

**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.

///