entrevoir l'OBNL qui permet d'aller chercher un surplus de densité qui ne serait pas là au début?

Donc, si on est capable d'embarquer l'OBNL dans la transaction ou dans la création du projet, peut-être qu'on pourrait avoir un processus qui donne plus de densité, des paramètres plus prévisibles, un processus d'approbation accéléré. Puis je pense que tout le monde va être gagnant là-dedans.

2765

Donc, vous l'avez mentionné parfaitement. On parle souvent des deux entités très séparées. On veut atteindre les 20 % en logements hors marché, comme c'est mentionné au PUM, mais il ne faut pas oublier le 80 % qui fait partie du privé.

2770

Donc, comment qu'on peut créer une alliance entre ces différents organismes, dans certains cas, pour mettre plus de logements uniquement sur le marché?

**LA PRÉSIDENTE:**

2775

Est-ce qu'il y a des conditions — vous me laissez poser la question? Oui. Est-ce qu'il y a des conditions pour un partenariat privé-OBNL réussi?

**M. JOSEPH WESTRESS:**

2780

Bien, si la Ville est capable de garantir, par exemple, un processus d'approbation accéléré lorsqu'il y a un partenariat qui est fait. Donc, si une approche qui est faite, un OBNL avec un privé auprès de la Ville, qui garantit un processus d'approbation accéléré.

Donc, la prévisibilité qu'on mentionne, ça, c'est une condition gagnante.

2785

Si la Ville de Montréal est prête à inclure ce genre de partenariat comme étant condition à la RMM, donc qui répond aux exigences de la RMM, qui n'est pas le cas aujourd'hui, évidemment, c'est sûr que ça va favoriser les partenariats public-privé.

2790

S'il y a des échanges de densité, où un allègement de certains paramètres réglementaires lorsqu'un OBNL participe dans un terrain privé, même chose, les mesures fiscales, c'est la même chose à ce niveau-là.

2795                   Donc, s'il y a des allègements fiscaux au niveau des taxes municipales, au niveau des  
frais d'approbation, au niveau des délais d'approbation, c'est tous des éléments que les deux  
font faire séparément, et le résultat serait d'avoir plus d'unités.

**LA PRÉSIDENTE:**

2800                   Et ça pourrait être commun.

**M. JOSEPH WESTRESS:**

2805                   Exactement.

**LA PRÉSIDENTE:**

2810                   Juste dernière question rapide, rapide. Est-ce que de manière générale, c'est  
l'initiative, ces partenariats-là sont l'initiative du privé ou...?

**M. JOSEPH WESTRESS:**

2815                   Je pense que c'est une initiative qui est faite conjointe. Puis dans le concept de  
marché actuel, je crois que c'est un incontournable.

2820                   Donc, peut-être dans le contexte avant ou est-ce que, mettons, les taux d'intérêt  
étaient quand même relativement plus bas, la capacité de faire les projets du privé était pas  
mal presque garantie, peut-être qu'il y avait moins cet incitatif-là.

2820                   Dans le contexte actuel avec les cibles actuelles, avec le déploiement des différences  
d'exigences réglementaires beaucoup plus fortes au niveau du privé, puis certains  
allègements au niveau d'OBNL, je pense que c'était devenu un incontournable.

**LA PRÉSIDENTE:**

2825 OK, merci.

**M. JOSEPH WESTRESS:**

2830 Bienvenue.

**LA PRÉSIDENTE:**

Christian.

2835 **LE COMMISSAIRE:**

Vous comprendrez que je n'ai pas tout saisi là-dedans, on a beaucoup d'informations en peu de temps.

2840 **M. JOSEPH WESTRESS:**

Oui.

**LE COMMISSAIRE:**

2845 Mais sur les partenaires, moi, j'aimerais ça vous entendre sur les partenariats publics collectifs. Quels sont les principaux éléments ou aspects à considérer dans ce type de partenariat? Et si vous pouvez me parler de l'intelligence du marché de Vienne aussi.

2850  
*///*

**M. JOSEPH WESTRESS:**

2855 OK. Bien, dans le fond, dans la question des partenaires, admettons, collectifs, je pense qu'un des points principaux, c'est vraiment acquérir des terrains sur la valeur, la juste valeur marchande.

2860 Donc, peut-être établir un mécanisme où est-ce que la ville en amont — bien, ça serait encore plus pertinent dans le cas où est-ce qu'il va avoir des réseaux d'infrastructures majeurs qui vont être développés.

2865 Donc, aux abords des grands réseaux structurants, avant que ce soit fait, que la ville acquiert ce terrain-là, qu'elle soit capable de donner, reconnaître un statut d'OBNL développeur, un organisme, donc qui va faciliter l'accès à ce terrain-là. Ça, c'est un exemple.

2870 Même chose au niveau de l'appui financier, donc en termes d'approche portefeuille. Au lieu d'avoir une subvention qui est faite par projet, une fois qu'on a une reconnaissance d'un statut d'OBNL développeur ou grand développeur de Montréal, peu importe comment qu'on veut le nommer, bien, que la ville puisse déployer une enveloppe, que l'OBNL puisse utiliser sur différents projets, tant que ça respecte l'ensemble des critères généraux.

Donc, ça, ce sont des façons de créer des partenariats, des portefeuilles, puis avoir plus de flexibilité dans l'approche.

2875 Actuellement, c'est très par projet. Il faut se rappeler qu'est-ce que j'ai dit en début, c'est que le contexte économique — les OBNL font face au même contexte économique que le privé, mais avec une mission de garder les loyers très abordables.

2880           Donc, leur source de revenus est très limitée. Ils n'ont pas le bénéfice de pouvoir faire beaucoup d'itération de projets. Donc, souvent, ils font une ou deux, mais très bonnes avec des bons professionnels.

2885           Mais ça prend souvent très longtemps avant que ça se réalise, parce qu'il faut attendre la subvention de la Ville. Il faut faire face au même processus que le privé fait faire.

              Donc, c'est à travers des approches comme ça qu'on peut accélérer la mise en chantier.

2890           Puis pour qu'est-ce qui est du modèle de Vienne, dans le fond, sensiblement, qu'est-ce qu'ils ont fait là-bas, c'est vraiment comme la reconnaissance d'un statut de développeur OBNL. Ils sont allés rattacher des mesures d'allègement au niveau réglementaire, mais qui a un impact économique aussi.

2895           Donc, ils ont vraiment vu le cycle du projet, et c'est quoi l'impact que le processus des villes peut avoir sur le cycle du projet.

2900           Donc, ça, je pense que ça requiert beaucoup de leadership de la part de la Ville pour aller dans ce sens-là, beaucoup d'apprentissage également. Donc, il faut avoir une conscience de l'impact économique des décisions, des processus qui sont mis par la Ville.

              Bien que leurs actions sont très honorables, puis il y a un objectif bon, des fois c'est la façon que c'est fait qu'il y a peut-être un impact qu'ils ne sont pas capables d'anticiper, mais que les OBNL vont subir.

2905

///

**LA COMMISSAIRE:**

2910 Oui. Vous aviez mentionné dans votre document : « *Préciser les cibles et les objectifs locaux pour les arrondissements via les PLUM.* »

**M. JOSEPH WESTRESS:**

2915 Oui.

**LA COMMISSAIRE:**

2920 Avec un petit 7 en haut. Donc, j'ai été en bas de page, et il semblerait que vous avez fait une étude là-dessus, Centre d'excellence en immobilier collectif de l'ACHAT. Est-ce qu'il y a moyen d'avoir cette étude-là?

**M. JOSEPH WESTRESS:**

2925 Oui, on peut la transférer. Oui, évidemment.

**LA COMMISSAIRE:**

2930 D'accord, parfait.

**M. JOSEPH WESTRESS:**

2935 Juste me le dire comment qu'on peut transférer ça. Mais en gros, qu'est-ce qu'on veut dire là au niveau de la cible, c'est qu'encore une fois, le PUM établit une cible générale. On a peu de prévisibilité comment ça va se traduire dans chacun des arrondissements.



**LA COMMISSAIRE:**

On m'indique que peut-être aller voir l'analyste en sortant.

2940

**M. JOSEPH WESTRESS:**

OK, parfait.

2945

**LA COMMISSAIRE:**

J'ai-tu le temps pour une autre?

**LA PRÉSIDENTE:**

2950

Une demi-question.

**LA COMMISSAIRE:**

2955

Une demi-question. Mais vous l'avez abordée tout à l'heure. Écoutez, vous avez parlé d'arrimage au niveau des outils urbanistiques. On commencerait par quoi, ça serait quoi la priorité dans cet arrimage-là?

**M. JOSEPH WESTRESS:**

2960

Bien, je pense qu'une priorité, ça serait vraiment la reconnaissance d'un statut d'OBNL, OBNL développeur. Ça, je pense que ça, rattaché à une approche portefeuille, ça va être ça qui va être le plus garant.

2965           Ça va donner le temps de favoriser, justement, c'est partenariat public OBNL-privé, parce qu'il va avoir une certaine prévisibilité. Il va avoir déjà des fonds qui pourraient déjà être préalloués pour avoir un chemin déjà accéléré, reconnu.

2970           Puis par la suite, on peut voir les mesures à travers le zonage différencié, le zonage incitatif qui prennent plus de temps à réfléchir.

**LA COMMISSAIRE:**

Merci.

2975

**LA PRÉSIDENTE:**

Alors, merci beaucoup d'avoir pris le temps de venir partager vos idées avec nous.

2980

**M. JOSEPH WESTRESS:**

Merci à vous.

**LA PRÉSIDENTE:**

2985

Et d'avoir pris le temps aussi d'avoir cette conversation. Alors, bonne fin de journée.

**M. JOSEPH WESTRESS:**

2990

Excellent. Vous aussi, merci.

///

**LA PRÉSIDENTE:**

2995

Au revoir, merci. Et nous revenons dans un petit instant.

3000

---

**M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE**  
**IMAGINE LACHINE-EST**

---

**LA PRÉSIDENTE:**

3005

Alors, bonjour et bienvenue. Dans quelques instants, je vais vous donner la parole, et je vous demanderai dans un premier temps de vous identifier pour les fins de l'enregistrement, et de préciser l'organisation que vous représentez. Vous disposerez de 10 minutes pour votre présentation. Après huit minutes, je vais vous faire un petit signe, donc vous comprenez qu'il faut conclure. Nous avons lu votre document. Et après votre

3010

présentation, nous aurons quelques questions à vous poser.

Alors, encore une fois bienvenue, et la parole est à vous.

3015

**M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE:**

Oui, bonjour. Merci. Donc, mon nom est Jean-François Lefebvre, je suis chargé de cours au département d'étude urbaine et touristique de l'UQAM, mais je suis ici comme représentant aussi de l'organisme Imagine Lachine-Est.

3020

Donc, je ne vais pas répéter tout, ni résumer l'ensemble du mémoire, il y a plusieurs recommandations qui sont là. C'est pour ça que dans la présentation ici, j'ai appelé les recommandations P.1 pour dire présentation numéro 1, OK.

3025            Donc, dans certains cas, il y en a qui vont se recouper. Il y a quelques-unes qui s'ajoutent qui sont spécifiques, qui n'étaient pas nécessairement dans le mémoire.

3030            Donc, recommandation numéro 1, c'est un appui général au réseau de tramway proposé, OK, donc en disant que ça correspond en général. Je dis bien « en général », il peut avoir des petits éléments à améliorer en cours de route, mais ça correspond au concept du bon mode au bon endroit.

3035            Je sais que vous avez eu des discussions aussi dans d'autres précédemment, où on soulevait l'importance de la population ayant accès aux stations.

Ici, la carte qu'on a faite, ce n'est pas la carte de la ville, mais nos propres simulations, mais qui ressemblent énormément à celles que la Ville a retenues.

3040            Et on voit la densité de population versus les lignes. Donc, on voit qu'il y a vraiment une concordance, contrairement au REM qui était vraiment dans le champ, OK. On voit qu'il y a une concordance.

Et les zones qu'on voit en rouge, ce sont les zones redéveloppement.

3045            Donc, ça m'amène le deuxième point. C'est-à-dire : il y a la population qui a accès aux stations, mais les aires de redéveloppement, c'est extrêmement important, et avec un réseau.

3050 Et ça, on ne l'a jamais mentionné, mais presque 200 kilomètres de tramway, on s'approche de 250, 300 stations. Puis si on intègre Laval et Longueuil, c'est 300 stations accessibles universellement.

3055 Donc, c'est 10 fois ce qu'il y a déjà au métro comme stations accessibles pour la déserte.

Et le troisième, ce sont les emplois. Ça, c'était un élément qui, je dirais, était un petit peu plus faible dans le PUM.

3060 On arrive dans l'objectif à 2050 que 53 % des emplois sont accessibles par transport collectif.

3065 Donc, si je regarde juste, bon, un exemple dans le Grand Sud-Ouest, bon, dans les scénarios, on est très, très proches des scénarios que la Ville a retenus. Mais il y a une option d'aller dans le parc industriel qui devrait être envisagée, pour passer non pas juste où les gens habitent, mais aussi donner l'accès aux emplois, OK.

Bon. La clé est le nombre de personnes qui ont accès à une station, mais ça, je ne veux pas répéter. Vous l'avez déjà, celle-là.

3070 Mais je veux souligner quand même un enjeu. On ose... on est un peu prudent pour dire combien de hausses il va avoir pour le transport en commun. On met le transport en commun, puis piéton tous ensemble, et vélo, pour dire : « On va augmenter les transports durables. »

3075 C'est un peu l'échec qu'on a eu depuis 20 ans avec le PMAD, OK, mais ce n'est pas pour rien, c'est parce qu'on a développé des moyens qui coutaient — quelques stations de

métro, puis c'était tout pendant une décennie. Donc, on n'a pas été capable d'avoir un changement majeur.

3080 Mais si on regarde ici pour la ville de Lyon, ils sont passés de 53 % de part modale pour l'auto; leur objectif est de baisser à 35 % pour 2030. Il y a des cibles qui sont dans ce sens-là.

3085 L'exemple de Strasbourg, j'aime bien le donner. Il y a un partenariat, en passant, entre Lachine et la ville de Strasbourg, donc qui nous a aidée beaucoup dans le projet d'écoquartier, et au niveau de la mobilité.

3090 Les chiffres sont sortis, d'ailleurs. En fait, j'ai mis la main dessus seulement il y a quelques jours. Et en 20 ans, on est passé de 53 % à 37 % de parts modales pour l'auto, donc c'est significatif, avec hausse pour tous les autres modes.

3095 Donc, ma recommandation qui va avec, c'est qu'il faut que le PUM ait des objectifs, donc d'augmentation de transport collectif, mais aussi de réduction des taux de possession d'automobile, OK.

Bon. La recommandation P.3, c'est un enjeu qui était dans notre mémoire, mais c'est comme le détail qui peut faire la différence, et que tout le monde oublie, OK. Donc, on salue le fait que les normes minimales de stationnement, d'adopter à la place des normes maximales. C'est formidable, OK.

3100 Il y a 300 villes en Amérique du Nord qui font la même chose actuellement.

3105 Par contre, dans le libellé, on voit que le libellé a été écrit en se référant à des documents où l'autobus et le tramway sont considérés de la même façon, en pensant au vieux tramway coincé dans la circulation automobile.

Donc, on met exactement la même — on suppose la même vitesse, et la même aire, en fait, le même rayon d'attraction pour le tramway que pour l'autobus. Et on distingue du métro puis du SLR.

3110

Ce n'est plus vrai à partir du moment qu'on fait des tramways modernes, en site propre, avec priorité aux feux de circulation. Ce n'est plus la même game.

3115

On ne peut plus prendre le document écrit il y a 10, il y a 15 ans, OK, puis qu'on recite, puis qu'on recite toujours la même chose sans corriger, et on en fait une politique qui, elle — je veux dire, on l'a calculé pour l'arrondissement. Prendre ça, l'appliquer à l'arrondissement de Lachine — en fait de Lachine-Est en immense écoquartier, tout le fond de l'écoquartier, on va faire plein de stationnements parce qu'ils vont dépasser le 400 ou 500 mètres, OK.

3120

Donc, il faut vraiment actualiser. Donc, en sachant que les modes sur rail ont une attractivité plus grande que l'autobus, OK. Et évidemment, le fait d'être en site propre, ça compte.

3125

L'élément complémentaire aussi qui est très important dans la politique pour réussir, on appelle ça l'en-lieu du stationnement. C'est de dire qu'il faut réduire le nombre de cases le plus possible.

3130

Oui, il va avoir des débats. Ça a été dit tout à l'heure, il y a des ententes qui sont faites, par exemple, avec ceux qui avaient des commerces.

Mais oui, mais il ne faut pas avoir un stationnement qui est dédié à quelqu'un la nuit, puis qui est dédié à quelqu'un d'autre le jour pour le commerce. Il faut que ce soit mutualisé,

3135

qu'on aille pour respecter les ententes, mais qu'on limite en tenant compte d'un ensemble de mesures.

3140

Et une des mesures essentielles, c'est de dire : « On réduit le nombre de stationnements, mais le promoteur doit mettre de l'argent dans un fonds de mobilité durable. »

3145

À partir du moment que tous ceux qui vont habiter dans le nouveau développement se font dire : « Vous essayez gratuitement ou avec un grand rabais le transport collectif, l'abonnement Communauto, le BIXI. Et on vous achète un vélo ou deux vélos électriques pour le ménage », le taux d'utilisation de la mobilité durable va exploser.

3150

Ce n'est pas idéologique, c'est mathématique.

OK, donc et à ce moment-là, l'enjeu, c'est de trouver l'équilibre, donc au fait qu'on réussit à réduire, à sauver l'argent qui justifie le fait d'investir justement dans ces mesures-là.

3155

Bon, recommandation P.6, planifier l'intégration du transport de colis par trams-cargos, et avec les trois derniers kilomètres par vélos-cargos.

Dans le PUM, il y a une ouverture à parler de logistique urbaine et du vélo-cargo. Donc, la Ville de Montréal était rendue là.

3160

Actuellement, d'ailleurs, Strasbourg et une ville en Allemagne dont j'ai toujours peur de mal prononcer le nom, ça fait que je ne m'essaierai pas, on va rester avec Strasbourg.

**LA PRÉSIDENTE:**

Deux minutes.



**M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE:**

3165 Déjà?

**LA PRÉSIDENTE:**

3170 Oui.

**M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE:**

3175 Oh, excusez. Bon, en tout cas. Donc, bien, je vais aller plus vite. Donc, il y a cet élément-là.

Profiter de la reconstruction du boulevard Métropolitain pour envisager un lien est-ouest, donc et y intégrer du camionnage électrique alimenté par fil. Ça, c'est un élément qui n'est pas du tout dans le plan.

3180 Donc, que Montréal adopte sa charte des écoquartiers. Ça, je l'ai déjà mentionné, mais je pense que c'est important. Ça manque actuellement, ce n'est pas officialisé comme démarche; que ce soit intégré avec réseau thermique urbain, boucle énergétique géothermie, avec une norme ambitieuse d'efficacité énergétique.

3185 Le fait qu'on puisse s'inspirer des programmes existants, que ce soit en France, que ce soit l'ancien programme EcoDistrict, qui s'appelle maintenant Just Communities en Amérique du Nord, et d'autres.

3190 Et dans les nouvelles mesures aussi, l'enjeu de bannir les publicités et commandites sur les produits et services à haute intensité en carbone, donc ce qu'Amsterdam et plusieurs villes britanniques aussi viennent de lancer comme mouvement.

3195

Donc, tout ça, dans le contexte où on parle d'un plan pour 2040 et pour 2050, quand qu'on monte les réseaux de transport, il manque peut-être le 2035, je dirais. C'est-à-dire qu'il faut commencer quelque part, et il ne faut pas attendre le meilleur projet qui fait consensus pour tous. Il faut avoir des secteurs.

3200

Là, dans l'Est de Montréal, il y a des tronçons qui font consensus. Dans le Grand Sud-Ouest, il y a des tronçons qui font consensus. Il faut démarrer tout de suite ces projets-là, donc le plus vite possible.

3205

Voilà. Et en passant, qu'ils vont être rejoints, reliés les uns les autres pour arriver à l'objectif ultime : concentrer 80 % des futurs développements dans des écoquartiers reliés par ce futur réseau de transport. Et c'est terminé.

**LA PRÉSIDENTE:**

Merci beaucoup. C'est rapide, 10 minutes?

3210

**M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE:**

Oui.

3215

**LA PRÉSIDENTE:**

Une petite question très, très — en fait, deux questions assez rapides. Vous parlez de réduction du taux de possession de l'automobile. On entend souvent parler de réduction du taux d'utilisation, mais là, c'est possession.

3220           Comment est-ce qu'on convainc les gens de ne plus acheter de voiture ou de ne plus posséder de voiture?

**M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE:**

3225           En fait, c'est qu'il faut voir l'ensemble des alternatives, ce qu'on appelle des fois le cocktail transport.

**LA PRÉSIDENTE:**

3230           Oui.

**M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE:**

3235           Il ne faut pas vendre le transport, enfin, comme le remplacement de l'auto. Il faut dire : « Bon, quels déplacements vous avez vraiment besoin de faire en auto? » Parfait.

              Si c'est le seul déplacement qui ne peut pas être substitué, bien, peut-être que l'auto peut être partagée à ce moment-là.

3240           À partir du moment qu'on est capable d'avoir des véhicules partagés, et ça, c'est une clé, les véhicules partagés entre particuliers. Donc, le programme LocoMotion, et un service très structuré, Communauto, font en sorte qu'on est capable d'avoir une offre combinée, qui font en sorte qu'on est capable de permettre à des gens de ne plus avoir besoin d'être propriétaires de l'auto, ou donc d'être plusieurs à se partager.

3245           Ce qui réduit les couts, parce que les couts de possession sont énormes.

*///*

**LA PRÉSIDENTE:**

3250

Bien, deuxième question. Vous avez beaucoup, beaucoup, beaucoup de recommandations là-dedans. On le sait, vous l'avez écrit, et vous en avez présentées beaucoup ici. Si vous devez identifier les deux — si vous nous identifiez les deux recommandations les plus importantes pour atteindre l'objectif, quelles seraient-elles?

3255

**M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE:**

Bien, faire le réseau de tram, c'est ça l'enjeu structurant. Ensuite, je vais tricher, l'écoquartier avec en-lieu de stationnement, parce que l'en-lieu de stationnement permet de financer l'ensemble de ces alternatives-là, puis de les rendre attrayantes.

3260

**LA PRÉSIDENTE:**

OK, merci. Marie-Claude.

3265

**LA COMMISSAIRE:**

Oui. Vous avez parlé des emplois en 2025, où est-ce qu'on mentionne dans le PUM jusqu'à 50 % d'emplois. Il semblerait que vous mentionnez que ce n'est pas nécessairement réaliste. Ce serait quoi le pourcentage?

3270

**M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE:**

En fait, je n'ai pas dit que ce n'est pas réaliste. J'ai dit qu'on peut faire mieux.

3275

///

**LA COMMISSAIRE:**

3280 Ah, OK. D'accord.

**M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE:**

3285 C'est pour ça que j'ai dit juste en regardant dans le sud-ouest, le tram pour notre coin, bon, pour Lachine, bien, on est à côté d'un parc industriel.

Donc, soit qu'on longe d'un côté résidentiel, ou soit qu'on dit : « Bien, il y a une partie qu'on peut passer par le parc industriel. »

3290 Il faudrait réévaluer, peut-être dans les différents secteurs, cette petite antenne du réseau peut pénétrer dans un parc industriel, par exemple, ou une zone d'emplois. Et après, c'est beaucoup plus facile à avoir une desserte.

3295 On peut même imaginer un abri de vélos à côté de la dernière station du tram, et que là les gens puissent partir de leur travail, se rendre, et laisser le vélo, puis embarquer dans le tram.

**LA COMMISSAIRE:**

3300 Donc, ça pourrait être à certains endroits.

**M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE:**

3305 On peut aller chercher un petit peu plus.

///

**LA COMMISSAIRE:**

Plus que ça. D'accord, merci.

3310

**LE COMMISSAIRE:**

Bien, je serais tenté de vous rappeler — vous en avez parlé rapidement, votre proposition 9 : « *L'ensemble des nouveaux développements doit se faire en utilisant systématiquement la géothermie.* »

3315

Pouvez-vous nous expliquer un peu plus comment, donc dans les nouveaux développements, on utiliserait?

3320

**M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE:**

En fait, c'est que bon, on sait qu'on manque d'énergie pour la transition. Hydro-Québec dit qu'il va falloir doubler la production énergétique d'électricité.

3325

On a calculé que si on installe la géothermie dans tous les nouveaux développements, ainsi que pour remplacer le gaz naturel pour les conversions, à l'échelle du Québec, c'est l'équivalent de 20 % de la production du Québec ou la moitié de la Baie James qu'on aurait.

3330

Et ça, c'est dans un contexte où c'est une énergie — puis ce n'est pas juste une mesure d'économie d'énergie, ce sont des mini centrales qu'on crée sur place. Et là, la Ville pourrait être partenaire de ces mini centrales sur place.

3335

Donc, à chaque fois qu'un kilowattheure est acheté à Hydro-Québec, OK, et qu'on l'utilise pour chauffer, on multiplie par trois en mode chauffage et par cinq — jusqu'à trois à

quatre en mode chauffage, jusqu'à cinq en mode climatisation. Donc, on crée de l'énergie. Et la Ville pourrait tirer un bénéfice de la valeur de la chaleur et du froid tirés du sol.

3340 Et pour les gens qui sont en haut, ça devient une stabilité des prix, à ce moment-là, qui est assurée.

Il y a des quartiers en France où ils ont mis la géothermie pour que les gens à faible revenu aient accès à la climatisation.

3345 Donc, c'est rentable, et il y a des bénéfices sociaux et économiques. Donc, en même temps, il n'y a plus de raison de ne pas exploiter massivement cette ressource-là, maintenant qu'elle est rendue rentable.

3350 Je ne sais pas s'il y a d'autres précisions que vous vouliez? J'essaie de faire ça court.

**LA PRÉSIDENTE:**

3355 Ça m'apparaît un peu compliqué. Ça m'apparaît compliqué, est-ce que c'est compliqué à mettre en place?

**M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE:**

3360 Non. En fait, ce qui est compliqué, OK, c'est qu'actuellement, la Ville cherche les modèles d'affaire dans un contexte qu'il y a une chose qu'il va falloir changer. Puis ça, effectivement, on l'a mentionné un petit peu.

Le gouvernement du Québec a modifié la *Loi des villes* pour faire en sorte que les villes ont le droit d'exploiter des barrages hydroélectriques. Sherbrooke le fait.

3365 Il faut rajouter une phrase dans la loi provinciale pour que les villes aient droit d'exploiter la chaleur et le froid tirés du sol, et en faire profit.

3370 En attendant que ce soit en place, donc la Ville cherche une façon, un partenariat plus tortueux qui fait en sorte qu'on réussit quand même à démarrer quelque chose. On est comme un peu là à Lachine.

**LA PRÉSIDENTE:**

3375 Donc, j'avais bien saisi que c'est un peu tortueux.

**M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE:**

C'est ça.

3380 **LA PRÉSIDENTE:**

D'accord.

**M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE:**

3385 Mais en fait, c'est plus le manque d'expérience qu'on a collectivement, parce que les techniques elles-mêmes sont toutes des techniques éprouvées.

**LA PRÉSIDENTE:**

3390 OK. Et où est-ce qu'on peut aller chercher les bonnes pratiques? Rapidement, parce que je vais me faire couper, mais...



**M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE:**

3395

Bien, juste pour les réseaux thermiques urbains, il y en a quelques-uns au Québec, mais il y en a encore plus ailleurs.

**LA PRÉSIDENTE:**

3400

Oui.

**M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE:**

3405

C'est parce que le cout de l'électricité était faible au Québec qu'on a moins investi là-dedans. Puis là, avec le changement de la donne, bien, c'est rendu rentable.

C'est systématique dans tous les écoquartiers européens, si ça peut donner une idée.

3410

**LA PRÉSIDENTE:**

OK. En avez-vous en tête?

**M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE:**

3415

Je pense un bon exemple...

**LA PRÉSIDENTE:**

3420

En avez-vous un en tête en particulier, un écoquartier?

///

**M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE:**

3425 Bien, j'ai parlé de...

**LA PRÉSIDENTE:**

3430 L'Islande.

**M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE:**

En fait, écoquartier Danube à Strasbourg, par exemple, je dirais, qui me vient.

3435 **LA PRÉSIDENTE:**

OK.

**M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE:**

3440 Clichy-Batignolles à Paris. Donc, c'est eux qui nous ont servi d'exemples pour créer l'atelier Lachine-Est. Il y avait l'atelier de Clichy-Batignolles, puis...

**LA PRÉSIDENTE:**

3445 C'est bon. Merci beaucoup d'avoir pris la peine de venir partager avec nous vos réflexions, et vos conseils aussi. Alors, bonne fin de journée. Merci.

**M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE:**

3450 Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE:**

Alors, nous revenons dans quelques instants.

3455

---

**M. FRANCIS DOLAN**  
**RIL POINTE ST-CHARLES**

---

3460

**LA PRÉSIDENTE:**

Alors, bienvenue.

3465

**M. FRANCIS DOLAN:**

Merci.

3470

**LA PRÉSIDENTE:**

Je vous donne la parole dans quelques instants, et je vous demanderai à ce moment-là de vous identifier et de préciser l'organisation que vous représentez. Vous aurez 10 minutes pour votre présentation. Après huit minutes, je vous fais un petit signe, vous savez que vous devez conclure à ce moment-là. Nous avons lu le document que vous avez soumis, et nous aurons ensuite quelques questions.

3475

Alors, bienvenue encore, et la parole est à vous.

3480

///

**M. FRANCIS DOLAN:**

3485 Bien, merci de nous recevoir. Donc, mon nom est Francis Dolan, je suis organisateur  
communautaire au regroupement Information logement, donc qui agit comme le comité  
logement à Pointe-Saint-Charles, donc dans le secteur du sud-ouest de Montréal.

3490 Mais tout d'abord, nous sommes dans le quartier depuis 45 ans. Donc, c'est  
beaucoup de travail qui a été fait de la part de notre comité, et aussi de la part de nos  
collègues aussi dans le quartier pour développer et contribuer, en fait, au développement  
d'un parc immobilier locatif communautaire, de logements sociaux, qui est assez important.  
Donc, qui représente aujourd'hui 51 % du parc locatif du quartier.

3495 Donc, on pourrait dire que c'est des cibles qui sont assez intéressantes qu'on a  
atteintes, mais qui, aujourd'hui, sont mises en danger, en fait, par tout ce qui est des enjeux  
de financiarisation immobilière, de développement privé, de ce qu'on appelle aussi la  
« condoisation » du quartier de Pointe-Saint-Charles.

3500 Aujourd'hui, on travaille activement, en fait, sur le secteur Bridge-Bonaventure. Donc,  
on a un participé aux dernières consultations publiques à ce sujet-là.

Donc, c'est un secteur qu'on juge primordial, en fait, pour un développement puis un  
changement d'échelle, en fait, en termes de développement de logements hors marché et de  
logements sociaux.

3505 Bon, bien, les besoins dans le quartier, on les a exprimés à maintes reprises ici à  
l'Office de consultation publique. C'est présentement 1 600 ménages donc qui réunissent  
près de 3 000 personnes qui sont inscrites à notre organisation.

3510           Donc, cette organisation-là, en fait, qui s'appelle le Projet Saint-Charles fait office à la fois de comité de mobilisation pour du logement social, du logement hors marché, mais aussi de groupes — en fait, de requérants, en fait, de personnes qui attendent des logements sociaux.

3515           Et qui attendent de manière, on pourrait dire, pressante pour ces gens-là, des logements qui puissent répondre à leurs besoins en termes de couts, en termes de grandeur, et aussi en termes de ne pas avoir besoin de rénovations majeures, de ne pas avoir de moisissure. Donc, toutes les situations que ces personnes vivent présentement dans le marché privé.

3520           Aussi, ce sont des besoins qui sont en constante évolution. Donc, chaque mois, on a près d'une cinquantaine de personnes qui viennent s'inscrire auprès de nous, et qui démontrent, en fait, que le besoin en logement social, en logement très abordable est en hausse, et qu'il faut vraiment faire un changement d'échelle à ce niveau-là.

3525           Ce que la Ville propose aujourd'hui dans le PUM serait assez intéressant à ce niveau-là. On pourra en discuter un peu plus tard.

3530           Donc, 80 % aussi de ces ménages-là ont des revenus familiaux sous la barre des 30 000 \$ annuellement.

              Donc, quand on parle, en fait, de besoins en termes de logement hors marché, c'est des logements, en fait, qui doivent être à prix très modique, donc c'est quelque chose qu'il faut garder en tête.

3535           Je pense aussi que la situation qu'on vit dans notre quartier n'est pas unique. On croit qu'en fait, dans tous les quartiers de Montréal — et on en parle avec nos collègues dans d'autres quartiers — c'est une situation qui est très similaire en termes de besoins.

3540

Donc, pour revenir plus directement au PUM 2050, dans le document, il est beaucoup mention, en fait, du chantier Montréal Abordable comme étant, on pourrait dire, une assise sur laquelle on peut se mettre à travailler.

3545

Donc, dans le chantier de Montréal Abordable, il y a toute l'approche en quintile qui est mise de l'avant.

3550

Et un des éléments, en fait, qui est vraiment intéressant dans cette approche-là, en fait, c'est de dire que les deux premiers quintiles, donc les 40 % de la population avec les revenus les plus bas, bien, leurs besoins ne peuvent être répondus, en fait, que par des logements à loyer modique, ou des logements sociaux, ou très abordables.

3555

Et ensuite, que le troisième quintile, bon, peut être répondu par des loyers, on pourrait dire, un peu abordable.

Et que les quatrième et cinquième quintiles, grossièrement, peuvent être répondus par — peuvent se satisfaire, en fait, des loyers de marché habituel.

3560

Donc, d'abord, bien, on voulait saluer, en fait, l'utilisation — en fait, l'ensemble des travaux du chantier de Montréal Abordable, et aussi l'arrimage de ces conclusions dans le PUM 2050.

3565

Quant à la cible de logement hors marché de 20 % d'ici 2050, bien, nous voulons saluer, en fait, l'ambition de la Ville de Montréal à ce sujet-là.

Par contre, nous la jugeons qui est insuffisante.

Nous croyons, en fait, que la vision de la Ville de Montréal qu'elle souhaite se donner pour 2050 doit s'appuyer, en fait, sur des objectifs clairs, réalisables, mais aussi des objectifs qui sont suffisants pour régler définitivement la crise qui touche les populations locataires montréalaises.

3570

Donc, quand on parle d'un objectif qui est à la fois ambitieux et qui est à la fois énorme, mais qui doit être aussi suffisant. Bien, pour atteindre, en fait, ces objectifs-là, nous croyons en fait qu'il va falloir que la Ville de Montréal et, en fait, que leurs partenaires, donc le gouvernement du Québec et du Canada, mettent les bouchées doubles, en fait, pour atteindre cette cible-là.

3575

Nous croyons, en fait, que la cible devrait être de 40 % de logements hors marché à Montréal. Et, en fait, simplement pour l'argumenter, c'est tout simple.

3580

En fait, de se baser sur le chantier de Montréal Abordable qui définit, en fait, que les 40 % des ménages à plus faible revenu, leurs besoins ne peuvent être répondus que par ce type d'habitation.

3585

Pour aussi développer des outils à l'échelle montréalaise, bien, on recommande, en fait, de développer un modèle de zonage différencié qui permettrait des densités et des hauteurs plus ambitieuses pour les projets de logements qui sont portés à 100 % par des organismes à but non lucratif, donc parapublic, OBNL d'habitation, coopérative d'habitation; et en limitant, en fait, ces allègements réglementaires là pour les développements privés.

3590

Ensuite, on considère aussi, avec toute l'importance qui est accordée au règlement pour une métropole mixte dans la PUM 2050, comme outil pour favoriser le développement de logements sociaux et abordables.

3595 Et ça, vous pourrez le trouver dans notre mémoire une série de cinq recommandations.

3600 Mais très rapidement, en fait, on souhaite rendre plus efficace le règlement pour un métropole mixte, en augmentant le taux d'inclusion de logements sociaux à 40 % dans les développements privés de grande échelle, et en augmentant aussi considérablement les contributions au Fonds d'inclusion de logements sociaux dans le cas, par exemple, où est-ce qu'il ne peut pas avoir de développement sur site.

3605 Mais vraiment de limiter cette possibilité-là au développement privé, où il y a vraiment une impossibilité indéniable de développement du logement social sur site.

On veut vraiment prioriser, en fait, que lorsqu'il y a un développement privé qui se fasse à quelque part, qu'il y ait un développement de logements abordables, ou hors marché, social, en fait, sur le même site.

3610 Donc, c'est quelque chose auquel on tient beaucoup.

3615 Puis on croit, en fait, qu'avec ces différents outils-là, puis avec une contribution aussi subséquente et substantielle des partenaires gouvernementaux, on pourra arriver à une cible qui puisse répondre aux besoins des populations locataires de Montréal. Merci.

**LA PRÉSIDENTE:**

Vous facilitez ma vie.

3620 **M. FRANCIS DOLAN:**

Oui.



**LA PRÉSIDENTE:**

3625 Je n'ai pas eu besoin de vous demander de résumer. Quelques petites questions, merci. On a entendu, depuis la semaine dernière, toute la discussion autour de l'appellation « hors marché », ou on proposait plutôt « à but non lucratif ». Quelle est votre position par rapport à cette idée?

3630 **M. FRANCIS DOLAN:**

On croit que l'appellation, en fait, « à but non lucratif » est plus pertinente, en fait.

3635 Pour nous, pour aller sur le débat linguistique, on croit en fait qu'il y a de l'habitation, et qu'il y avait de l'habitation à but lucratif.

3640 Donc, pour nous, l'habitation de base devrait plutôt être l'habitation, on va dire normale, devrait plutôt être l'habitation à but non lucratif. Et on devrait donner un nom différent spécifique à l'habitation dans un but lucratif.

**LA PRÉSIDENTE:**

OK. Alors, on appelle ça comment?

3645 **M. FRANCIS DOLAN:**

À but non lucratif.

**LA PRÉSIDENTE:**

3650 À but lucratif.

**M. FRANCIS DOLAN:**

À but non lucratif.

3655

**LA PRÉSIDENTE:**

À but non lucratif.

3660

**M. FRANCIS DOLAN:**

Oui.

**LA PRÉSIDENTE:**

3665

OK. Votre objectif de 40 % de logements hors marché d'ici 2050, dont au moins 75 % de logements sociaux. Vous n'êtes pas sans savoir qu'on entend dire que 75 % de logements sociaux, c'est difficilement atteignable.

3670

Alors, 75 % de 20 %, c'était difficilement atteignable, alors c'est encore plus inatteignable. Qu'est-ce que vous pensez de cette position?

**M. FRANCIS DOLAN:**

3675

Bien, comme je l'ai mentionné, en fait, c'est une cible qui est ambitieuse, qui clairement très ambitieuse, mais qui est la seule cible qu'on peut se donner si on veut, en fait, avoir une vision de Montréal qui puisse répondre à l'ensemble des besoins des Montréalais, Montréalaises.

3680 Il faut se donner une cible qui est suffisante, donc à la fois ambitieuse, à la fois difficile à atteindre, mais qui est aussi suffisante.

Et qui, ensuite, peut être utilisée comme un moteur pour justement mettre tous les outils nécessaires pour atteindre cette cible-là.

3685

On pense, en fait, que si on atteint la cible de simplement 20 %, il va encore avoir des populations locataires qui vont être exclues, en fait, de simplement de la ville, de leur quartier.

**LA PRÉSIDENTE:**

3690

Vous l'avez mentionné tout à l'heure, vous avez dit : « Il faudra prendre les bouchées doubles. » On sait bien qu'on entend, et vous faisiez référence au financement de la part des différents niveaux de gouvernement.

3695

On entend des chiffres de déficit, des chiffres abyssaux. Alors, comment on peut fonctionner à l'intérieur de ça? Comment est-ce que c'est possible de demander aux niveaux de gouvernement de mettre les bouchées doubles, alors qu'il semble qu'il n'y en a pas du tout, d'argent?

3700

**M. FRANCIS DOLAN:**

Bien, ça, en fait, il y a différentes coalitions qui, depuis des décennies, travaillent sur toutes les manières, en fait, de trouver des sommes d'argent pour le gouvernement. Donc, d'aller chercher, par exemple, de l'argent chez des entreprises.

3705

Il y a eu beaucoup de taxes sur le capital qui ont été retirées par le gouvernement du Québec dans les dernières décennies. Donc, c'est un peu le même sujet qui — on pourrait en parler sur la question des frais de scolarité.

**LA PRÉSIDENTE:**

3710

OK.

**M. FRANCIS DOLAN:**

3715

Sur la question du développement de l'éducation primaire, secondaire.

**LA PRÉSIDENTE:**

3720

OK.

**M. FRANCIS DOLAN:**

Donc, sur tous les enjeux, c'est un peu le même débat. Oui.

3725

**LA PRÉSIDENTE:**

OK, juste une question très, très rapide. Ensuite, je donne la parole à mes collègues. Une de vos recommandations, c'est implanter le zonage différencié. Vous en avez parlé, puis vous parliez des organismes à but non lucratif qui peuvent bénéficier d'un certain nombre d'allègements.

3730

Lorsqu'il s'agit de partenariat privé, organisme à but non lucratif, donc si on a des partenariats qui se développent, est-ce que les cobénéfices iraient uniquement à la portion organisme à but non lucratif, ou la portion privée bénéficierait aussi d'un certain nombre de bénéfices ou d'avantages?

3735

///

**M. FRANCIS DOLAN:**

3740 Bien, je crois qu'à ce moment-là, en fait, il faut aussi s'en remettre aux communautés locales qui peuvent voir et négocier, en fait, à l'échelle de leur quartier, qu'est-ce qu'ils jugent qui est pertinent, et qui répond bien aux besoins.

3745 Si, par exemple, il y a un partenariat, et que l'ensemble des acteurs d'un quartier juge que ce partenariat répond bien aux besoins, et est, on pourrait dire, gagnant-gagnant, bien, je crois que les allègements pourraient se donner à l'ensemble des acteurs du partenariat.

**LA PRÉSIDENTE:**

3750 OK, merci.

**LE COMMISSAIRE:**

3755 Bien, en lien — vous le mentionnez, je crois la recommandation 2 en lien avec tous les enjeux de la financiarisation du secteur immobilier, certains parlent d'impératifs du marché, la spéculation.

Pensez-vous qu'en augmentant l'offre de logements, on permettra d'améliorer l'abordabilité?

3760

**M. FRANCIS DOLAN:**

3765 En fait, on croit qu'en augmentant l'offre de logement abordable hors marché à but non lucratif, on va améliorer l'abordabilité.

Par contre, en augmentant l'offre dans un sens très strict, on ne croit pas qu'on va augmenter l'abordabilité.

3770 Lorsqu'on regarde, en fait, les derniers développements de logements locatifs privés qui a eu lieu dans notre quartier, ou même dans les autres quartiers avoisinants, on voit, par exemple, des studios qui sont minimalement en location à 2 200 \$ par mois.

3775 Donc, les personnes qui peuvent se permettre ces studios-là, donc pour personne seule ou couple sans enfants, à ce prix-là, ce sont les personnes du cinquième quintile nécessairement, ou de la fin du quatrième quintile.

Et ces personnes-là généralement ne libèreront pas un logement dans le même quartier ou dans le même secteur.

3780 Et dans le cas où ce logement-là est libéré par un transfert, on voit, en fait, aussi dans les statistiques de la Société canadienne d'hypothèque et de logement, ou même du recensement fédéral de 2021, qu'il y a une très grande hausse des loyers lorsqu'il y a un transfert de locataires, lorsqu'il y a un logement qui est laissé par un locataire.

3785 Donc, contrairement aux hausses qui sont généralement par le Tribunal administratif du logement, présentement statué à 4 % annuels, mais en réalité qui sont plus à 4 à 6 %.

3790 Mais lorsqu'un transfert de locataire, on parle plutôt d'une hausse de 20 % dès la première année, parce que le propriétaire profite, en fait, de ce départ d'un locataire pour rétablir ses loyers à des loyers plutôt dits de marché.

En fait, cette libération-là d'un logement ne permet pas, en fait, de réduire le loyer, puis les loyers ne sont jamais réduits non plus.

3795           Donc, c'est toujours une question de hausse de loyers. Il n'y a jamais des loyers qui se voient à la baisse.

**LA COMMISSAIRE:**

3800           Oui. Je reviens à votre recommandation 3 :

*« Implanter le zonage différencié en permettant des densités et hauteurs plus ambitieuses pour les projets de logements portés à 100 % par des organismes à but non lucratif, tout en limitant les allègements réglementaires pour les développements privés. »*

3805

          Quand vous parlez d'allègements, qu'est-ce que vous voulez dire?

**M. FRANCIS DOLAN:**

3810           Bien, on peut, par exemple, penser au projet de *Loi 31* qui a été adopté par le gouvernement provincial l'année dernière, qui permet aux villes de pouvoir passer outre les règlements d'urbanisme afin d'accélérer la construction de logements.

3815           Donc, on peut penser à différents mécanismes de ce type-là, et des mécanismes aussi qu'on envisage qui pourraient être adoptés pour accélérer, justement, la construction de logements.

**LA COMMISSAIRE:**

3820           Merci.

*///*

**LA PRÉSIDENTE:**

3825

D'autres questions? Alors, merci.

**M. FRANCIS DOLAN:**

3830

Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE:**

3835

Merci d'avoir partagé avec nous vos idées.

**M. FRANCIS DOLAN:**

Super, merci. Bonne journée.

3840

**LA PRÉSIDENTE:**

Je n'ai pas ouvert le micro. Alors, nous revenons dans quelques instants.

3845

---

**M. GIOVANNI TARTAGLINO & M. BRIAN FAHEY**  
**MC FINANCE INC.**

---

3850

*///*



**LA PRÉSIDENTE:**

3855            Alors, bienvenue. Donc, dans quelques instants, je vous donnerai la parole, et je vous  
demanderai à ce moment de vous identifier, d'identifier l'organisation que vous représentez.  
Je vous précise que vous disposez de 10 minutes pour votre présentation. Après huit  
minutes, je vais vous faire un signe, vous comprendrez qu'il s'agit de conclure. Et période  
3860 d'après laquelle nous aurons quelques questions à vous poser. Et nous avons lu le document  
que vous avez soumis.

Alors, voilà, encore une fois bienvenue. Et la parole est à vous.

**M. GIOVANNI TARTAGLINO:**

3865            Bien, merci de nous donner l'opportunité d'être ici aujourd'hui. Je suis Giovanni  
Tartaglino de MC Finance.

3870            Donc, je vais présenter brièvement MC Finance, et ensuite M. Fahey va détailler  
peut-être plus notre mémoire.

3875            Donc, chez MC Finance, on croit au développement du centre-ville depuis 1973,  
d'abord avec les bureaux, et puis en 2002, on a fait le pari du condo au centre-ville. En 2002,  
on n'était pas beaucoup à faire ce pari-là.

On a continué par la suite. Et je suis la deuxième...

**LA PRÉSIDENTE:**

3880            Je pense que je vais vous interrompre un petit instant, parce qu'on vous entend très  
peu.

**M. GIOVANNI TARTAGLINO:**

OK. C'est bon?

3885

**LA PRÉSIDENTE:**

Merci.

3890

**M. GIOVANNI TARTAGLINO:**

OK. Donc, chez MC Finance, on croit au développement du centre-ville depuis 1973, d'abord par le bureau, et ensuite en 2002 par le résidentiel au centre-ville.

3895

En 2002, quand on a commencé, on n'était pas beaucoup à croire au résidentiel au centre-ville.

Donc, on a continué depuis ce moment-là. On est la deuxième génération chez MC Finance à prendre ce pari. Peut-être si on peut passer à la prochaine slide.

3900

Donc, ça, ce sont les projets qu'on a faits justement depuis 2002. On a construit quelques 830 unités au centre-ville, des commerces de rue, des presque 50 000 pieds carrés de bureaux.

3905

On croit vraiment que ce genre de projet est important pour le centre-ville. Parce que pour avoir un centre-ville vivant, dynamique, et agréable, ça passe par des projets qui amènent quelque chose au centre-ville, et qui ont une relation à la rue importante avec leur commerce.

3910 Et c'est avec cet objectif en tête qu'on vient vous faire notre demande pour les deux prochaines demandes, justement, parce que c'est un projet sur deux artères commerciales importantes, qui est la rue Peel et la rue Notre-Dame.

3915 Et le PUM nous force justement à faire cet exercice un peu tous ensemble, pour voir qu'est-ce qui est mieux pour la suite, et qu'est-ce qui va nous permettre de faire un meilleur projet, autant pour nous que pour Montréal, quoi.

Donc, peut-être Brian va détailler ces points.

3920 **M. BRIAN FAHEY:**

Alors, bonjour. Mon nom est Brian Fahey, urbaniste-conseil de Fahey et Associés.

3925 Donc, aujourd'hui, on vous parle de deux sites qui sont détenus par MC Finance, le premier sur la rue Peel au coin de Cypress, en face du Square Dorchester; et le second au coin des rues Notre-Dame et De la Montagne, en face des tours de l'ETS et de l'épicerie Métro.

3930 Donc, dans un premier temps, le site de Peel Cypress, nous sommes, bon, il y a le Square Dorchester, qui est un site patrimonial qui est reconnu, avec Place du Canada, qui fait un ensemble. Et on peut voir en rouge, donc la localisation. Nous sommes à l'extrémité nord du Square Dorchester, et bordé par une série de bâtiments relativement importants.

3935 Au niveau du PUM, parce que nous sommes dans un ensemble patrimonial, le niveau d'intensification est dit douce.

On est cependant au cœur d'une aire TOD, avec la gare centrale, le métro Peel, la Place Bonaventure. On a un seuil projeté de densité nette de 400 logements l'hectare, bien

3940 qu'on soit dans un niveau d'intensification douce. C'est quand même une densité minimale de 400 logements l'hectare.

Et enfin, on est à l'intérieur du secteur patrimonial qui couvre l'ensemble du centre-ville, quasi.

3945 Chose à noter. Quand on dit que le centre-ville est de densité minimale de 400 logements l'hectare, j'apporte à votre attention que pas plus tard que lundi de cette semaine, la communauté métropolitaine de Montréal a adopté son deuxième projet de PMAD, donc de plan métropolitain.

3950 Et pour le centre-ville, il est prévu une densité minimale de 480 logements l'hectare.

Donc, dans un processus de concordance éventuelle, ça voudrait dire que le 400 logements l'hectare ici devrait être rehaussé à 480.

3955 De façon plus — une vue en plan du site comme tel. Donc, comme je vous disais, on est à l'extrémité nord-ouest du Square Dorchester, occupé par actuellement des bâtiments de deux étages qui méritent un peu, beaucoup, énormément d'amour et d'attention.

3960 Donc, mais on est localisée dans un environnement vraiment — et dans un alignement de tours au centre-ville.

On a qu'à le regarder, le 1000 De La Gauchetière qui est à 205 mètres de hauteur, on est avec d'autres tours; la Sun Life qui est à 120 mètres, la tour CIBC qui est à 187 mètres.

3965 Donc, on peut voir qu'on est vraiment intégré dans un environnement bâti de haute densité.

3970

Et un élément qu'on veut attirer à votre attention, c'est qu'au niveau de la forme urbaine et du cadre bâti, une des façons de mettre en valeur un site comme le site du Square Dorchester et de la Place du Canada, c'est vraiment d'avoir un environnement bâti structurant, costaud, qui permet d'encadrer des sites comme ceux-là.

3975

D'ailleurs, le Conseil du patrimoine, au moment de la mise en place du site du patrimoine pour le Square Dorchester, avait dans ses recommandations, bien indiqué que les transformations futures devraient s'inscrire dans cette logique d'alignement et de tours de hauteur, de haute densité.

3980

Je saute au second site de Notre-Dame Ouest et De la Montagne.

Donc, comme je le mentionnais, un site qui est en partie sur la rue De la Montagne et Notre-Dame. On peut voir, de l'autre côté à l'est De la Montagne, les tours de l'ETS, les tours de résidence étudiants.

3985

Donc, on est dans un environnement bâti qui va varier de 8 à 12 étages dans l'environnement immédiat de cette propriété.

3990

Au niveau du plan d'urbanisme, dans le PUM, on est dans un niveau d'intensification élevée. Encore une fois, on est dans une aire TOD, donc à proximité du métro Lucien-L'Allier, à moins de 600 mètres, très courte distance de la Place Bonaventure, à la prochaine gare de REM Bernard-Landry, qui est déjà décidée et qui est déjà dans les décrets.

3995

On a un seuil minimal de densité de 250 logements l'hectare. Le PMAD dont je faisais référence il y a deux minutes inscrit ce site dans la même zone que de celle du centre-ville, et donc prévoit une densité minimale de 480 logements l'hectare.

///

**LA PRÉSIDENTE:**

Deux minutes, merci.

4000

**M. BRIAN FAHEY:**

Donc, nos recommandations, faute d'être capable, avec le PUM, d'avoir des hauteurs et des densités comme telles, on réfère à une densité ici projetée. On croit qu'elle devrait être de l'ordre de 750 logements l'hectare, avec un COS de 12 pour la partie sud de la propriété, alors que la partie nord pourrait être, elle, de 65 mètres.

4005

Tout ça, puis il y a des architectes qui vont passer après moi, ils vont vous l'expliquer.

4010

Mais il y a eu un exercice d'ensoleillement qui a été fait. C'est vraiment le meilleur scénario pour avoir le maximum d'ensoleillement sur la propriété, sur le Square Dorchester.

4015

Pour le site Notre-Dame et De la Montagne, on pense que la densité minimale devrait être de l'ordre de 400 logements l'hectare plutôt que de 250, avec un COS de 9 et une hauteur qui pourrait varier de 8 et 10 étages, dépendamment qu'on se situe pour la portion sur la rue Notre-Dame versus sur la portion sur la rue De la Montagne.

Je m'arrête là, puis on va répondre à vos questions.

4020

**LA PRÉSIDENTE:**

Merci. Je vais poser une question plus générale sur le PUM. Vous n'êtes pas sans savoir qu'on a beaucoup entendu parler de mécanismes transitoires, vous vous en doutez probablement. Donc, la recommandation 2, c'est de proposer une réglementation et/ou mécanisme transitoire afin d'avoir une meilleure visibilité sur la hauteur et densité.

4025

Qu'est-ce que vous voulez que contienne ce mécanisme transitoire là, qu'est-ce que vous souhaiteriez? Alors, ce serait transitoire pendant combien de temps, à partir de quand?

4030 **M. BRIAN FAHEY:**

Au moment où on se parle, selon un certain calendrier, le PUM pourrait être adopté l'été 2025.

4035 Les arrondissements ont, selon la loi, un délai de 180 jours, 6 mois, pour adopter des règlements de concordance.

Ces délais-là peuvent être extensionnés, et pourraient même aller jusqu'à période de deux ans s'ils mettent en place un règlement, ce qu'on appelle de remplacement.

4040

Ça veut dire qu'entre maintenant et le jour où il y aura un règlement de concordance, en théorie — bien, pas en théorie, le jour où on adopte le PUM, il abroge le plan d'urbanisme. Il vient donc remplacer le plan d'urbanisme.

4045

Si, au mois de février 2025, on commence des processus de modification de zonage par un PPCMOI pour un projet le processus va s'échelonner sur une période de six mois, sept peut-être à cause de la période d'été.

Donc, ça voudrait dire que le PPCMOI entrerait en vigueur après l'adoption du PUM.

4050

Donc, pour nous, il est important pour être capable... le PPCMOI, qui serait dans sa première version, adopté au mois de février, devrait l'être en conformité avec le plan d'urbanisme actuel. Mais après l'été 25, il devrait être en conformité avec le futur PUM.

4055

Ça ne fonctionne pas, là.

Donc, il faudrait être capable d'avoir un mécanisme qui va perpétuer, à tout le moins, les dispositions qu'on retrouve dans le plan d'urbanisme aujourd'hui, jusqu'à l'entrée en vigueur des règlements de concordance.

4060

De sorte que si en octobre 2025, il y a un PPCMOI qui entre en vigueur, bien, il pourrait toujours être en conformité avec le plan d'urbanisme actuel, auquel il était conforme lorsqu'il a été adopté dans son premier projet.

4065

Donc, il y a une démarche là qui est à mettre en place, à mon point de vue, en même temps que le PUM serait adopté.

Dans un monde idéal, on aurait voulu qu'il y ait des COS et des hauteurs dans le PUM. Ce n'est pas le cas.

4070

Refaire exercice, on va s'en reparler dans cinq ans. Donc, pas une bonne idée.

4075

Et pour nous, ce qui va être important, c'est que dans le processus de règlement de concordance, c'est qu'il y ait des dialogues avec les arrondissements, avec des propriétaires fonciers, pour être capable d'avoir un échange sur ce qu'on va inclure dans la fameuse séquence urbaine. C'est-à-dire, ce qu'on va prévoir en termes de hauteur et de densité.

4080

Donc, cette prévisibilité-là quelque part, elle est souhaitée dans le cadre d'un échange, d'un dialogue avec les arrondissements.

Sinon ça va se faire entre quatre murs, et tout le monde va être placé devant le fait accompli le jour où le règlement de concordance serait adopté.



**LA PRÉSIDENTE:**

4085

Bien. Christian.

**LE COMMISSAIRE:**

4090

On nous dit que dans certains arrondissements, il y a déjà des travaux autour des plans locaux d'urbanisme, il y a déjà des travaux qui s'effectuent.

4095

Est-ce que le règlement de concordance auquel vous faites allusion ne pourrait pas trouver, disons, une forme de remplacement à travers ces plans locaux d'urbanisme, et le dialogue, les échanges dont vous parlez ne pourraient pas s'effectuer dans ce contexte-là?

**M. BRIAN FAHEY:**

4100

Il faut bien comprendre que les PLUM, les plans locaux d'urbanisme et de mobilité, n'ont aucune portée réglementaire et légale.

C'est un document qui sert davantage de redditions de comptes dans la mise en œuvre du PUM que pour une portée légale et réglementaire.

4105

À mon point de vue, humblement, ça serait une erreur de commencer par le PLUM avant de faire le règlement de concordance.

4110

Je m'explique. Plus on va prolonger les délais pour avoir un règlement de concordance, plus on va prolonger l'incertitude, et moins on va servir la cause du développement de Montréal.

4115           Donc, le PLUM — comment je dirais? Les règlements de concordance, c'est une concordance directe, verticale. Légalement parlant, il n'y a pas de processus référendaire, il n'y a pas de processus d'opposition formelle pour s'opposer à ces règlements de concordance là.

              Donc, pour nous, le plus rapidement qu'il y aurait un règlement de concordance, le mieux que ce sera.

4120           Mais il y a beaucoup d'autres dispositions qui sont dans le PUM qui devraient faire l'objet d'autres démarches. Et là, le PLUM a toute sa raison d'être.

4125           Dans le sens où, que ce soient des activités communautaires, ou des activités de verdissement, ou des activités de mise en place de réseaux cyclables. Il y a plein d'autres actions qui peuvent être prises en charge dans le PLUM, et donc en concertation avec les parties prenantes, mais qui n'ont pas d'incidence réglementaire.

4130           Donc, on pense que c'est important de statuer sur l'aspect réglementaire dans un premier temps. Et dans l'aspect plus communautaire, qualité de milieu, dans un second temps, avec l'outil qu'on appelle le PLUM.

**LA COMMISSAIRE:**

4135           Oui. Dans votre recommandation 3, j'aimerais avoir un petit peu plus de précisions. Vous mentionnez que :

4140           « *Améliorer la prévisibilité des paramètres qui doivent s'arrimer avec le RMM, et les frais de redéveloppement, dont la contribution pour fin de parc. Par ailleurs, les sites de compensation devraient viser tous les types de logements, puisque les enjeux d'abordabilité ne touchent pas uniquement que les logements hors marché.* »

Pouvez-vous nous donner un peu plus d'informations?

**M. BRIAN FAHEY:**

4145

Dans le fond, je vais faire écho à la personne qui m'a précédé un peu.

On est d'avis qu'il est important d'accélérer le processus de construction d'unités de logement.

4150

La SCHL a publié un rapport en début de semaine, et Montréal est au dernier rang dans le nombre d'unités construites.

4155

Donc, il est important d'accélérer le processus de construction, et d'augmenter le nombre et l'offre en logements.

Il est prévu un mécanisme qu'on appelle le zonage incitatif, dans lequel on peut augmenter les densités et hauteurs au bénéfice du logement social.

4160

On est d'accord avec le concept. Mais on pense aussi que ça devrait aussi permettre, pas juste du hors marché ou du social, mais tout type de logements.

4165

Donc, plus on va augmenter l'offre, à notre point de vue, plus on va favoriser l'abordabilité.

La question du hors marché, vous l'avez dit tantôt, il n'y a pas de fonds, il n'y a d'argent. Et lorsqu'on se voit imposer des demandes de taux de l'ordre de 40 % — et au moment où on se parle, c'est le cas — ça a un impact direct sur l'abordabilité du reste du parc immobilier qui va être construit.

4170

Alors, je m'explique.

**LA PRÉSIDENTE:**

4175

Rapidement, s'il vous plait, parce que je vais me faire couper.

**M. BRIAN FAHEY:**

4180

Si on prévoit construire 500 unités dans un projet, et qu'on demande que le projet comporte au-delà du RMM, 40 % de hors marché, cette superficie-là in situ qui va être dédiée au hors marché va être déduite de la superficie, qui normalement aurait été utilisée pour le 500 unités.

4185

Donc, il y a un cout qui a un impact sur la viabilité économique du résidu. Et ça va donc commenter et pousser vers la hausse les couts de loyer et de construction pour le résidu sur le marché.

Donc, le hors marché a un impact direct sur l'abordabilité globale.

4190

Surtout qu'on aurait beau consentir, le gouvernement n'a pas d'argent au moment où on se parle, puis ça date de cette semaine, cette information. Voilà.

**LA PRÉSIDENTE:**

4195

Alors, merci beaucoup. Désolée, vous avez vu mes grands signes. Alors, merci infiniment d'avoir partagé vos idées, et de vous être présenté devant nous, et de répondre à nos questions. Bonne fin de journée.

**M. BRIAN FAHEY:**

4200

Merci.

**M. GIOVANNI TARTAGLINO:**

4205

Merci.

**LA PRÉSIDENTE:**

Merci, et nous revenons dans quelques instants.

4210

---

**M. OLIVIER LEGAULT & M. CYR BEAUCHEMIN  
BLTA / PEEL-CYPRESS**

---

4215

**LA PRÉSIDENTE:**

4220

Alors, bienvenue. Dans quelques instants, je vous cèderai la parole. Juste avant, je vous dirai que nous avons lu le document que vous avez soumis. Vous disposez de 10 minutes pour la présentation. Après huit minutes, je vais vous faire un signe signifiant que vous devez conclure, après quoi nous vous poserons quelques questions.

4225

Alors, je vous cède la parole maintenant, et je vous dis encore que vous êtes les bienvenus. Alors, voilà.

///

**M. OLIVIER LEGAULT:**

4230           Merci beaucoup. Alors, mon nom est Olivier Legault, BLTA architecte. Je suis accompagné de Cyr Beauchemin, mon associé.

4235           Nous avons travaillé au centre-ville de façon continue depuis plusieurs décennies. Nous sommes parmi les architectes qui ont travaillé, oui, à produire des tours résidentielles au centre-ville.

4240           Après disons un début qui devait se faire en bureaux, on a découvert que la réglementation était assez flexible pour pouvoir peupler et repeupler le centre-ville de Montréal, qui a été quand même une période très intéressante, et à laquelle on est très fier d'avoir participé.

              On a fait toutes sortes d'édifices. On parle surtout souvent des tours, mais il y a toute une série d'intégration de projets.

4245           On est aussi des premiers architectes à pouvoir se vanter d'avoir transformé un édifice, disons, commercial en résidences; de l'intégration de haut niveau, et des projets très complexes dans le Vieux-Montréal, reconversion d'église, qui s'est fait très rarement.

4250           Alors, on a accumulé une quantité de données quand même assez exceptionnelle sur le territoire montréalais. On a trois ou quatre sujets dont on aimerait parler rapidement, et on va revenir à la présentation.

4255           On va essayer de prendre un cas d'espèce pour vous expliquer certaines complexités de ce qu'on a découvert dans les documents, en toute humilité, en partage collégial.

Le PUM, c'est un exercice complexe, mais je n'ai pas encore vu : « Ville internationale, les universités, les sièges sociaux. » Le centre-ville, c'est quelque chose d'exceptionnel. Ça a peut-être été dit rapidement, mais je les cherche encore, ces mots, dans le PUM.

4260

On a des nouvelles formulations de densité et de hauteur, et on parle de protection de la montagne. Comme on le voit sur cette image, la montagne, c'est quelque chose, lorsqu'on se promène, ça bouge. Et il y a une grosse partie du mal qui a été faite en 1960, en 1980, dans les années 90.

4265

Et récemment, on est juste venu rajouter quelques petits éléments. On a essayé de mettre toutes les tours alignées une derrière les autres pour conserver des vues.

Le projet à l'Écho a été peut-être plus conséquent que bien d'autres projets. Et ça, c'est passé comme une lettre à la poste. On peut comprendre pourquoi, c'est du logement d'un certain type.

4270

Mais il ne faudrait pas quand même oublier que le fleuve reste à gauche et à droite, et le massif du centre-ville est quelque chose de connu et qui évolue. Mais les terrains faciles sont partis, il ne reste plus grand-chose.

4275

Ça, on pourra en revenir. L'image du bas le montre un petit peu, on a des petits points d'études en jaune qui sont très, très, très — j'allais dire, mineurs. Et vous voyez un petit peu l'impact que ça peut avoir.

4280

Alors, on ne peut plus construire en haut de la partie à droite, c'est limité à 120 mètres. Il y a eu des mesures, donc dans le PU, qui avaient été, je pense, acceptées avec lesquelles on a été capable de composer.

4285           Donc, les corridors visuels, on a encore quelque chose, on a un malaise. Ça empêche un certain type de développement, et pour des raisons qui me paraissent très limites.

                  D'accord au niveau du principe. Mais dans l'application, on exagère.

4290

                  On nous a demandé de faire des prouesses architecturales pour juste sauver ce qu'on appelle un tout petit bout d'eau. Puis oops! On apprend soudainement qu'il y a un autre projet qui s'en vient qui, lui, le cache complètement, parce que lui est de teneur sociale ou abordable.

4295

                  On pourrait en discuter longtemps.

                  Deux images que j'avais déjà présentées dans le passé. On va passer vite, vite, vite. Oui, il reste beaucoup moins de terrains vacants disponibles.

4300

                  Alors, pour continuer la discussion et peut-être trouver des éléments un peu plus précis, on va parler de patrimoine aussi, et de tenter de trouver l'équilibre dans toutes ces mesures. C'est quand même un changement majeur dans une pleine crise du logement.

4305

                  On a une très grande inquiétude. Nous avons plus de 3 000 unités d'habitation à l'étude en ce moment. Tout est bloqué.

                  La rapidité à laquelle on peut avoir des réponses, ça nous inquiète. Pas pour nous, j'ai fait ma carrière. C'est pour Montréal, pour la continuité.

4310

                  Et on est arrivé à la masse critique au centre-ville. Là, il s'agit de donner le dernier influx, et le projet dont on veut parler est un exemple probant. Alors, Cyr, si tu veux continuer.



**M. CYR BEAUCHEMIN:**

4315

Oui. Donc, voilà le site. Donc, c'est le principal, il y a plusieurs propriétés dont principalement qui font front sur la rue Peel, mais aussi sur la rue Cypress. On voit aussi en bas ici le lotissement qui fait référence aussi au pare-solaire.

4320

Le site aussi s'inscrit à l'intérieur du site patrimonial Cité du Square Dorchester et de la Place du Canada. On le voit ici en haut, à gauche, au nord.

4325

Donc, il est sous le nom des Terrasses Peel. Donc ce complexe ou cet ensemble, c'est sûr qu'au travers les années, a vécu ou a été l'objet de multiples transformations qui font qu'aujourd'hui, il ne reste pratiquement plus rien de ce projet. Il est rendu même vétuste ou...

**M. OLIVIER LEGAULT:**

4330

Vétuste.

**M. CYR BEAUCHEMIN:**

4335

Vétuste, oui.

Puis à ce moment-là aussi, ce qu'on voulait dire, c'est qu'aussi, il fait piètre figure à côté des bâtiments exemplaires qui construisent ou qui encadrent le Square Dorchester, et la Place du Canada.

4340

Donc, on voit aussi par rapport aux photos qu'on est dans un ensemble hétérogène, où il y a une grande diversité de typologies, mais aussi grande variété de hauteurs des bâtiments. Donc, on est dans un système vraiment centre-ville, dans le quartier des affaires, oui.

4345 On a fait aussi une analyse de hauteurs qui, éventuellement, nous amènerait vers la séquence urbaine pour pouvoir analyser aussi les hauteurs sur le site.

4350 Donc, on est aussi à penser à une vision où, notre client, MC Finance, qui a réalisé aussi les projets du Roc Fleuri et de Roccabella, donc les phases 1, 2, et 3, il souhaite développer ce site-là comme un ensemble mixte qui s'intégrerait donc aux spécificités donc du Square Dorchester et aussi de la Place du Canada.

4355 Donc, aussi au niveau mixité, ce qu'on pourrait dire, c'est qu'en général, les projets résidentiels, on a du commerce au rez-de-chaussée et le résidentiel au-dessus.

4360 Dans ce cas-ci, on pourrait peut-être répéter le modèle du Roccabella où on a quand même, entre et le commercial et résidentiel, on a une strate bureaux, donc qui viendrait faire un écho aussi aux principaux usages sur le Square. Donc, voilà.

4365 Maintenant aussi, ce qu'on envisage, c'est de travailler une modulation, de moduler un modèle ou un — comment je pourrais dire? Un modèle urbain qui, en comparaison avec le projet de plein droit, qui serait plutôt un élément très — qu'on considère massif ou très homogène.

4370 Et ce que ça amène, ce que ça nous permet, c'est que ça nous permettrait d'avoir un élément plus élancé, plus fin. Vous allez voir plus loin pourquoi on propose. Et en même temps, une relation peut-être plus intéressante, et de finaliser l'encadrement, si on veut, du site.

4375 Donc, c'est un des derniers sites qui restent pour mettre en valeur, justement, ce Square-là. Et l'idée, ça serait d'avoir des paliers qui nous amènent vers cette tour-là.

Et ces paliers ou ces différents paliers pourraient même être une occasion pour créer des espaces extérieurs, des terrasses, et même d'amener de la végétation.

4375 On a aussi regardé ou évalué la certaine fragmentation sur le site, donc on a également intégré au modèle urbain.

4380 Et aussi, au niveau du pare-solaire, donc on voudrait faire un écho, ça serait également dans l'expression architecturale du bâtiment pourrait faire justement écho au pare-solaire initial, ou garder aussi la trace du passé.

Donc, le résultat, on l'a vu dans cet angle, et dans un angle différent.

4385 Maintenant, on s'est penché aussi sur l'impact sur l'ensoleillement du Square. Et c'est là qu'on a réalisé que le modèle de plein droit, qui est quand même 65 mètres de haut, versus une modulation, si on veut, d'une volumétrie permet un meilleur ensoleillement ou de préserver.

4390 Donc, on voit en bas le scénario 2 où on a une ombre est projetée sur toute la largeur du bâtiment de 65 mètres de hauteur, alors que le modèle plus modulé, avec la tour à l'extrémité, permet quand même une ouverture ou un ensoleillement.

4395 On a également ça, c'est juste pour montrer qu'on a également fait des évaluations aussi au sol, la lumière pour le Square Dorchester. Deux minutes, OK.

**LA PRÉSIDENTE:**

Vous disposez de deux minutes.

4400 *///*

**M. CYR BEAUCHEMIN:**

OK. Donc, on a aussi les espaces verts, la relation avec le bâti.

4405            Donc, au niveau du zonage du site, donc le plan d'urbanisme et le règlement d'urbanisme sont en concordance.

4410            Et au niveau du PUM, ce qui nous a surpris, c'est que ce qui a été dit initialement, c'est que c'est une intensification douce. Et le seuil minimum, par contre, de moyenne de densité est à 400 logements par hectare.

4415            C'est ce qui nous semble aussi une contradiction d'une certaine façon entre ces deux éléments-là. Mais aussi, quand on évalue le site sur la différence de hauteurs, et aussi la densité de certains bâtiments qui y participent, la définition de la séquence urbaine également, on a fait des tests. On a voulu regarder.

Donc, ce qu'on se rend compte, c'est qu'il y a des choses qui sont quand même assez aléatoires ou arbitraires pour le faire.

4420            Donc, on a fait plusieurs scénarios, plusieurs séquences. Et c'est difficilement prévisible de savoir la hauteur qui serait permise sur ce site.

4425            Donc, on a aussi ce qu'on pourrait dire, c'est que les vues protégées, donc on est à l'extérieur des vues protégées parce qu'un projet récent à l'Écho a déjà obstrué.

Au niveau du corridor visuel, on est à l'extérieur des nouveaux corridors visuels. On est également à l'extérieur des rayons de protection des repères emblématiques.

4430 Et on voulait juste montrer un exemple rapidement, un projet résidentiel, bureaux, et différents. Donc, l'implantation est beaucoup moins représentée.

En conclusion, donc on dirait qu'on pense que cette modulation de l'enveloppe amène un projet qui est quand même plus intéressant que le projet de plein droit.

4435 Et pour ces raisons-là, bien, on pense qu'on pourrait demander, ou on pense que le PUM pourrait prévoir une hauteur de 120 mètres du côté sud du site du Cypress, et peut-être moins du côté nord — et oui, exact, et également une densité qui équivaldrait, parce que c'est difficile à évaluer sur le PUM, au 12, un COS de 12.

4440 **LA PRÉSIDENTE:**

Merci.

**M. CYR BEAUCHEMIN:**

4445

Merci.

**LA PRÉSIDENTE:**

4450 J'aimerais vous amener à un autre niveau plus global. D'entrée de jeu, vous avez dit : « Dans le PUM, je n'ai pas vu les mots "université", je n'ai pas vu les mots "international" », et il y a d'autres mots que vous avez mentionnés.

**M. OLIVIER LEGAULT:**

4455

« Sièges sociaux », tout ce qui compose le centre-ville.

**LA PRÉSIDENTE:**

4460 « Sièges sociaux », donc l'aspect international, l'aspect ville de savoir, l'aspect économie. Comment vous expliquez ça?

**M. OLIVIER LEGAULT:**

4465 Pour avoir travaillé au centre-ville, je pense — et il y a des plusieurs intervenants qui en ont parlé — le centre-ville a beaucoup évolué. La présence des universités, on la questionnait au début des années 80.

Le CHUM a pris combien de temps pour venir s'installer au centre-ville de Montréal?

4470

Alors, peut-être que ça va se concrétiser peut-être de façon davantage, mais ça me préoccupe énormément de voir une équipe qui a fait un document très sérieux, mais qui ne voit pas les spécificités du centre-ville.

4475

Le centre-ville, c'est un animal en soi.

On a montré des vidéos où on mettait tout l'ensemble du réseau de métro. Puis on voyait bien qu'il y avait une relation entre les densités puis le positionnement des stations. C'est quand même la base.

4480

Alors, on a eu peur souvent, Montréal, de parler de hauteurs. Je pense que ça commence à être démystifié, puis ce n'est pas toute hauteur est meilleure ou je ne veux pas qualifier à chaque fois un projet par rapport à l'autre.

4485 Mais chose certaine : d'offrir des espaces verts, et on le voit autour du Square  
Dorchester, le volume du Sun Life est à peu près sept fois plus grand que ce qu'on propose.  
Ce n'est pas deux fois. C'est sept à dix fois plus gros.

Le 1000 de la Gauchetière a un volume énorme également.

4490 Alors, ça, c'est peut-être les limites. Moi, j'ai pu participer, aux débuts des années 90,  
au 1000 de la Gauchetière et à toute la mouvance qui était surtout du bureau.

Il y a eu une récession, puis il ne s'est pas passé grand-chose par la suite.

4495 Qu'est-ce qu'il a fallu attendre? Début des années 2000, la Cité du commerce, la Cité  
du multimédia, puis la Caisse de dépôt, des projets, dans le fond, un peu gouvernementaux,  
mais qui est encore bureau.

4500 On a commencé à penser au résidentiel lorsque les prix du résidentiel — puis  
Giovanni Tartaglino a participé avec le Roc Fleuri à cette barrière, nous avec le Crystal où on  
a passé la barrière du 500 dollars vendant au pied carré, parce que les terrains étaient un  
peu plus chers. On commence à avoir des règles urbanistiques.

4505 On essayait de faire de l'architecture, pas minimaliste, mais un petit peu expressive.  
Bien, il y a un coup à ça.

Et là, on continue donc cette mouvance, où le centre-ville est devenu, d'une certaine  
façon, un gros laboratoire, mais surtout l'expression d'une société, que ce soit culturel,  
4510 éducation, affaires. Et on peut aller dans toutes les directions.

C'est ça la définition d'un centre-ville, c'est de pouvoir faire ce qu'on veut, à l'heure  
qu'on veut, d'une certaine façon.

4515 C'est là où il y a un grand architecte qui avait dit : « Bien, c'est là où un enfant qui se promène dans la ville peut décider ce qu'il peut devenir, parce qu'il est exposé à beaucoup, beaucoup de choses. »

4520 Alors, la dynamique d'un centre-ville, puis un projet comme on propose autour du Square, c'est de finir l'encadrement. Ce sont des principes urbains relativement simples. Alors, tentons de répondre à la question.

J'ai eu un malaise, moi, à lire tout ce document-là. Il n'est pas simple.

4525 Ça a commencé à ressembler à la *Loi sur l'impôt*. Ça prend des experts avec des experts pour répondre à des questions.

4530 Nous avons posé des questions à des spécialistes à la direction de l'urbanisme et l'aménagement et de la mobilité, qui ont dû se référer au service d'habitation. Et on a des réponses qui viennent de temps en temps.

On comprend, c'est un nouveau document, il y a un apprentissage à faire. Mais la période transitoire va être pénible. Puis là, on le vit, nous.

4535 La vitesse à laquelle les dossiers sont traités — et si je reviens au commentaire de M. Fahey, c'est troublant d'être dans une période où on se fait dire : « Bien là, on est sur le PU. Mais il faut peut-être penser au PUM, mais vous voulez peut-être aller au PL 31. Mais là, on ne peut pas vous donner exactement les critères du nombre de logements abordables. »

4540 Alors, vous voyez un petit peu.



Le principe, il y a certaines bonnes idées, mais on a tenté de simplifier en complexifiant. Ça, c'est ma vision personnelle. Puis je fais référence à la *Loi de l'impôt*. À chaque année, il y a une petite affaire.

4545

**LA PRÉSIDENTE:**

C'est vous qui êtes là, donc c'est votre opinion qui nous importe.

4550

**M. OLIVIER LEGAULT:**

OK. Alors, cette notion-là, on a fait des projets pour sauver du patrimoine à côté de l'Église Saint-Georges, une belle tour extraordinaire. On ne touchait pas à l'église.

4555

Et là encore, la hauteur a fait peur à quelques personnes. Puis dans le doute, on s'abstient. Et souvent, les politiciens ont peut-être une plus grande facilité à retenir le développement qu'à l'encourager.

4560

On est en compétition avec les autres villes dans le monde. On a un grave problème d'abordabilité en logement.

On a fait 12 études de transformation de tours à bureaux en résidentiel, aucune n'a fonctionné. On est loin de la solution.

4565

Ça fait 10 ans qu'on pratique ou qu'on tente de décoder la préfabrication, ou au moins la préfabrication d'éléments dans les résidences. On n'y est pas encore.

4570

///

**LA PRÉSIDENTE:**

Je vais vous demander de conclure à ma question, parce que j'en aurais d'autres, mais mes collègues en ont aussi. Alors.

4575

**M. OLIVIER LEGAULT:**

Alors, allez-y.

4580

**LA PRÉSIDENTE:**

Christian.

**LE COMMISSAIRE:**

4585

Peut-être préciser sur la question des corridors visuels. Vous avez commencé votre représentation en disant que théoriquement, vous avez eu des difficultés, vous avez dû faire des prouesses architecturales — je pense que c'est les mots que vous avez utilisés.

4590

**M. OLIVIER LEGAULT:**

Oui.

**LE COMMISSAIRE:**

4595

Cette fois-ci, dans la proposition que vous venez...

///

4600 **M. OLIVIER LEGAULT:**

Zéro impact.

4605 **LE COMMISSAIRE:**

... je ne comprends pas la dynamique.

4610 **M. OLIVIER LEGAULT:**

Alors, c'est qu'avant qu'à l'Écho, parce qu'on a étudié le projet déjà avant ou après la réalisation d'un projet autre, qui lui n'est pas venu s'implanter de façon, disons... il s'est présenté de façon transversale, mais pas longitudinale.

4615 On a travaillé, puis on a, je pense, avec le service d'urbanisme, tenté à chaque fois de maximiser les axes nord-sud plutôt qu'est-ouest.

Alors, à notre surprise, on a vu qu'il y a eu peut-être un projet qui bloquait, dans le fond, le corridor visuel qui donnait la vue du belvédère jusqu'à l'eau.

4620 Alors, ce projet-là, dans le fond, nous permet de construire aujourd'hui ou ne pas avoir cette incongruité. On n'a même pas la discussion, c'est une bonne chose.

4625 Mais parce qu'il y a un autre projet qui a été, disons, réalisé, on n'a rien eu à voir là-dedans. Donc, la précision.

///

**LA COMMISSAIRE:**

4630

Oui. Bien, première des choses, j'avais à peu près la même question que ma présidente sur le centre-ville. Mais allons-y aussi, au centre-ville. On apporte la notion de piétonnisation, et tout ça, aussi en termes de gens qui vont venir s'installer au centre-ville.

4635

Comment vous voyez ça, d'apporter cette partie-là?

**M. OLIVIER LEGAULT:**

4640

Là, il faut faire attention. On a eu un exemple, je pense sur la rue Notre-Dame, en face de l'église. Nous, on est dans le quartier historique. Et vous avez vu les commentaires, puis les exemples de nos confrères qui sont dans un édifice, qui ont pris 45 minutes pour faire deux blocs.

4645

Oui, ils revenaient en voiture d'une rencontre. Il y a encore des gens d'affaires. Personne n'est contre la piétonnisation.

Toutefois, sur certains grands axes, il faut s'assurer d'une certaine fluidité. Si elle n'est pas atteignable, c'est contreproductif pour tout le monde, surtout au centre-ville.

4650

Le centre-ville commence à avoir une masse critique d'habitants. Pendant la pandémie — et on doit se féliciter, tous les projets qu'on a faits ont participé à sauver le centre-ville pendant la pandémie, les restaurants, ils ont trouvé toutes sortes de trucs pour s'entraider.

4655

Alors, je demeure prudent sur — pas des modes. La piétonnisation a des qualités extraordinaires, mais il y a des limites.

Et souvent, on n'est pas capable de répondre aux besoins fondamentaux de gens qui sont déjà établis là depuis longtemps.

4660

Et construire une ville, ça ne se fait pas du jour au lendemain. C'est des artisans, c'est des commerçants, c'est des restaurateurs qui prennent des années à s'établir, à établir une clientèle.

4665

Ça fait 40 ans que je travaille au centre-ville. J'y ai habité, avec des enfants en plus. Bon, ce n'était peut-être pas la meilleure décision de ma vie. Ça, c'est autre chose.

4670

Le centre-ville n'est pas l'endroit naturel pour des familles. Ça fait qu'il ne faut pas penser que la piétonnisation d'une rue va avoir le même fait sur la rue Masson que la rue Sainte-Catherine.

4675

Pour les commerces, ça dépend des commerces. Et là, il y a quelque chose d'excessivement complexe. Donc, chaque changement doit se faire de façon très progressive, et étudiée, et réfléchi, pour éviter le bordel qui s'est passé dans le Vieux-Montréal la semaine dernière, qui n'est pas fini.

4680

On a déjà une ville beaucoup plus humaine. Les pistes cyclables sont plus nombreuses, on a ralenti le trafic, on a diminué. Il y a déjà des grandes étapes qui ont été faites. Faudrait pas aller trop vite.

4685

Parce que déjà, nous, on a des témoignages de collègues avocats, comptables qui sont en renégociation de bail. Puis ils ont dit : « Bien, nous, le Vieux-Montréal, c'est fini. Puis le centre-ville, c'est fini. »

Puis là, on commence à avoir l'effet pervers des bonnes choses qu'on est en train de faire. Comme l'effet d'augmenter le coût vendant de toutes nos unités d'habitation, parce

qu'on veut avoir un peu plus de résilience climatique, puis on veut ajouter un peu d'isolant sur les toits. Au lieu d'avoir R20, R30 comme on avait avant, bien là, on demande R50. Bien, ça prend plus d'isolant.

4690

Mais quand on sort sur un balcon, ça prend une marche. Il y a toutes sortes de petites choses.

Puis là, ça n'est plus accessible pour les handicapés, ça.

4695

Alors, soyons prudents. Et je termine là-dessus. On est en train de commencer un certain type de gentrification, comme je l'ai dit. Le phénomène Rotterdam, allez voir la conférence de MVRDV.

4700

Là, il faudrait que je vous trouve — je perds le nom...

**LA PRÉSIDENTE:**

Oui, si vous avez la référence.

4705

**M. OLIVIER LEGAULT:**

Je vais vous la fournir.

4710

**LA PRÉSIDENTE:**

D'accord.

4715

///

**M. OLIVIER LEGAULT:**

Ça dure une heure et quelques. Et c'est tout le phénomène, ils ont fait des projets extraordinaires de design. Le grand marché, par exemple, 8 000 000 de visiteurs par année.

4720

Il y a des manifestations dans la rue parce qu'on vient de commencer une vraie gentrification là-bas.

Puis pour l'avoir visité, je peux témoigner.

4725

**LA PRÉSIDENTE:**

Alors, merci beaucoup.

4730

**M. OLIVIER LEGAULT:**

Bien, merci beaucoup à vous.

**LA PRÉSIDENTE:**

4735

D'avoir partagé avec nous vos réflexions, et de nous avoir présenté les projets. Bonne fin de journée.

**M. OLIVIER LEGAULT:**

4740

Merci beaucoup.

///

4745 **LA PRÉSIDENTE:**

Merci. Alors, nous revenons dans un petit instant.

4750

---

**Mme KARINE TRIOLLET & M. SIMON PAQUETTE**  
**ACTION GARDIEN**

---

4755 **LA PRÉSIDENTE:**

Le bonjour officiel maintenant. Alors, bienvenue. Dans quelques instants, je vous donnerai la parole, et je vous demanderai, dans un premier temps, de vous identifier pour les fins de l'enregistrement, et de préciser le nom de l'organisation que vous représentez. Vous disposez de 10 minutes, je sais que c'est difficile, mais... Et après huit minutes, je vous ferai un petit signe pour que vous puissiez conclure. Nous avons lu le document que vous avez soumis. Et nous disposerons aussi de quelques minutes pour vous poser des questions.

4760

Alors, encore une fois, bienvenue, et vous avez la parole.

4765

**Mme KARINE TRIOLLET:**

Bonjour. Donc, Karine Triollet. Je suis accompagnée de Simon Paquette. Nous travaillons tous les deux pour Action Gardien, qui est le regroupement des organismes communautaires de Pointe-Saint-Charles.

4770

Donc, vous l'avez lu dans notre mémoire, on souscrit à la majorité des grandes orientations du PUM pour une ville qui soit plus juste, plus solidaire, plus verte.



4775 Par contre, on trouve que le PUM devrait aller beaucoup plus loin sur de nombreux éléments, et surtout se donner plus de leviers.

Le premier fil directeur de notre mémoire, c'est d'agir de façon beaucoup plus forte contre la spéculation et la gentrification, et aussi d'orienter toutes les ressources — enfin, les  
4780 ressources publiques au bénéfice des intérêts et des besoins collectifs.

Donc, notre mémoire contient de multiples recommandations. Rassurez-vous, on ne va pas toutes les décrire ici, mais qui sont liées à l'habitation sociale, l'itinérance, l'accès à des locaux communautaires qui soient vraiment abordables, la lutte contre l'écogentrification,  
4785 et aussi sur la gentrification commerciale, le droit à la mobilité, particulièrement pour les personnes qui sont à faible revenu.

Quand on veut lutter contre la spéculation, un des éléments forts, c'est la question des terrains publics. On veut insister là-dessus.

4790 On porte, depuis de nombreuses années, la revendication que les terrains publics, parapublics, tous paliers confondus, soient entièrement conservés de façon publique ou collective, dans les mains des communautés, pour des milieux de vie qui soient avec des logements sociaux, logements hors marché, des équipements collectifs, et parcs, etc.

4795 On sait notre collègue du RIL en a parlé tantôt, que la financiarisation du logement est en très grande partie responsable de la crise du logement abordable.

4800 On veut donc s'assurer de protéger très fermement les rares terrains publics qui y restent.

Dans le bassin Wellington, on parle de plus d'un million de pieds carrés de terrains publics et parapublics. Et pour nous, c'est vraiment une occasion unique.

4805           Pourtant, ce n'est pas du tout nommé comme une opportunité unique au chapitre 4 dédié à ce secteur. Il n'y a aucune orientation spécifique qui porte sur un milieu de vie qui soit protégé de la spéculation.

Il faut donc, selon nous, absolument ajouter cette orientation phare.

4810

La Ville vise un 20 % de logement protégé de la spéculation en 2050. C'est une cible qui n'est d'ailleurs, selon nous, pas assez ambitieuse.

4815           Mais même si on restait à 20 %, c'est, pour nous, impossible à atteindre comme cible si la Ville ne se donne pas une stratégie beaucoup plus musclée sur les terrains publics.

**M. SIMON PAQUETTE:**

4820           Et d'autres solutions existent également pour atteindre les cibles en logement hors marché. Par exemple, on ne comprend pas qu'en fait, le zonage différencié ne se retrouve pas au PUM.

4825           Pourtant, ça sera un moyen fort également de répondre conjointement aux orientations 2 et 3, soit à la fois de maximiser les cobénéfices de l'intensification, tout en bâtissant une abordabilité pérenne de l'habitation.

Donc, l'historique de notre quartier nous démontre, en fait, que l'acceptabilité sociale de la densité est plus grande pour des projets qui ne participent pas à la gentrification.

4830           Donc, tant qu'à rehausser autant les sites de densification, selon nous, le PUM devrait utiliser cette opportunité-là pour que la densification soit une clé contre la gentrification.

          Toujours sur la question de l'habitation, on aurait aimé avoir des objectifs et des stratégies pour s'assurer de créer une offre en habitation qui réponde à la diversité des  
4835 besoins. Ce qui est pourtant un des objectifs qui est prévu à la *Loi québécoise pour le PUM*.

          Pourtant, en fait, on n'y retrouve pas des données permettant de quantifier les besoins pour chacun des groupes. Puis pour certains groupes qui sont mentionnés dans le PUM, en fait, les objectifs restent assez flous et vagues.

4840           Donc, combien de logements a-t-on besoin d'ici 2050 pour des personnes autochtones, ainées, étudiantes, des familles ayant des besoins adaptés en matière de mobilité réduite, de soutien psychosocial, ou encore en matière d'itinérance? On l'ignore.

4845           Passons maintenant à notre deuxième bloc, donc l'accès règlementaire.

          Nous avons de fortes préoccupations concernant les sites de densification, les changements d'affectation, et les secteurs d'opportunité de notre quartier.

4850           Pour Pointe-Saint-Charles, le PUM propose des seuils de densité beaucoup plus élevés que ce qui existe présentement, avec une intensification intermédiaire dans la majorité du quartier.

          La densification projetée est encore plus importante dans l'est du quartier, dans  
4855 Bridge-Bonaventure, et le triangle nord.

Pourquoi le PUM vise-t-il des densités si fortes dans tout Pointe-Saint-Charles, même si la majorité du quartier est identifié comme secteur patrimonial à même le PUM, comme on peut voir sur la carte qui est juste ici?

4860

Nous ne comprenons pas pourquoi le PUM, en fait, adopte une approche mur-à-mur de l'intensification et des seuils de densité, qu'il ne module pas davantage ces deux indicateurs, sans même tenir compte, en fait, du cadre bâti qui existe déjà.

4865

Donc, l'impact à prévoir est inévitable : une énorme impression immobilière sur les bâtiments existants qu'on souhaite préserver, et sur les trames de rue patrimoniale existante.

Surtout, en faire, en sachant que les terrains vacants, en fait, se font très, très rares dans le quartier habité.

4870

Et puis quand on regarde ce qui est proposé pour d'autres secteurs comparables à Montréal, la densification, en fait, visée nous paraît trop grande. Donc, on voit deux poids, deux mesures.

4875

Puis les réponses, en fait, que la Ville nous a fournies, qu'on avait posé précédemment, ne nous ont pas convaincus. Donc, en fait, on demande plutôt de revoir la carte des densités qui est visée.

**Mme KARINE TRIOLLET:**

4880

Alors, je vais maintenant vous parler d'emplois et de mixité d'usages.

Donc, le PUM propose de modifier les affectations au sol de Pointe-Saint-Charles pour généraliser l'affectation mixte. Et ce, même dans des secteurs qui jusqu'ici sont réservés strictement à l'emploi, notamment le fameux triangle nord.

4885

Ce qu'on craint, c'est de voir disparaître de façon progressive l'emploi et l'industrie légère, au profit de projets résidentiels luxueux, et trop souvent déconnectés des besoins locaux.

4890

C'est ce dont on a été témoin dans les dernières années aux abords du Canal-de-Lachine.

Le PUM prévoit augmenter les superficies industrielles, une augmentation de 20 et quelques pour cent, je crois. Ce avec quoi on est absolument d'accord, mais c'est la stratégie qui nous inquiète.

4895

Pour nous, il faut garder certaines zones strictement en affectation emploi, même dans les quartiers centraux.

4900

Ou alors, et à tout le moins, il faut adopter une nouvelle catégorie qui nous semble manquer dans le PUM, qui serait une catégorie d'affectation conditionnelle.

Pour nous, l'usage résidentiel ne peut pas être du plein droit. Ça laisse beaucoup trop de place à l'arbitraire selon les administrations successives dans les arrondissements.

4905

Pour nous, ça doit être plutôt conditionné directement dans le PUM de façon réglementaire, à plusieurs conditions. On pourrait parler de maintien de l'emploi, de développement de logements sociaux et réellement abordables hors marché, la présence d'équipements collectifs, etc.

4910

On insiste aussi sur le fait de maintenir et d'attirer aussi des industries qui soient diversifiées, au-delà de bureaux, services hautes technologies. Pour nous, ça prend des

4915 locaux abordables pour des espaces de production, de l'agroalimentaire, des industries légères, des projets communautaires, économie sociale, commerces de proximité.

Et ça nous amène à recommander plus fermement le fait qu'il faut aussi, comme on le fait pour le logement, penser à des espaces commerciaux qui soient retirés du marché spéculatif.

4920 Je finis sur la mixité d'usage pour vous dire que pour nous, c'est une condition de réussite de la transition socioécologique. Oh, là.

**LA PRÉSIDENTE:**

4925 Eh, oui.

**Mme KARINE TRIOLLET:**

4930 OK. Alors, j'arrête là pour vous parler de Bridge-Bonaventure.

On a de très grandes interrogations sur la concordance, comme beaucoup d'intervenants qu'on a entendus, entre le plan d'urbanisme actuel et le futur PUM.

4935 Le plan directeur pour Bridge-Bonaventure n'est pas encore adopté. Il comprend des modifications importantes au plan d'urbanisme actuel. Comment va se faire la concordance?

Pour nous, par exemple, sur la question des hauteurs, ce n'est vraiment pas évident.

4940 Et on veut réitérer ici un élément très important de notre mémoire sur Bridge-Bonaventure. C'est que le plan directeur de mise en valeur n'est pas un document légal, c'est un guide.

4945 Et donc, pour nous, il faut que soient inscrites directement au PUM des balises qui vont encadrer tous les développements futurs, et de façon beaucoup plus précise que c'est le cas actuellement dans le chapitre 4, le secteur d'opportunité Bridge-Bonaventure.

4950 Et c'est vrai, d'ailleurs, aussi pour tous les autres secteurs d'opportunité du chapitre 4 qui ne seraient pas des PPU.

On a aussi une proposition qu'on veut déposer, c'est de séparer le triangle nord du reste du secteur Bridge-Bonaventure pour en faire un secteur distinct.

4955 On pense que ça a été une erreur de les jumeler. Le secteur du triangle nord est dans la partie déjà développée et habitée de notre quartier. Donc, on pense qu'il faut absolument les séparer.

Voilà. On avait aussi des petits éléments à vous dire sur le centre-ville, mais vous nous poserez des questions là-dessus.

4960 Je vais laisser mon collègue Simon poursuivre.

**M. SIMON PAQUETTE:**

4965 Voilà. À part dire que Pointe-Saint-Charles, finalement, n'est pas le centre-ville, je veux aussi vous parler de participation citoyenne.

**LA PRÉSIDENTE:**

4970 Il n'y a plus de temps.

**Mme KARINE TRIOLLET:**

OK.

4975

**M. SIMON PAQUETTE:**

OK, peut-être en une phrase.

4980

**LA PRÉSIDENTE:**

Une phrase.

**M. SIMON PAQUETTE:**

4985

Je peux dire que finalement, donc, notre troisième axe, en fait, vraiment fil conducteur, c'est la participation citoyenne, sachant qu'il y a beaucoup de personnes qui, finalement, ne comprennent pas forcément ce qui se passe, alors que c'est un document légal très, très, très important. Alors, en conclusion.

4990

**LA PRÉSIDENTE:**

Alors, je me suis sentie généreuse.

4995

**M. SIMON PAQUETTE:**

C'est correct. Merci.

5000

///



**LA PRÉSIDENTE:**

Je vous ai permis quand même 30 secondes. Une question dans votre document, à la page 39, quand même, il y a six recommandations sur le PLUM.

5005

**Mme KARINE TRIOLLET:**

Oui.

5010

**LA PRÉSIDENTE:**

Alors, vous souhaitez que ce soit obligatoire, avec des délais précis, pour que ce soit adopté. Et pourquoi c'est si important?

5015

Parce qu'on sait que dans le projet, dans la proposition de PUM, les PLUM ne sont pas obligatoires. Alors, pourquoi vous en arrivez à la conclusion que ça doit être obligatoire?

**M. SIMON PAQUETTE:**

5020

Bien, oui. En fait, c'est ça. Pour nous, c'est que comme ça a été dit au niveau de la transition règlementaire, il y a un gros flou finalement sur ce que l'arrondissement va pouvoir faire, en fait.

5025

Puis il y a comme un gros flou effectivement sur la transition règlementaire. Puis c'est pour ça que pour nous, c'est fondamental, en fait, que les règlements de concordance et les PLUM soient soumis à des consultations publiques, pour vraiment qu'on ait tous l'heure juste sur ce qui se passe.

5030 Parce que, par exemple, dans le PUM n'a plus de balises sur les... bien, n'a plus de règlement très clair sur les hauteurs, sur les densités.

Alors, pour nous, si c'est juste l'arrondissement qui le décide, il faut qu'il y ait un mécanisme pour qu'on puisse réfléchir collectivement à ça.

5035 On ne sait pas, sinon, comment ça va être fait.

**Mme KARINE TRIOLLET:**

5040 Et c'est une façon de renforcer la contribution citoyenne. On nomme aussi, comme plein d'autres, que malgré tous les efforts qui ont été faits par l'OCPM et la Ville pour rendre en petit peu plus appropriable le PUM, ça reste un document extrêmement complexe, que la plupart des citoyens, citoyennes dans les quartiers ont pris sur des impacts concrets de leur quartier ou sur de grands enjeux montréalais, mais pas sur la portée règlementaire.

5045 Donc, il y a beaucoup de pans du nouveau paradigme, de la nouvelle façon de penser l'urbanisme, que beaucoup de monde ne se sont pas du tout appropriés, et qui vont avoir des impacts très importants dans nos quartiers.

5050 Donc, le fait de voir comment ça va s'articuler, aussi bien dans les PLUM qui permettent aussi de prioriser les interventions, mais aussi, et peut-être surtout, dans les exercices de concordance règlementaires. Pour nous, c'est fondamental.

**LA PRÉSIDENTE:**

5055 Et qu'est-ce que vous pensez — ce n'est pas lié directement, ni à Pointe-Saint-Charles, ni à Bridge-Bonaventure.

**Mme KARINE TRIOLLET:**

5060 C'est bien correct.

**LA PRÉSIDENTE:**

5065 Mais cette notion, parce qu'on introduit une nouvelle notion qui s'appelle la densification et l'intensification, ou l'intensification et la densification.

5070 Qu'est-ce que vous pensez de cette idée d'introduire la densité de cette manière-là? Parce que ce n'est plus l'utilisation, parce que ce n'est plus en COS, ce n'est plus en nombre d'étages. C'est...

**Mme KARINE TRIOLLET:**

5075 Non. Bien, on ne va pas faire de résistance aux changements. On est tout à fait ouvert à réfléchir à des nouvelles façons de penser l'urbanisme.

Ça vient cela dit remettre beaucoup — comment dire? Il y a des responsabilités ville qui nous semblaient très claires avant, qui le sont moins.

5080 Donc, on donne des grandes orientations, des grands blocs de densité importante ou moins importante, d'intensification plus ou moins forte. Mais ensuite, il y a beaucoup de décisions qui vont se prendre à l'échelle des arrondissements.

5085 Ça répond aussi à votre première question sur pourquoi on trouve aussi important qu'il y ait le moins d'arbitraires possibles, et qu'il n'y a pas des arrondissements dans lesquels on s'en préoccupe de façon importante, et d'autres où ça ne soit pas le cas.

**LA PRÉSIDENTE:**

Merci.

5090

**LA COMMISSAIRE:**

Oui.

5095

**LE COMMISSAIRE:**

Oui... Ah, bien, vas-y.

**LA PRÉSIDENTE:**

5100

Oui. Le tour, c'est à toi.

**LA COMMISSAIRE:**

5105

C'est mon tour? Oui, OK. Ça va. Oui.

Vous avez mentionné que dans le cas de Pointe-Saint-Charles, c'est comme un mur-à-mur sur une densité, quoi que ce soit. Vous avez même mentionné la trame des rues patrimoniales et tout.

5110

Comment vous voyez ça pour que ça ne soit pas un mur-à-mur? Oui, ça serait quoi?

5115

///

**M. SIMON PAQUETTE:**

5120 Bien, en fait, c'est ça. C'est comme, donc dans notre mémoire, en fait, on a des propositions concrètes sur où est-ce qu'on voudrait mettre les seuils de densité, où est-ce qu'on verrait plutôt les intensifications.

5125 Donc, nous, par exemple, on ajouterait des intensifications douces, en fait, dans les secteurs patrimoniaux. Pour nous, c'est vraiment la meilleure façon de l'envisager, parce que les balises intermédiaires, par exemple doubler des hauteurs, alors qu'on a des... par exemples, certaines rue où ce sont des bâtiments patrimoniaux qui ne sont vraiment pas...

En fait, l'écart serait vraiment différent. Donc, on ne pense pas que ce soit... donc, la douce serait plus adaptée dans les secteurs patrimoniaux.

5130 Puis en fait, c'est vraiment, c'est ça, de mettre... de garder des poches de densité différentes.

Puis peut-être même avoir plus que trois niveaux d'intensités ou de seuils, avoir plus de niveaux différents. Ça serait une option aussi.

5135

**LA COMMISSAIRE:**

Est-ce que c'est une option pour raffiner le PUM dans ce sens-là? C'est ce que j'entends.

5140

**M. SIMON PAQUETTE:**

Oui.

5145 **LA COMMISSAIRE:**

Oui, merci.

5150 **LE COMMISSAIRE:**

Exactement dans le même sens que ma collègue. Est-ce qu'il existe, donc dans votre analyse, une densification qui permet l'abordabilité dans votre secteur, qui pourrait être stratégiquement mis en place pour atteindre une abordabilité, c'est ça?

5155 **Mme KARINE TRIOLLET:**

Oui. C'est certainement pour ça qu'on insiste autant sur la mixité d'usages et l'autorisation du résidentiel.

5160 Ce qu'on peut — mettons, ce que l'histoire récente des deux dernières décennies nous a appris, c'est que, bien, c'est de la spéculation sur les terrains, ce sont des promoteurs qui développent des projets qui ne répondent pas du tout aux besoins locaux en termes de logements qui soit vraiment abordables.

5165 Sur les abords du Canal-de-Lachine, au nord de Saint-Patrick, il y a un seul des projets qui inclut du logement social.

5170 Tous les autres, ce ne sont que des condos qui répondent plutôt au quintile 5, ou peut-être 4 et 4 fort, mais en aucun cas aux besoins des ménages qui sont dans les quintiles 1 et 2.

Donc, pour nous, la mixité d'usages, c'est important pour protéger l'emploi. Mais c'est aussi une réflexion autour de si... aller vers de la mixité, ça se traduit par plus de spéculation et plus de gentrification dans nos communautés, on perd au change à tous les niveaux.

5175

**LE COMMISSAIRE:**

Puis cette mixité, quelle place on peut accorder à des modèles — on nous a présenté, par exemple, des modèles de partenariat public-privé, l'organisation de modèles autour d'OBNL. Comment vous accueillez ces propositions-là?

5180

**Mme KARINE TRIOLLET:**

Bien, ça dépend si on parle de terrains publics ou de terrains privés. Quand on est sur les terrains publics, pour nous, on devrait les garder entièrement publics ou dans leur grande majorité.

5185

On pense qu'il faut revoir la façon de viabiliser les projets, des fonds d'infrastructure, de décontamination, pour pas que ça repose sur les épaules seulement du logement social et abordable hors marché.

5190

Donc, ça prend des concertations très fortes entre tous les paliers de gouvernement, peu importe qu'on soit sur un terrain municipal, ou un terrain provincial ou fédéral.

5195

Donc, pour nous... Votre question portait plus sur des terrains privés, je comprends.

Mais pour nous, et dans l'histoire de Pointe-Saint-Charles, il y a des projets auxquels on s'est opposé parce que les contributions n'étaient absolument pas suffisantes, et même engendraient beaucoup plus d'effets négatifs que de retombées pour les populations locales.

5200

Par contre, il y a certains projets où on peut voir des retombées, où les conditions d'acceptabilité sont au rendez-vous.

5205 Dans ce cas-là, bien sûr, il peut y avoir des ententes pour que des parties soient développées pour du logement, mais aussi pour des locaux à but non lucratif, pour plus de parcs, pour plus d'accès, mettons, aux espaces verts, ou etc.; et d'autres parties qui soient développées par le privé.

5210 Nous, ce qu'on dit, c'est qu'il ne faut pas donner du plein droit résidentiel d'office. Parce que là, on vient d'ouvrir la porte à des projets qui ne répondront pas d'abord aux intérêts locaux.

**LA COMMISSAIRE:**

5215 J'ai une petite question, oui. Vous avez mentionné une stratégie plus musclée sur les terrains publics.

**Mme KARINE TRIOLLET:**

5220 Oui.

**LA COMMISSAIRE:**

5225 Est-ce que vous pouvez élaborer un peu plus?

**Mme KARINE TRIOLLET:**

Bien, c'est un petit peu ce que je viens de nommer.



5230 **LA COMMISSAIRE:**

Oui.

5235 **Mme KARINE TRIOLLET:**

C'est que nous, en ce moment, si on regarde dans le PUM et dans le plan directeur sur Bridge-Bonaventure, ce qui était nommé pour les terrains publics ou parapublics du bassin Wellington, c'était dépassé la cible du règlement pour une métropole mixte.

5240 Pour nous, c'est vraiment...

**LA COMMISSAIRE:**

Insuffisant.

5245

**Mme KARINE TRIOLLET:**

Totalement insuffisant.

5250 Ça manque assez cruellement d'ambition. Ce qu'on attend dans le PUM, c'est de voir dans le futur chapitre 4 sur un secteur d'opportunité comme Bridge-Bonaventure, de voir : ce n'est pas un défi que ce soit un terrain public, c'est une opportunité rare.

5255 Il faut absolument la saisir et ne surtout pas céder ou brader ces terrains-là aux intérêts des actionnaires financiers ou des grands promoteurs, qui ne sont pas là pour l'abordabilité réelle des logements.

///

**LA COMMISSAIRE:**

5260

Merci.

**LA PRÉSIDENTE:**

5265

Bien, merci. Alors, le temps est écoulé.

---

**MOT DE LA FIN**

---

5270

**LA PRÉSIDENTE:**

Et ceci donc met fin à cette séance d'audition des opinions.

5275

Je remercie toutes les personnes qui se sont déplacées et qui ont participé à cette consultation, et je salue chaleureusement les personnes qui nous ont suivis en ligne.

Enfin, merci à mes collègues commissaires et analystes.

5280

Et nous vous donnons rendez-vous pour la prochaine séance, qui débutera dans très peu de temps, donc ce soir à 19h00, ici même dans les locaux.

Alors, je vous remercie beaucoup d'avoir pris la peine de venir partager vos opinions avec nous. Bonne fin de journée.

5285

**AJOURNEMENT**

5290

5295

5300

5305

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



---

Carol-anne Gagnon, s.o. / o.c.r.