

2540

**LA PRÉSIDENTE :**

Nous revenons dans un petit instant.

2545

**Mme TINA KHAN et M. BRIAN FAHEY**

Fahey et Associés

2550

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors bonjour et bienvenue. En fait, dans quelques instants je vous donne la parole et juste avant je vous dirai que vous disposerez de dix minutes pour votre présentation. Je ne l'ai jamais répété depuis deux semaines, alors de dix minutes pour votre présentation. Après huit minutes, je vous ferai un petit signe, vous comprendrez qu'il vous reste deux minutes pour conclure.

2555

2560

Nous avons lu le document que vous avez soumis et finalement, bien, on aura quelques questions à vous poser bien sûr à la fin et dès le début je vous demanderai de vous identifier et de préciser l'organisation que vous représentez. Alors encore une fois bienvenue et la parole est à vous.

2565

**Mme TINA KHAN :**

Bien merci beaucoup pour nous accueillir cet après-midi. Mon nom c'est Tina Khan. Je suis vice-présidente développement chez Fahey et Associés. Je suis avec Brian Fahey, président de la firme. On est une firme de conseil en urbanisme, architecture de paysage et design urbain, et on a été impliqués sur plusieurs projets immobiliers au travers de Montréal.

2570           Donc, avec notre expérience dans le développement immobilier, on pense qu'on a assez d'expérience pour comprendre et peut-être donner des recommandations par rapport au PUM proposé aujourd'hui.

2575           Donc, je veux aussi dire qu'on est ici aujourd'hui dans une approche positive et constructive parce qu'on aime notre Ville puis on veut voir le succès dans l'avenir. Donc, on va parler de nos quatre grands constats par rapport au PUM.

2580           Si on parle de la densification, on voit que c'est beaucoup axé sur la forme urbaine au détriment de réseau de transport collectif existant et projeté, quand on parle de patrimoine et paysage urbain, on trouve qu'il y a une complexité d'encadrement réglementaire qui peut nuire à l'objectif de la mise en valeur du patrimoine.

2585           Pour tout ce qui est les coûts liés à la réalisation de la vision 2050, on trouve qu'il y a un impact direct sur l'abordabilité des logements, donc il y aura moins de logements donc la crise va augmenter. Puis finalement, la mise en œuvre du PUM 2050 via la concordance peut créer une pause au développement qui va nuire à la situation d'aujourd'hui.

**M. BRIAN FAHEY :**

2590           Donc, le premier sujet qu'on voulait aborder était celui de densification. On accueille favorablement le fait que dans le PUM on retrouve une projection 2050 de l'extension du réseau de transport collectif structurant, c'est une très bonne idée. C'est une très bonne qu'on intègre la planification à cela.

2595           Toutefois, les seuils minimaux de densité résidentielle qui sont établis dans le PUM sont généralement bas, plus bas que ce qui est existant et ils varient de 15 à 250 logements à l'hectare à l'exception du Centre-Ville qui est 400.

2600 Donc, ces niveaux de densification là sont à notre point de vue, insuffisants pour les sites prenant en place aux abords des équipements de transport collectif, tant actuels que projetés.

2605 L'expérience des dernières années nous démontre que les groupes de citoyens s'opposent à la densification et donc l'utilisation de seuils minimaux qui sont déjà trop bas, risque de devenir des seuils maximums et conséquemment inadéquats pour supporter un réseau de transport collectif structurant.

2610 Le réseau de transport collectif qui est proposé par la Ville, à notre point de vue, ne pourra pas se développer sans une masse critique suffisante de résidents et d'usagers pour justifier des infrastructures coûteuses.

2615 Enfin, l'absence de paramètres définis pour la consolidation de la densification urbaine le long des futurs corridors de transport collectif, risque de compromettre l'atteinte de l'objectif qui vise de moduler l'intensification et d'en maximiser les co-bénéfices.

2620 Il y a une carte sur laquelle on superpose les futurs corridors, les futurs tracés de transport collectif. C'est ce que vous voyez en rouge, et comme vous pouvez le voir, la majorité de ces corridors-là sont dans des secteurs où on voit en mauve pâle. Le mauve pâle équivaut à ce que le PUM identifie comme étant intensification douce.

2625 Donc ça veut dire que tous ces axes de transport structurant là, dans un avenir rapproché, dans les règlements de concordance, tout ce qu'on pourra faire c'est ajouter une étage à la moyenne établie dans le secteur. Donc, ce n'est rien qui va favoriser une densification accrue le long des axes de transport. Une fois que le bâtiment va être construit, le sol va être brûlé donc pour nous il y a un élément important.

2630 On a fait l'exercice de regarder les affectations avec l'intensification et la densité, toujours en lien avec le transport collectif. À gauche, on voit que c'est une affectation mixte, on félicite. Au centre, on voit une affectation, une intensification intermédiaire dans l'axe de la ligne orange donc avec le mauve foncé, sauf que la densité à droite, elle, elle est répartie sur l'ensemble du secteur et non pas concentrée le long de l'axe. Donc pour nous, encore une fois, la densité minimale qui est proposée va s'étaler sur le territoire plutôt que se concentrer dans les axes.

2635 Donc, deux recommandations principales en lien avec cela c'est de rehausser les paramètres d'intensification et les seuils minimaux de densité résidentielle le long des axes de transport dans une optique d'assurer la viabilité économique des ces infrastructures. Et finalement d'accorder un niveau d'intensification élevé aux sites en bordures de ces axes de transport existants ou projetés; tout cela pour éviter une faible densité.

2640 **Mme TINA KHAN :**

2645 Donc, par rapport au patrimoine et paysage urbain, on voit ici sur l'écran la superposition de toutes les nouvelles restrictions par rapport à la protection de patrimoine et paysage urbain. Il y a des nouveaux éléments comme les repères emblématiques avec une zone tampon de 100 mètres, les corridors de vues exceptionnelles maintenant, avec des corridors de vues intéressantes, secteur patrimonial et secteur ensemble patrimonial institutionnel, ensemble industriel, quatre territoires emblématiques et encore une annexe 3 avec 158 pages d'immeubles d'intérêts patrimoniaux.

2650 Donc, on est d'accord qu'il faut souligner le patrimoine et le paysage urbain de notre Ville parce que c'est ça qui rend la Ville de Montréal unique, mais les intentions de PUM est aussi de rayonner notre Centre-Ville et d'assurer son plein potentiel et de travailler à résoudre les enjeux d'abordabilité de logement.

2655           Donc, on trouve que c'est un peu contradictoire d'ajouter un nombre aussi important de contraintes aux efforts de développement. C'est quoi la valeur ajoutée de toutes ces restrictions-là? C'est un alourdissement et une complexification des processus d'approbation qui va compromettre la viabilité de plusieurs projets et selon nous, aussi va nuire au potentiel de conserver et la mise en valeur des immeubles patrimoniaux.

2660           On travaille sur plusieurs projets des ensembles patrimoniaux institutionnels puis c'est évident qu'il faut les densifier ces sites parce que c'est cette nouvelle construction qui va financer tous les coûts pour la restauration et la mise en valeur des ensembles patrimoniaux.

2665           Donc, si on continue avec toutes ces restrictions-là, ça veut dire que la restauration et la mise en valeur de notre patrimoine ne sera pas réalisée et la dégradation de ces sites peut s'accroître. Un autre exemple, c'est les corridors de vues exceptionnelles qui limitent de manière significative la hauteur, notamment dans notre Centre-Ville, et donc nuire aux objectifs de la Ville en matière de logement et développement économique.

2670           Donc si on parle de nos recommandations, on veut éviter le dédoublement des protections sur les bâtiments déjà bénéficiaires des statuts patrimoniaux puis aussi maintenir la possibilité de dépasser les cotes altimétriques des corridors visuels exceptionnels avec une approbation discrétionnaire.

Par rapport aux finances et les redevances...

**LA PRÉSIDENTE :**

2680           Et je vous dirais que j'ai déjà le signe de deux minutes, il nous reste deux minutes.

**Mme TINA KHAN :**

2685

Deux minutes, O.K

**LA PRÉSIDENTE :**

2690

Déjà.

**Mme TINA KHAN :**

2695

Bien on va dire qu'avec le zonage incitatif on trouve que déjà ça ajoute au coût de développement qui est déjà vraiment complexe à Montréal. C'est déjà difficile à réaliser des projets, donc selon nos recommandations, on veut assurer que les outils introduits par le PUM ne créent pas des nouvelles charges pour les promoteurs et d'étendre les compensations de zonage incitatif à d'autres éléments que pas seulement des logements abordables ou hors marché, tel que les équipements publics, espaces verts, performances environnementales et restauration patrimoniale telle que le LAU nous permet.

2700

**M. BRIAN FAHEY :**

2705

Donc, en conclusion rapidement, est-ce que le PUM permet de répondre aux défis puis aux enjeux de Montréal en matière de pénurie de logement? Est-ce qu'il répond à cet enjeu-là? Est-ce qu'il répond à l'enjeu climatique de réorienter les investissements futurs pour faire face à cette crise climatique? Et finalement, eu égard aux fonds publics dans un contexte de rareté de fonds publics, est-ce que le PUM permet de rentabiliser adéquatement les dépenses futures en matière d'infrastructure publique?

2710

En matière de stratégie de densification le long des axes de transport, il n'y en a aucune qui favorise la densification et au contraire, on va se retrouver avec une sous-

2715 utilisation, sous-occupation de ces corridors-là. L'ajout des cônes de vues exceptionnelles ou de repères emblématiques avec des rayons de protection de 100 mètres, réduisent les potentiels de développement. On a fait une analyse rapide de trois sites dans le Centre-Ville, on perd 1 million de pieds carrés de plancher.

2720 Au même moment, la Ville de Vancouver, c'est dans un rapport de la SCHL, qui a des montagnes aussi, réduit ses cônes de vue pour être capable de permettre 73 000 nouveaux logements pour les 30 prochaines années.

L'augmentation des frais de parc...

2725 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous ne m'aidez pas là.

**M. BRIAN FAHEY :**

2730 ... L'augmentation des frais de parc, et finalement, les mesures comme Tina le mentionnait au niveau des bâtiments, au niveau patrimonial. Donc, selon nous le PUM va accentuer la crise du logement sans réorienter les futures dépenses pour contrer la crise climatique et sans prévoir une densité à la hauteur des investissements requis pour le transport en commun.

2735 **LA PRÉSIDENTE :**

2740 O.K. Deux petites questions rapides. Cette... est-ce qu'il y a juste des inconvénients à cette idée d'introduire cette nouvelle notion d'intensification? Parce qu'avant on ne parlait pas d'intensification. On parle maintenant d'intensification douce, intermédiaire, élevée et il doit y avoir des avantages à quelque part?

**M. BRIAN FAHEY :**

2745 De travailler sur la forme urbaine, ce n'est pas inintéressant d'un point de vue urbanistique, au contraire. Ce que l'on dit c'est qu'il y a des niveaux d'intensification qui ne sont pas adaptés. Donc pour nous, l'intensification élevée devrait être préconisée le long des axes de transport structurant plutôt que douce, comme on le voit.

2750 Donc d'emblée, le mettre élevé, donc l'autre élément c'est que ça reporte dans le temps les vraies règles du jeu qui vont arriver en matière de hauteur et de densité. Au moment où on se parle, personne n'est capable de nous dire pour tel site, en 2026, voici la densité, voici la hauteur.

**LA PRÉSIDENTE :**

2755 Parce que c'est la responsabilité de l'arrondissement?

**M. BRIAN FAHEY :**

2760 Exact et que les paramètres de cet exercice-là, ne sont pas suffisamment précis pour arriver à un résultat égal sur deux sites alors on a deux sites au moment où on se parle aujourd'hui, on a deux sites qui ont une intensification élevée, qui sont dans des sites de redéveloppement, il y en a un qui a 15 étages puis l'autre en a 24, un COS de 6...

2765 **Mme TINA KHAN :**

6. 6 et 5, oui.

2770

**M. BRIAN FAHEY :**

2775 Et puis l'autre peut aller avec un COS de 9 à 10. Donc, tout ce qu'on dit c'est que les paramètres qui sont destinés aux arrondissements, ne sont pas suffisamment précis pour nous permettre aujourd'hui au moment où on se parle d'être capable d'estimer et de prévoir quels vont être ces niveaux de densité et de hauteur.

**LA PRÉSIDENTE :**

2780 O.K.

**M. BRIAN FAHEY :**

2785 Donc ça donne de l'inconnu.

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

2790 **M. BRIAN FAHEY :**

Et c'est ce qu'on disait au départ, on risque de mettre les choses sur pause en matière de développement tant qu'on ne saura pas qu'est-ce qu'il va se passer.

2795 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

2800 **M. BRIAN FAHEY :**

Et puis si on veut le savoir ça en 2026, pas avant.

2805 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien les arrondissements, ils ont six mois...

**M. BRIAN FAHEY :**

2810 Six mois après juin 2025.

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est ça, exactement;

2815

**M. BRIAN FAHEY :**

Ça nous amène en 2026.

2820 **LA PRÉSIDENTE :**

Une autre question très rapide, vous avez parlé de patrimoine et vous avez listé un grand nombre de critères finalement ou de restrictions devrais-je dire, qu'est-ce qui serait un bon compromis parce que, on en donne, on en laisse, qu'est-ce qui serait un bon compromis?

2825

**Mme TINA KHAN :**

2830

Oui. Je pense chaque site est différent. Les enjeux de chaque site, l'état des immeubles est différent, donc je vais prendre l'exemple des ensembles patrimoniaux et institutionnels où, pour aller à un élevé, même si c'est indiqué élevé, ça tombe à douce par exprès parce que c'est un ensemble puis juste aller à élevé, ça prend un zonage incitatif puis il y a des critères qui sont assez strictes.

2835

Il y a 85 % du volume qui doit être conservé, mais ce chiffre-là n'a pas rapport avec l'état de l'immeuble. Un rapport d'une spécialiste de l'intérêt patrimonial de l'immeuble, donc ce chiffre-là est tellement restrictif.

2840

Donc je pense on peut, le fait de protéger on est tout à fait d'accord, mais de rendre ça plus discrétionnaire, la négociation, on est là aujourd'hui. On a plusieurs projets où on travaille en collaboration avec le ministère, la division de patrimoine, conseil du patrimoine, on est déjà là. Pourquoi rendre ça normatif à ce point-ci? Ça devient vraiment lourd.

2845

**M. BRIAN FAHEY :**

La personne qui nous a précédés...

2850

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

2855

**M. BRIAN FAHEY :**

... parlait du site de la Miséricorde.

**LA PRÉSIDENTE :**

2860 Oui.

**M. BRIAN FAHEY :**

2865 C'est un site qui a besoin de beaucoup d'amour, mais beaucoup d'investissements et si on vient limiter – puis c'est un niveau d'intensification douce – si on vient limiter le peu de potentiel de densification sur un tel site, comment on va trouver les sous pour être capable de refinancer ce que l'on veut conserver comme patrimoine?

2870 Comment on va faire pour introduire du logement social comme il devrait y en avoir sur ce site-là? Donc, il y a des coûts associés à la requalification des sites comme celui-là puis ça va être vrai tantôt pour l'Hôtel-Dieu, ça va être vrai pour l'Institut des Sourds et Muets.

2875 La Ville a renoncé d'acheter ces sites-là parce que ça coûtait cher. Si aujourd'hui on vient limiter le potentiel de redéveloppement... puis plusieurs des sites, le Silo numéro 5, il est dans un environnement... il est dans un site patrimonial du Vieux-Montréal classé par le Ministère de la Culture, c'est un bâtiment identifié d'intérêt patrimonial.

2880 Quelle est l'utilité d'en faire un repère emblématique quand on a tout ses niveaux de déjà de protection, quel est l'intérêt de venir ajouter? Et on pourrait en passer plusieurs bâtiments comme ça à Montréal, quel est l'intérêt d'ajouter des couches, par-dessus couche, par-dessus couche.

2885 Donc, quelque part, est-ce qu'on veut... Demain matin, il n'y a personne qui va être capable de démolir le Silo numéro 5. Au contraire, on veut tous travailler à en faire quelque chose d'intéressant. C'est un *landmark* à Montréal.

2890

Donc, ce besoin de mettre un repère emblématique, le Ministère de la Culture va intervenir, va devoir donner son autorisation. Donc pourquoi en faire, pourquoi superposer alourdir, parce qu'à chaque fois qu'on vient introduire ces mécanismes-là, on vient introduire des freins au redéveloppement.

2895

On est sur d'autres sites dans le Centre-Ville, la division patrimoine est là, le Ministère de la Culture est là. L'arrondissement est là, ça fait une multiplication d'interlocuteurs, une multiplication d'intérêts, une multiplication de besoins et de processus.

**LA PRÉSIDENTE :**

2900

Bien.

**M. BRIAN FAHEY :**

Ça veut dire du temps, ça.

2905

**LA COMMISSAIRE :**

2910

Oui. Vous avez mentionné que de rehausser certains paramètres au niveau de l'intensification, notamment dans les zones où est-ce qu'il y a quand même le transport collectif qui va se faire parce que vous avez démontré qu'il y a des endroits. Ça serait quoi les paramètres de plus que vous pourriez mettre? Il y a-tu une mixité qui peut se créer, il y a...

2915

**M. BRIAN FAHEY :**

2920 Bien dans le fond, ces axes-là on cherche tous le concept du quartier de 15 minutes, donc on cherche des quartiers complets. Alors ce qu'on préconise c'est que le long des axes de transport, ça pourrait être de la mixité qui soit préconisée d'une part.

2925 Puis d'autre part, de laisser ça à un niveau d'intensification élevé. Dans un corridor à tout le moins, si on ne veut pas aller au kilomètre, de 500 mètres de part et d'autre de ce corridor-là, d'avoir un corridor d'intensification élevé et d'être dans un niveau d'affectation mixte pour être capable d'avoir l'essentiel pour créer ces futurs quartiers de 15 minutes là.

2930 Ça prend du service, ça prend du commerce de proximité, mais ça prend une masse critique. Une épicerie, pour en mettre une en place, ça prend 15 000 personnes. Donc, pour être capable de faire vivre une épicerie. Donc, la mixité est nécessaire, mais ça prend une masse critique aussi en même temps.

**LA COMMISSAIRE :**

2935 Vous avez mentionné beaucoup d'impacts que ça peut créer sur les différentes couches qui s'ajoutent et le patrimoine et tout. Comment qu'on peut créer un maillage qui peut être quand même beaucoup plus fluide selon vous, tout en respectant certains énoncés qui sont mis dans le PUM?

**M. BRIAN FAHEY :**

2940 Écoutez, ils ont une annexe 3 avec une liste de bâtiments. Faut-il en ajouter plus que cela? À partir du moment où on a un bâtiment qui est identifié, on doit travailler avec. Est-ce qu'on doit ajouter des rayons de protection? Est-ce qu'on doit... Le fait d'ajouter cette identification-là – puis tantôt cette annexe 3 là va être bonifiée avec l'inventaire que

2945 la Ville est en train de réaliser en vertu de la loi culturelle, sur tous les bâtiments de 1940 et moins. Donc on va augmenter cette liste-là tantôt.

Moi je pense que le... puis le fait qu'ils soient identifiés là, amène ce qu'on appelle le PIIA, donc c'est un règlement discrétionnaire qui permet de travailler, moduler le redéveloppement avec le bâtiment existant puis le mettre en valeur.

Donc, je pense qu'on a déjà les outils règlementaires pour le faire puis on a une annexe avec une liste de bâtiments, ils sont tous là. Donc, faut-il encore une fois, faut-il ajouter d'autres choses? Ça, à notre point de vue, c'est suffisant pour donner à la Ville les leviers pour travailler à mieux mettre en valeur et préserver ce patrimoine-là.

**LA COMMISSAIRE :**

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors nous aurions eu encore beaucoup de questions, mais malheureusement le temps...

**M. BRIAN FAHEY :**

Ne vous gênez pas.

**LA PRÉSIDENTE :**

... oui, mais le temps qui nous est imparti est terminé. Alors, merci beaucoup d'avoir pris la peine de...

**Mme TINA KHAN :**

2975

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

2980

... venir discuter avec nous et de nous présenter vos idées. Alors bonne fin de journée.

**M. BRIAN FAHEY :**

2985

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

Au revoir. Alors nous reprenons dans quelques instants.

2990

---

**M. MATHIEU MELANÇON et Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE**

Corporation immobilière Jadco

---

2995

**LA PRÉSIDENTE :**

3000

Alors bonjour et bienvenue. Merci d'accepter de discuter avec nous de votre projet, nous avons lu votre document. Lorsque je vous donnerai la parole, je vais vous demander de vous identifier et de préciser l'organisation que vous représentez. Vous disposez de dix minutes pour votre présentation, après huit minutes, je vous ferai un signe et vous saurez