

M. LOUIS LAROCHELLE-LALONDE :

Merci.

955

Mme VÉRONIQUE ALEPIN
Groupe MACH

960

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir. Je vais vous demander de vous identifier, dans un premier temps, et de préciser le groupe que vous représentez.

965

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

Alors, bonsoir. Je m'appelle Véronique Alepin, je suis vice-présidente au développement pour le Groupe MACH.

970

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Bienvenue, encore une fois.

975

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

Bien, merci.

980 **LA PRÉSIDENTE :**

Et je vous rappelle que vous disposez de dix minutes après lesquelles dix minutes, nous disposerons nous, d'un autre dix minutes pour vous poser des questions.

985 Avez-vous besoin que je vous fasse un petit signe au bout de huit minutes pour vous préciser qu'il en reste deux?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

990 Oui, mais ça devrait aller.

LA PRÉSIDENTE :

995 Alors, je le ferai et je vous dirai aussi que nous avons pris connaissance des documents que vous avez soumis. Alors, nous vous écoutons.

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1000 Alors, bien, félicitations pour cette belle démarche. Depuis le mois de juin, on avait hâte de voir le PUM arriver, donc je peux vous dire merci d'avoir pris connaissance de nos 22 mémoires qu'on a déposés.

1005 Pour ma part, ce soir, je vais y aller très résumé. On a écrit un mémoire sur les enjeux globaux du PUM et après ça, on est allé par arrondissement parce qu'on avait, quand même, pas loin de 80 propriétés à analyser.

C'est ce qu'on a fait et dans certains cas, on avait des choses à dire plus précisément, vous l'avez sans doute remarqué.

1010 Alors, bien, rapidement, si les gens ne nous connaissent pas, on a une petite présentation rapide sur les points essentiels du PUM, mais aussi pour nous présenter.

Groupe MACH, c'est un des plus grands propriétaires immobiliers au Québec. C'est une compagnie privée qui a été fondée en 2000 par monsieur Vincent Chiara.

1015 Alors, bien, rapidement, on possède toutes sortes de propriétés, dans le Grand Montréal, que ce soient des tours à bureaux, des propriétés résidentielles, des propriétés industrielles, des centres commerciaux.

1020 Donc, on est très présent un peu partout, sur l'Île de Montréal ou enfin, dans les 19 arrondissements, mais on est aussi présent en Ontario, à Halifax et à Québec.

Nos projets clés, rapidement, puis mon collègue va en parler tout à l'heure, Quartier des `lumières, les centres d'achats, on a également l'hôtel InterContinental.

1025 Donc, comme je le mentionnais, on a une panoplie de propriétés dans le porte-folio et on est en planification, également, de plus de 15 000 unités résidentielles pour les 10 prochaines années. Donc, on voulait prendre le temps de faire ressortir quelques éléments qui sont en lien direct avec cette planification-là.

1030 Les impacts du PUM, sur nos activités, nos actifs et la capacité de redévelopper nos sites. On a une panoplie de propriétés, donc on a des propriétés qui vont rester, sans doute, des bijoux ou des propriétés avec un caractère bureau ou avec la vocation qu'on leur connaît actuellement.

1035

Par contre, il y a plusieurs de nos propriétés qui sont des potentielles de requalification ou de redéveloppement qui elles ont besoin d'une certaine flexibilité en termes de développement, pour pouvoir justement insérer des composantes, par exemple, résidentielles.

1040

Donc, on a voulu résumer. Ce qu'on cherche à faire ressortir, c'est la prévisibilité qui est nécessaire pour nous, pour assurer que nos développements vont se faire, nos redéveloppements vont se faire pour ajouter une grande part d'unités de logement.

1045

Puis, je veux préciser que dans notre vision, chez MACH, le logement qu'on crée, c'est du logement locatif. Puis ça, je pense que c'est important parce que nous, on est un propriétaire, opérateur qui garde ses unités et ça, pour nous, c'est vraiment important.

1050

Ce n'est pas de dire qu'on va construire des unités résidentielles, puis on va, quelques années plus tard, avoir vendu les dernières et on va quitter le quartier ou qu'on va quitter le projet.

1055

Après ça, il y a bon, les délais. Ça, je pense que c'est super important dans cette aventure. D'essayer de ne pas rallonger les délais et on a vu des choses qui nous ont fait penser que, par exemple — puis on va y arriver, les comptes de vision.

1060

On rajoute des outils réglementaires ou du cadre réglementaire éventuellement qui va donner une lourdeur sur les approbations. Puis les approbations, on le sait, c'est de plus en plus long, obtenir nos fameux permis.

Et souvent, on peut rapidement passer plusieurs mois à valider certains critères discrétionnaires parce qu'on n'est pas capable de bien nous orienter.

1065 La gestion du processus réglementaire également. On veut s'assurer que le PUM va s'adopter rapidement et puis, va pouvoir ne pas mettre en veilleuse certaines démarches qui sont déjà encourues.

1070 Puis, assurer aussi qu'à la fin du processus, le fameux nouveau PUM qu'on souhaite voir atterrir, après tant d'années, nous permette des processus et des échéanciers définis pour la concordance réglementaire.

1075 Pour nous et on a été quand même aux nouvelles, certains arrondissements disent « bien nous, le PUM, c'est une chose, c'est un premier jalon. Puis après ça, bien, nous, on va rentrer dans une planification détaillée, puis on va prendre encore un deux ans pour analyser, puis mettre en place d'autres cadres réglementaires ».

1080 Par exemple, des PPU ou par exemple, des réflexions qui nécessitent peut-être plus d'analyse, mais pour nous, entendre ça, c'est encore ajouter des délais sur des potentiels de requalification.

Fait que déjà qu'on attendait le PUM, s'il faut attendre les concordances réglementaires et attendre également que les arrondissements entreprennent d'autres démarches réglementaires, on va, dans certains cas, j'ai dit : « *Pas avant cinq ans.* »

1085 Ça, ça veut dire « louons les propriétés, assurons-nous d'avoir une flexibilité, puis dans cinq ans, peut-être qu'on aura une activité qui pourra être une activité de redéveloppement ».

1090 Rapidement, parce que le temps... Les contraintes découlant du PUM. Bon, rapidement, l'affectation du sol, pour nous, ça, c'est un élément qui ressort. On veut pouvoir introduire la notion d'habitation à beaucoup d'endroits sur nos sites et donc, on a besoin de l'activité diversifiée.

1095 Les niveaux d'intensification et les densités résidentielles aussi. Je pense qu'il faut élargir la possibilité de redévelopper dans des secteurs d'intensification douce. Il y a des cas qu'on regardait, parce qu'on les a analysés, puis on trouvait que c'était un peu faible.

1100 Un peu faible dans le contexte dans lequel on se trouvait. La même chose avec les corridors visuels. Les corridors visuels, pour avoir fait quelques exercices sur nos propriétés, nous créer des préjudices, en quelque sorte, et on prône de garder les cônes du mont Royal et du pont Champlain.

1105 Dans certains cas, des vues sont déjà obstruées par d'autres édifices qui sont déjà en place. Fait qu'on trouve ça, encore une fois, un peu lourd comme analyse additionnelle via un pouvoir, en plus, discrétionnaire.

1110 Le patrimoine bâti, bien là aussi, il y a beaucoup de directives qui doivent être données pour les arrondissements parce que souvent, il y a des contradictions. Puis, la même chose au niveau de la démolition des bâtiments. Essayer de faciliter le redéveloppement des immeubles qui n'ont pas de valeur patrimoniale.

1115 Aujourd'hui, tout est patrimonial malgré qu'on le sait, il y en a qui ont vraiment une valeur patrimoniale, on nous demande de faire des études et puis, même si on un projet de remplacement, la démolition peut être un enjeu.

1115 Alors, bon, après ça, l'atteinte effective des objectifs du PUM. Bien, simplifier, un peu, la démarche pour clarifier, puis rendre le processus avec le moins de discrétionnaires possibles. Augmenter les densités résidentielles, encourager le redéveloppement.

1120 Pour nous, un des éléments importants, c'est reconnaître les acquis. On a des propriétés qu'on opère, qu'on doit maintenir. Il faut s'assurer que nos propriétés ne deviennent pas des propriétés en droits acquis avec des enjeux, s'il y a des interventions qui doivent être faites.

1125 Flexibilité par les arrondissements, je l'ai mentionnée. Échéances claires pour les arrondissements également, pour s'assurer que ça roule et puis, que ça se concrétise rapidement.

1130 Et en terminant, ce qu'on a voulu illustrer, ici, c'est le travail d'équipe qui doit être fait entre les recommandations qui vont être faites par l'Office, comment ça va être traduit et adopté, et entériné, après ça, dans les outils réglementaires.

1135 Donc, augmenter l'offre de logement, c'est ce qu'on cherche à faire dans cette crise du logement. On ne va pas le répéter assez. La densification et l'adaptabilité dans les secteurs où on peut le faire.

1140 Puis l'innovation dans le cadre du processus d'adoption, je pense qu'il faut vraiment essayer de mettre des mesures en place pour que ce soit plus facile. Que le zonage résidentiel, par exemple, soit de facto, et non qu'on doive retourner dans des processus d'approbation qui vont prendre 12, 18, 24 mois.

Si ça prend deux ans, approuver un projet, bien, ça en prend deux ans le construire, donc le logement ne sera pas accessible avant quatre ans. Fait que c'est pour mettre en perspective les délais. C'est tout, merci.

1145 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien, alors, merci beaucoup. Vous avez vraiment respecté le temps. J'apprécie énormément. Je n'ai pas besoin de me faire fouetter par ma collègue qui est juste derrière.

1150 Alors, première question, en fait, dans vos commentaires. Tout le long de votre commentaire, vous disiez « on l'attendait, ce PUM-là ». Vous l'avez dit au tout début et vous l'avez répété à quelques reprises.

Pourquoi vous attendiez ce PUM, ce projet-là?

1155

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1160 Bien, je pense qu'il avait été attendu parce que son dernier Plan d'urbanisme datait, hein. On a évolué en tant que société. Le développement a évolué. On ne pense plus les carrés de sable de la même façon. On essaie de faire des projets rentables.

1165 Pas juste rentables économiquement, mais rentables dans leur contexte. On regarde des cas, des fois, puis on nous dit « bien, Plan d'urbanisme 6 étages », tu regardes tout autour, puis tout le monde a 12 étages. 12 étages du passé, 12 étages parce que bon, ça s'est transformé, modulé.

1170 Donc et aussi, la densification, puis la requalification des sites ont beaucoup évolué, dans des secteurs d'emploi, par exemple, où clairement c'est du bureau à 100 %. Bien, on se retrouve dans des secteurs qui ont amorcé des transformations, qui sont aux abords des stations de métro.

Donc, c'est tout à fait logique que ces zones de transformation là se fassent via une activité diversifiée. Donc oui, il peut encore avoir du bureau, mais on peut introduire de nouvelles vocations, de nouveaux usages.

1175

Je pense que c'est pour ça qu'on l'attendait. Ce n'est pas — parce qu'on nous avait également dit de ne pas venir voir les gens à la pièce. Je pense que vous avez un travail de fond qui a été fait au fil des trois, quatre dernières années déjà. Donc, c'est pour ça qu'on l'attendait.

1180

LA PRÉSIDENTE :

Et est-ce que ce que vous avez en main, comme projet, on sait que c'est un projet. Est-ce que ça correspond, bon, vous avez donné des...

1185

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

Oui, oui...

1190

LA PRÉSIDENTE :

...des commentaires, mais en...

1195

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

...bien, à certains endroits, ça correspond, puis dans nos mémoires, ça se traduit — les sites où on n'avait rien à mettre de l'avant, on n'est pas entré dans le détail.

1200

Les sites où on voit un potentiel de requalification où il faut introduire de nouvelles notions d'affectation, on les a fait ressortir. Puis ça, vous pouvez le voir.

LA PRÉSIDENTE :

Hum, hum.

1205

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

C'est pas mal, ça.

1210

LA PRÉSIDENTE :

Et, j'ai senti aussi une préoccupation quant aux délais...

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1215

Oui...

LA PRÉSIDENTE :

1220

...en ce qui a trait à la concordance réglementaire?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1225

Oui, parce que ce n'est pas clair pour nous.

LA PRÉSIDENTE :

Alors, ce n'est pas clair. Qu'est-ce que vous imaginez? Qu'est-ce qui serait correct?

1230 **Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

Bien, ce qui serait correct, c'est que si l'adoption se fait, du Plan d'urbanisme, bien qu'il y ait déjà des obligations qui sont envoyées en arrondissement pour suivre les délais de la loi. Puis, s'assurer que dans les délais, la concordance soit faite.

1235

Puis, qu'il y ait la flexibilité de ne pas rajouter des couches d'approbations. Si dans des cas où on dit « affectation diversifiée », bien qu'on aille le mettre le diversifié, tout de suite. Qu'on aille le mettre le zonage résidentiel.

1240

Dans beaucoup de cas, on a l'affectation qui est permise d'un côté, mais ça ne se traduit pas du côté réglementaire. Donc, il y a un délai additionnel. C'est bien beau de dire « le PUM nous a donné l'affectation qu'on souhaitait avoir pour ce secteur-là ou cette propriété-là ».

1245

Mais si, en bout de ligne, l'arrondissement, elle, elle le fait timidement, bien là, on va retourner encore dans nos lourdeurs de deux ans, trois ans, pour approuver des projets.

LA PRÉSIDENTE :

1250

Est-ce que vous diriez que si, par exemple, les arrondissements avaient un délai pour la conformité réglementaire, un délai que tout le monde connaîtrait, finalement, est-ce que...

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1255 ...Bien, il faut — Puis là, après ça, ce sont des ressources qui ne sont pas là.

LA PRÉSIDENTE :

Je sais.

1260

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

Il faudrait que ce soit fait, si c'est adopté en juin ; en décembre, les règlements sont tous concordés. Que ce soit tout concordé. C'est fait, là, fait que...

1265

LA PRÉSIDENTE :

Donc, des délais fixés?

1270

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

Fixés par le projet de règlement.

LA PRÉSIDENTE :

1275

Alors, le PUM prévoit six mois.

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1280

Bon, bien, ce serait parfait.

LA PRÉSIDENTE :

Ça, ça serait parfait?

1285

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

Mais — oui.

1290

LA PRÉSIDENTE :

À moins que je me trompe. Si je me trompe — Mais, je sais que je ne me trompe pas, là, mais il y aurait une correction.

1295

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

Mais, encore là, on sentait que ce n'était pas encore clair. Effet de gel, pas effet de gel. Est-ce que, par exemple, dans des projets qui sont déjà approuvés avec des autorisations qui sont toujours valides, je pense à un PPCMOI qui serait valide encore pour deux ans, puis une adoption.

1300

Mais là, est-ce qu'il deviendrait dérogatoire? Est-ce qu'il faudrait que l'arrondissement me requalifie ou me fasse un amendement?

1305

LA PRÉSIDENTE :

Alors, à cette question-là, je vous suggère d'aller lire la transcription de la soirée, Question/Réponse...

1310 **Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

O.K...

1315 **LA PRÉSIDENTE :**

...du mois de septembre et il y a eu une question exactement sur ce principe.

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1320 Ah, oui?

LA PRÉSIDENTE :

Alors, vous aurez la réponse de l'arrondissement.

1325

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

La réponse est là, O.K., parfait.

1330 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors?

1335 **LE COMMISSAIRE :**

Bien, rapidement, oui. Je reviens un peu sur une de vos recommandations, disons, en lien donc avec l'augmentation de l'offre de logements.

1340 Vous nous dites, dans le mémoire, que vous recommandez l'augmentation drastique de la densité résidentielle afin d'obliger les arrondissements d'accueillir un nombre accru de nouveaux logements.

1345 Donc, je pense que j'ai lu un peu plus haut ou un peu plus bas que vous remettez en cause les cibles qui sont — d'une certaine façon, là?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1350 Dans certains cas, oui.

LE COMMISSAIRE :

Dans certains cas?

1355 **Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

Oui.

LE COMMISSAIRE :

1360 Pouvez-vous nous donner plus d'explication ou sur quelles bases, par exemple, vous pouvez, dans certains cas, contester des cibles?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1365

Bien nous, on regarde les contextes dans lesquels — *t'sais*, on a pris le PUM, on a regardé nos propriétés, on a regardé qu'est-ce qui était prévu.

1370

Puis, dans certains cas, tu regardes le contexte autour, puis si on me donne du trois étages ou du six étages — là, je parle en étage parce que c'est — puis, on voit qu'autour, on pourrait s'insérer à du 12 étages et plus.

1375

Bien, pour nous, c'est — il faut le changer maintenant. Parce que si le PUM est adopté tel quel, on sait très bien qu'il ne va pas être modifié probablement avant un certain temps. Ou, il va avoir un temps d'adaptation avant de pouvoir retourner cogner pour dire « eille, je pense qu'il y a eu une erreur, ici ».

1380

T'sais, on a tellement de propriétés, on en a regardé beaucoup, il y en avait qui n'avait pas l'affectation du tout, puis il y en a d'autres que la densité était beaucoup trop faible.

Mais, mon collègue qui va suivre va peut-être vous donner des exemples plus précis, vous allez peut-être mieux comprendre dans les plus gros ensembles qu'on a.

1385

Mais, dans chacun des mémoires, on a fait ressortir — parce que peut-être vous n'avez pas — on a fait ressortir où est-ce que justement, il y avait un enjeu de densité.

LE COMMISSAIRE :

1390

Merci...

LA COMMISSAIRE :

Oui, bonsoir. Je vais revenir sur les délais parce que bon, vous avez mentionné le délai pour avoir la concordance au niveau des arrondissements et tout ça.

1395

Est-ce que vous iriez jusqu'à demander que les arrondissements, lorsque vous déposez un projet pour permis, qu'ils aient des délais pour émettre le permis? Jusque-là?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1400

Oui.

LA COMMISSAIRE :

1405

Pour chaque étape qui doit..?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1410

Oui. Je dis tout le temps que mon monde idéal...

LA COMMISSAIRE :

Oui...

1415

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

...on fait un *in* et un *out* en six mois.

LA COMMISSAIRE :

1420

Six mois?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1425

Nous, on entre avec des projets. On travaille les projets avec les arrondissements, mais on arrive avec — je vais dire, on arrive « tout équipé ».

LA COMMISSAIRE :

1430

Oui.

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1435

On arrive avec nos professionnels, on arrive avec notre travail. Si on veut accélérer les choses, puis il y a des outils qui ont été mis en place pour accélérer certains processus.

LA COMMISSAIRE :

1440

Oui.

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1445

C'est un six mois. J'entre, on travaille ensemble, on trouve une façon. Parce que si, en moyenne, je prends 12 à 18 mois, avant d'avoir ce fameux permis-là...

LA COMMISSAIRE :

Hum, hum, permis...

1450 **Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

...bien, je veux dire, j'entre dans une autre année d'élection, il arrive des contextes économiques. On sait que ça a été difficile, le contexte économique au niveau des coûts de construction, au niveau de la faisabilité, rentabilité des projets.

1455

Mais aujourd'hui, on voit qu'il y a un vent de renouveau qui s'en vient, il y a des programmes qui ont été mis en place. Donc, si on peut faire repartir la machine montréalaise avec des délais très courts, bien, je pense que tout le monde va être gagnant.

1460

Puis, la Ville va probablement briller par rapport à d'autres...

LA COMMISSAIRE :

Oui...

1465

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

...à d'autres villes.

1470

LA COMMISSAIRE :

J'allais ajouter, bien justement, vous allez parler avec l'arrondissement pour déposer finalement votre dossier complet, puis à partir d'un dossier complet, vous attendez que dans les six mois, le permis soit..?

1475 **Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

Oui.

1480 **LA COMMISSAIRE :**

Parfait. Qu'il n'y ait pas de nouvelles questions, là?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1485 Non, il n'y a pas de nouvelles questions, puis il n'y a pas de « trois fois on va au CCU, on change les membres, on retourne à un quatrième, un cinquième », puis là, je viens de perdre six mois.

LA COMMISSAIRE :

1490 Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

1495 Est-ce que ça se peut?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1500 Oui, ça se peut, oui.

LA PRÉSIDENTE :

Ça se peut?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1505

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1510

O.K. Dans la majorité des cas?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1515

Non, parce qu'on essaie de trouver des méthodes pour bien travailler ensemble, pour ne pas faire ça. Parce que ça, ce n'est pas la bonne pratique.

LA PRÉSIDENTE :

1520

O.K.

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

La bonne pratique, ça serait d'y aller deux fois, maximum.

1525

LA PRÉSIDENTE :

Bien. Merci beaucoup d'avoir pris la peine de venir discuter avec nous.

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

1530

De rien.

