

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

465

---

**Mme ÈVE GRENIER ET M. RON RAYSIDE**

Rayside-Labossière

---

470

**LA PRÉSIDENTE :**

Nous voilà maintenant, nous accueillons maintenant Ève Grenier et monsieur Ron Rayside de Rayside-Labossière. Bienvenue, merci beaucoup d'être là. Nous vous écoutons. Donc, je vous répète que vous avez dix minutes de présentation, qui seront suivies de dix minutes où les commissaires pourront vous poser des questions. Alors, avez-vous besoin que je vous indique qu'il vous reste deux minutes à la fin de votre présentation ?

475

**M. RON RAYSIDE :**

Oui, mettons.

480

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors, je vous indiquerai deux minutes, c'est bon ?

485

**M. RON RAYSIDE :**

Oui. Mais c'est Ève qui va commencer avec, elle a quelque chose à régler avec les...

490

**LA PRÉSIDENTE :**

495 D'accord. Alors, bonsoir, nous accueillons maintenant Ève Grenier et Ron Rayside de Rayside-Labossière. Je vous rappelle que vous avez dix minutes afin de présenter votre opinion. Les commissaires disposeront ensuite de dix minutes pour discuter avec vous. Je vous informe aussi que nous avons lu votre opinion écrite. Alors, nous vous écoutons. Ah, et tout à l'heure, on m'avait demandé de vous indiquer lorsqu'il restera deux minutes. Donc, je vous ferai un petit signe de la main. Merci beaucoup.

500 **Mme ÈVE GRENIER :**

Merci. Donc, bonjour. Merci de nous recevoir ce soir. On va essayer de faire ça rapidement, mais comme vous l'avez vu dans notre mémoire, on a quand même un nombre de recommandations assez grand sur une grande quantité de thématique. Ça fait que 505 n'hésitez pas à nous poser des questions sur des sujets qu'on n'aurait pas abordés dans notre présentation dans la période de question.

Rayside-Labossière, on est une firme d'architectes, urbanistes qui a une vocation vraiment ancrée dans la communauté, puis ça se traduit, notamment, à travers l'implication sociale, mais aussi à travers nos partenaires qui sont diversifiés puis qu'on a, desquels on 510 s'est quand même inspirés pour la rédaction de ces recommandations-là.

Donc, dans le cadre des consultations sur le projet de ville, on s'était prononcés puis nos recommandations émanaient d'une table ronde qu'on avait organisée puis dans laquelle on avait entendu les préoccupations de plusieurs de nos partenaires. Puis on est quand même contents de savoir qu'il y a plusieurs de ces éléments-là qui se retrouvent là dans le projet de PUM. 515

520 Notamment, en lien aux bénéfiques à la communauté puis aussi à l'équité territoriale.  
Donc, l'attention particulière qui est portée aux secteurs défavorisés puis à la mixité sociale.

525 On a répété l'expérience cette année, donc on a fait une table ronde aussi à nos bureaux, on a entendu, discuté de c'est quoi les différents enjeux qu'il y avait dans le PUM. Puis c'est sûr que les recommandations qui sont dans notre mémoire, c'est vraiment, ça n'engage que nous, mais je pense que c'est quand même intéressant de préciser que ça émane de plusieurs réalités puis qui sont assez variées, mais qui sont toutes très importantes à considérer pour le PUM.

530 Je vais passer très rapidement sur le contexte des positions parce que vous les connaissez. En gros, vous lirez plus davantage cette section-là dans notre mémoire, puis on va sauter tout de suite au sommaire des recommandations.

535 Donc, comme je vous disais, on en a, on a fait comme une sélection de certaines recommandations, puis on va faire une présentation conjointe. Donc, je laisse Ron prendre la suite.

**M. RON RAYSIDE :**

540 Il y avait une notion qu'on avait introduite, c'était suite aux énoncés du plan d'urbanisme, mais aussi les expériences récentes de l'acquisition des projets existants et la notion de l'abordabilité qui est le diagramme à gauche. Ça veut dire qu'avec le logement qui augmente d'une manière moins forte que le marché privé, mais une autre notion qui se parle de plus en plus, c'est l'abordabilité où les logements peuvent être plus élevés que la cible des logements abordables, mais qu'avec l'augmentation juste la moitié de qu'est-ce que le  
545 marché privé a, qui devient abordable à long terme.

C'est pour les choses qui étaient beaucoup discutées dans les années qui s'en viennent, avec les années passées. Mais de plus en plus c'est sur la table avec les défis en fonction de la crise du logement puis avoir les grands ensembles abordables à long terme.

550

**Mme ÈVE GRENIER :**

Sur la question du logement aussi, c'est sûr qu'on salue la cible assez ambitieuse d'avoir 20 % du parc de logements montréalais qui soit hors marché en 2050. Après, on a aussi tenté de se pencher sur à quoi ressemblerait ce parc-là puis sans cible un petit peu plus précise dans le PUM, on pense que ça pourrait être difficile d'atteindre cette diversité-là au sein des logements hors marché.

555

Donc, on a quand même tenu à mentionner qu'il serait pertinent que le PUM il cible des profils de population à travers le spectre des logements hors marché. Donc, par exemple, en fonction des projections démographiques et ne pas oublier les logements familiaux, les logements pour aînés qui ne sont pas nécessairement que des RPA. Mais de s'assurer que tous les profils de population soient desservis par cette offre en logements hors marché.

560

Au même titre, les cibles en logements sociaux devraient aussi être détaillées selon nous parce que, en fonction des modes de financement actuels qu'on a, c'est sûr qu'il est plus facile d'avoir recours, par exemple, au PSL à travers un projet de logement abordable.

565

Mais à travers ce type de montage de projet là, il peut facilement arriver que les populations plus marginalisées ou plus vulnérables qui ont des enjeux particuliers, bien qu'ils soient oubliés parce que ce n'est pas les projets qui sont les plus faciles à développer, sans se donner des cibles claires à ce sujet-là. Il y a quand même un risque, là, que ces populations-là soient oubliées.

570

575

**M. RON RAYSIDE :**

Il y a une notion aussi de l'abordabilité, là, vas-y, c'est toi qui fait ça. Excuse.

580 **Mme ÈVE GRENIER :**

Oui, ça ne sera pas long. Sinon, au niveau aussi de l'atteinte des objectifs en logement sociaux et hors marché, une stratégie qu'on propose pour traduire ça au sein de chacun des arrondissements, c'est que chacun des arrondissements se dotent d'une  
585 stratégie de développement de logement social et hors marché.

Les stratégies de développement c'est un type d'étude qu'il y a déjà certaines tables en logement qu'ils font, donc l'efficacité a été quand même démontrée, puis ça se fait certainement en collaboration, là, avec le milieu communautaire local.

590

Donc, l'idée c'est sur la base d'un diagnostic de la situation actuelle, de quelle est l'offre en logement social, on établit aussi quels sont les besoins, puis ensuite on peut faire un plan d'action conjointement entre l'arrondissement puis le milieu communautaire, pour savoir comment, par quelle stratégie on va arriver à l'atteinte de ce logement social là.

595

Donc, oui ça se traduit à l'échelle des arrondissements, mais le PUM peut être un leader puis guider les arrondissements vers l'adoption de ces stratégies de développement là.

600 **M. RON RAYSIDE :**

Oui, on propose la définition de logement abordable qui soit en fonction de la capacité de payer des personnes résidentes, comme j'ai dit, ça peut être par secteurs, ça peut changer d'un secteur à l'autre.

605 Mais aussi le caractère pérenne. Pour nous, le logement abordable n'a pas de fin. Vous savez, il dure pour toujours, il n'a pas une entente de 20 ans, ou 40 ans ou 50, puis c'est le seul abri contre les effets néfastes de la gentrification, que ce soit pour toujours.

**Mme ÈVE GRENIER :**

610 Sinon, on a aussi fait un lien entre l'abordabilité, bien le logement et la mobilité. Donc, c'est sûr qu'on salue nous aussi le fait que la mobilité soit incluse au PUM directement. On pense aussi que c'est important que le PUM adresse les enjeux qui peuvent venir avec le développement d'un réseau de transport en commun structurant, ces enjeux-là étant surtout, 615 là, liés à la gentrification.

Puis ce n'est pas de dire qu'il ne faut pas nécessairement développer ce réseau de transport-là, mais il faut adresser ces risques-là puis avoir une stratégie claire pour un petit peu y palier.

620 Donc, il y avait l'idée aussi que la Ville soit un leader en termes d'acquisition de terrains ou d'immeubles avant que la hausse, que la valeur foncière augmente en bordure des futures lignes de tramway, en fait.

625 Puis toute la question de planification parce qu'avant, avec un métro, c'est sûr qu'on a des planifications un petit peu plus par TOD parce qu'une densification autour d'une station de métro, ça se fait plus concentrique, là, autour des stations de métro.

630 Mais avec un tramway, on a plus une densification qui est linéaire, donc on pense quand même que le PUM pourrait faire preuve d'innovation puis intégrer des documents de planification qui soient linéaires le long des futures lignes de tramway.

Puis donc, un petit peu à la manière d'un PPU, mais qui transcenderait dans le fond les lignes des arrondissements. Merci.

635

**M. RON RAYSIDE :**

On propose aussi, ça veut dire que c'est discuté depuis des années, mais le plan d'urbanisme n'en parle peut-être pas assez, c'est la notion d'une séquence claire d'approbation des projets, et surtout, les étapes engageantes à chaque étape qui peuvent inclure les avis préliminaires de la part du CCU.

640

Et établir d'avance et ça existe actuellement, mais ce n'est pas prévisible. Ça veut dire qu'on peut travailler des années sur un projet sans savoir si ça va être accepté ou pas, et ça s'applique autant pour les projets sociaux que pour les projets privés cette notion-là de prévisibilité.

645

Aussi, la notion, puis on parle d'un suivi du PUM, ça veut dire qu'un comité de suivi, on a déjà expérimenté avec le PPU des Faubourgs, puis on croit fermement que le suivi est global pour l'ensemble de la ville pour le PUM, mais aussi une notion locale de comité de suivi avec la société civile. Sur une base, est-ce que c'est avec les forums, est-ce que ça va être un comité? Ça c'est les choses à développer, mais on croit fermement à ça.

650

Souvent, et on en parle dans le mémoire, ça veut dire que toute l'importance des équipements collectifs, les espaces commerciaux abordables. Et les équipements collectifs, souvent on les résume à une école puis un centre communautaire. Mais les services collectifs sont beaucoup plus vastes que ça, c'est les centres culturels, c'est les centres récréatifs, c'est les services gouvernementaux, les CPE ; tout ce que vous voulez. Puis on a toutes les misères au monde de les intégrer dans la planification dans les nouvelles zones de développement.

655

660

Ça veut dire que ça vient souvent après puis on découvre qu'il n'y a pas de place.

**LA PRÉSIDENTE :**

665

Il ne faut pas m'en vouloir, mais je vais vous demander de conclure.

**Mme ÈVE GRENIER :**

670

Oui. Bien en conclusion, je vais simplement mentionner un dernier petit élément qui est le fait que le PUM appelle à une flexibilité en visant à modifier moins souvent le plan d'urbanisme qu'avant. Puis il y a peut-être un élément sur lequel j'aimerais mettre l'accent en terminant, qui est que cette flexibilité-là n'est pas nécessairement à appliquer à la requalification des églises.

675

Donc, vous le verrez un petit peu plus développé dans notre mémoire, mais voilà, ça va être notre mot de conclusion. Puis on vous remercie de votre écoute.

**LA PRÉSIDENTE :**

680

Merci à vous. Désolée, hein, de vous pousser...

**M. RON RAYSIDE :**

685

Non, non, pas de problème avec ça.

**Mme ÈVE GRENIER :**

690

Il n'y a pas de problème.

**LA PRÉSIDENTE :**

695 ... Mais c'est la règle, dix minutes. Alors voilà, on essaie d'être juste pour tout le monde. J'ai une première question, en fait, vous avez, Madame Grenier, vous avez parlé de cette table ronde, l'exercice que vous, par lequel vous procédez sur une base régulière.

700 Et j'ai lu dans le texte lorsque vous parlez de table ronde à la page 4 que l'objectif global du PUM et sa mise en valeur ont fait l'objet de nombreuses discussions. Pouvez-vous nous en parler un peu, nous en dire un peu plus ? De quels types de discussions, quelles questions se posaient ?

**Mme ÈVE GRENIER :**

705 Bien c'est sûr que dans un premier temps, il y avait beaucoup de questionnements sur le mode de fonctionnement du PUM, donc il y a eu beaucoup de discussions un petit peu plus techniques, parce que c'est quand même une nouvelle manière d'aborder, surtout la densité puis comment considérer les hauteurs, donc voilà.

710 Donc, c'est sûr qu'il y a eu des discussions un petit peu plus techniques à cet égard-là. Puis après ça au niveau des différents enjeux, là, qui ont émergé, c'est sûr que ça se retrouve un petit peu à travers tout notre mémoire, mais il y avait vraiment une préoccupation pour un peu savoir comment est-ce que tout ça allait s'ancrer vraiment.

715 Puis comment est-ce que ces objectifs-là qui étaient quand même généralement salués – puis là je ne veux pas parler au nom de toutes les personnes qui étaient participantes à cet évènement-là – mais les objectifs étaient généralement salués, mais il y avait quand même des questionnements sur comment est-ce qu'on va y arriver ?

720           Donc, c'est quand même surtout là-dessus que les discussions ont tournées, puis  
c'est ça aussi qu'on a essayé là de décrire dans notre mémoire.

**LA PRÉSIDENTE :**

725           Et lorsque vous parlez de questionnements, est-ce que ça irait jusqu'aux craintes, on  
craint de ou on se demande comment ou ?

**M. RON RAYSIDE :**

730           Bien peut-être s'il y a une crainte, parce que d'abord, parce qu'on participe dans à  
peu près 25 ou 30 différents comités, conseils d'administration, tables de quartier, ce que  
vous voulez, donc depuis un certain temps et le plan d'urbanisme est constamment soulevé.

735           En fonction du plan d'urbanisme qui est sur la table, je dirais d'abord la crainte c'est  
essayer de comprendre toutes les conséquences de 1 000 pages ou 1 500 pages, ce n'est  
pas une mince affaire.

740           Puis l'autre, c'est les moyens financiers pour le réaliser. C'est surtout ça la grande  
crainte. Nous, on avait calculé certains facteurs, mais c'est une chose de le dire, c'est toute  
une autre de le réaliser. Et le pire, sans dire que c'est une crainte, c'est très difficile de gérer  
la déception.

745           Ça veut dire, il faut vraiment trouver un moyen pour la coordination des différents  
paliers et les énormes besoins en itinérance, en logement, en toutes sortes de services. Il y a  
des zones de la Ville que c'est défavorisé qui souffrent depuis longtemps.

Il y a l'Est qui manque un transport structurant depuis toujours et il y a toutes sortes  
de grands besoins et les défis, c'est de les réaliser.

**LA PRÉSIDENTE :**

750 Je comprends, merci. Christian ?

**LE COMMISSAIRE :**

755 Oui, oui, merci. Mais effectivement on sent bien à travers la lecture du mémoire que vous, à différents endroits vous revenez sur la notion ou la question de mise en œuvre, l'application. Un peu plus tôt, vous faisiez référence à la mise en place de plusieurs comités de suivi, hein, vous disiez ça, en lien avec votre recommandation 24, incluant les arrondissements, secteurs économiques culturels, communautaires pourraient être impliqués.

760 La recommandation 22 m'a un petit peu interpellé, j'aimerais comprendre un peu mieux, parce que vous parlez d'une mécanique, d'un mécanisme plus particulier, c'est-à-dire mettre en place une équipe centralisée à la Ville pour assurer le développement du logement social, au sein des arrondissements.

765 Alors, pouvez-vous m'expliquer comment, comment ça fonctionnerait cette mécanique-là ?

**Mme ÈVE GRENIER :**

770 Je vous avouerais que le détail de comment fonctionnerait la mécanique, je pourrais le laisser, je pourrais laisser à la discrétion de la Ville de choisir comment ça se traduirait. Je peux peut-être vous expliquer d'avantage le besoin d'où émane cette équipe centralisée là.

775 Puis tout ça se veut très bienveillant envers toutes les personnes qui travaillent dans les arrondissements puis à la Ville. C'est sûr que nous, on travaille beaucoup dans le

développement de projets de logements sociaux. A travers tout ce qu'il y a à naviguer, donc dans les demandes de financement, dans l'acceptabilité sociale des projets.

780 C'est sûr qu'il y a plusieurs enjeux, là, face au développement des projets de logements sociaux. Puis parmi ces enjeux-là, il y a parfois les réponses un petit peu inégales qu'on peut avoir d'un arrondissement à l'autre sur les démarches à adopter ou sur les éléments à pousser ou quoi que ce soit.

785 Ça fait que c'est sûr que s'il y avait une espèce de centralisation à la Ville, bien qu'il y avait une équipe à la Ville centre qui s'occupait de rendre tous ces projets-là, puis qu'on n'avait pas nécessairement à avoir comme des interprétations ou des réponses des fois un petit peu différentes à travers les arrondissements, ça pourrait faciliter certains processus de développement de projets de logements sociaux.

790 Surtout dans ce qui est comme des processus liés à des demandes de financement. Bien ce n'est pas l'arrondissement qui est impliquée dans les demandes de financement, mais c'est sûr que les demandes qui sont liées au projet peuvent avoir une influence sur le projet et donc sur le financement qu'on obtient.

795 Ça fait que t'sais, tout est lié, puis on comprend que c'est normal qu'il n'y ait pas des spécialistes dans chacun des arrondissements, là. Donc...

**M. RON RAYSIDE :**

800 Les grands projets sociaux peuvent prendre jusqu'à dix ans à développer. Dix ans, donc de notre part, les huit premières années bénévoles, si vous voulez, mais dix ans c'est long. Et des fois, une nuance peut-être – puis on ne l'a pas inclus dans le mémoire – mais on a besoin de plus qu'une coordination, on a besoin de champions au niveau de la Ville pour aider à avancer le projet. C'est extrêmement complexe. C'est complexe pour le secteur privé,

805 mais c'est aussi complexe, sinon plus, pour le réseau social avec toutes les complexités de  
financement puis les approbations. Quand on a fait, on a aidé le Mainbourg à faire  
l'acquisition de 720 logements dans Pointe-aux-Trembles, c'est un projet de 720 logements.

810 Ça, c'est facile à coordonner, parce que ça arrive pas à tous les jours, ça arrive à tous  
les 30 ans cette opportunité-là. Il y avait plusieurs champions autour de ce projet-là, mais il  
n'y en a pas beaucoup de champions autour de toutes sortes d'autres projets.

**LA PRÉSIDENTE :**

815 Merci. Lise, tu as une question ?

**LA COMMISSAIRE :**

820 Oui, merci. Madame Grenier, vous avez fait référence à deux recommandations où  
vous demandez de détailler les cibles de logements hors marché selon les profils de  
populations visées. Je parle, les recommandations 7 et 8. Vous en avez mentionnées  
rapidement lors de votre présentation.

825 Est-ce que vous pouvez nous donner un petit peu plus de détails, est-ce qu'il y a des  
typologies, par exemple, que vous pourriez nous partager ?

**Mme ÈVE GRENIER :**

830 Oui. Bien en fait, c'est toute l'idée d'avoir un continuum d'habitations dans chacun des  
quartiers. C'est sûr que le PUM, il donne les grands objectifs, puis c'est un peu la partie –  
bien une des parties, là, qu'on a sautées dans notre présentation – mais on a un nombre à  
peu près estimé de population qui arrive, mais on n'a pas nécessairement...

835

Si on avait eu le temps, on aurait bien aimé pouvoir faire une pyramide d'âge de voir comment, t'sais, qu'est-ce que ça pourrait donner, là, en termes de répartition selon les différents âges.

840

Puis sans cible un petit peu plus concrète, par exemple, pour les logements famille, les logements aînés aussi. Les logements qui sont peut-être des deux chambres à coucher, donc qu'on associe peut-être plus aux couples travailleurs qui ont un bureau à la maison.

845

Ça demande, ça prend ces cibles-là pour s'assurer que les personnes puissent rester dans leur quartier tout au long de leur vie. Puis ça demande aussi de penser le logement pas juste selon la manière qu'on voit le logement actuellement, donc notamment pour les logements pour aînés.

850

Donc, t'sais c'est sûr que les personnes aînées peuvent résider dans un logement qui n'est pas nécessairement dans une RPA, qui est chez eux, puis donc qui serait aussi adapté à leurs besoins de mobilité ou tout autre besoin que les personnes aînées peuvent avoir.

855

Ça fait que sans projections démographiques ou sans plan clair, bien on risque d'aller vers la facilité qui est de développer des petits logements adaptés minimalement selon les normes du code, puis c'est ça qui va se construire parce que c'est ça qui est le plus facile à faire, mais ce n'est pas nécessairement ça qui va répondre aux besoins.

860

Puis pour ce qui est de la recommandation suivante par rapport aux logements sociaux, c'est sûr qu'il y a différents profils de population qui peuvent habiter dans des logements sociaux, mais il y en a pour qui le développement de projet demande quand même des dispositions particulières.

Par exemple, on peut penser aux femmes victimes de violence. C'est sûr que c'est un besoin puis le logement ou le projet dans ces situations-là, ne va pas se construire de la même manière, ni dans les mêmes contextes qu'un autre type de logement social.

865 Donc, on ne peut pas, selon nous, mettre tous les logements sociaux dans le même panier puis juste dire on veut avoir 75 % du parc des logements hors marché qui est social.

**LA COMMISSAIRE :**

870 Donc, je comprends que c'est d'élargir, en fait, la typologie de l'ensemble des logements sociaux et logements abordables ?

**Mme ÈVE GRENIER :**

875 C'est, en fait, de venir le préciser pour s'assurer d'atteindre ces cibles-là.

**LA COMMISSAIRE :**

Oui.

880

**LA PRÉSIDENTE :**

885 Alors, nous aurions eu beaucoup d'autres questions, mais malheureusement, le temps est écoulé. Alors, merci beaucoup vraiment de votre participation. Merci d'avoir pris le temps de partager avec nous vos idées. Alors, je vous souhaite une bonne fin de soirée, merci.

890

**Mme ÈVE GRENIER :**

Merci.

895

**M. RON RAYSIDE :**

Merci à vous, bonne chance.

900

**LA PRÉSIDENTE :**

Et nous revenons dans quelques minutes avec la prochaine présentation.

905

---

**Mme DIDA BERKU ET Mme TANYA ABRAMOVITCH**

Ville de Côte Saint-Luc

---

910

**LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir, merci beaucoup d'être là, bienvenue, Madame Berku. Alors, je vous rappelle que vous avez dix minutes pour présenter. Et nous disposons ensuite de dix minutes pour vous poser des questions.

915

Je vous précise aussi que nous avons lu le document que vous avez soumis. Et nous avons préparé des questions. Si vous avez, avez-vous besoin que je vous fasse signe lorsqu'il vous reste deux minutes ?