

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

**ÉTAIENT PRÉSENTS:** Mme DANIELLE CASARA, présidente  
M. DAVID HANNA, commissaire  
Mme NATHALIE ZINGER, commissaire  
M. JOSEPH TCHINDA-KENFO, analyste

**CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE PROJET  
DE L'ANCIEN COUVENT DES FRANCISCAINS**

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

VOLUME 1

---

Séance tenue le 14 janvier 2025, 19 h  
Plaza Antique  
6086, rue Sherbrooke est  
Montréal

## TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 14 JANVIER 2025	
MOT DE LA PRÉSIDENTE.....	1
<b>PRÉSENTATIONS DES OPINIONS :</b>	
M. Philémon Gravel, Entremise.....	3
M. André Boisvert, citoyen .....	27
M. Jean-Jacques Lincourt, Comité de surveillance Louis-Riel.....	43
M. Jean-Claude Laporte, Comité Logement Rosemont.....	64
PAUSE	
M. Jean Latraverse, citoyen .....	72
M. Martin Lalonde, Ex aequo .....	84
<b>MOT DE LA FIN.....</b>	<b>96</b>
<b>AJOURNEMENT</b>	

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

**Mme DANIELLE CASARA, présidente de la commission :**

5            Bonsoir. Bienvenue à cette séance d'audition des opinions réalisées dans le cadre de la consultation publique sur l'ancien couvent des Franciscains.

10            La séance va se dérouler ce soir 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 me présente, mon nom est Danielle Casara et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Monsieur Philippe Bourque, le président de l'Office, m'a confié la présidence de cette consultation.

20            Je suis accompagnée par les commissaires, Nathalie Zinger et David Hanna. Nous sommes appuyés dans nos travaux par l'analyste Joseph Tchinda-Kenfo qui est là.

25            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. Un total de huit personnes et représentants, je crois que j'ai la mauvaise information, 1, 2, 3... un total de six personnes et représentants de divers groupes ont manifesté le désir de présenter oralement leur opinion devant les commissaires ce soir.

30            Parmi lesquels, tous, nous ont déposé également des opinions écrites. Nous les entendrons au cours de la séance d'aujourd'hui, mardi 14 janvier 2025. J'en profite pour vous souhaiter à tous bonne année.

30 Nous avons reçu un total de 15 opinions... 16 opinions écrites et 45 opinions  
thématiques recueillies par le biais des questionnaires sur le site Internet. Donc, j'en profite  
pour vous adresser un grand merci à toutes les personnes qui ont pris le temps de participer  
à cette consultation.

35 Voyons maintenant le déroulement de cette séance. Nous allons entendre  
successivement les présentations durant cette séance et prendrons à mi-parcours une petite  
pause de 15 minutes. Chaque intervenant disposera de dix minutes pour exposer son  
opinion, après quoi, les commissaires auront aussi dix minutes pour échanger avec les  
intervenants, poser des questions. Par équité pour l'ensemble des participants, vous devrez  
40 conclure à dix minutes précises. On vous fera signe si jamais vous vous approchez  
dangereusement de la limite.

La séance est Webdiffusée en direct et sera également disponible en différé dès  
demain sur le site de l'OCPM à l'adresse que vous voyez à l'écran. Il est aussi possible  
d'écouter la séance par téléphone au numéro que vous voyez au bas de l'écran. Les  
45 transcriptions des présentations, seront également mises en ligne dans les jours qui viennent.

Si pour une raison ou une autre, des inexactitudes se glissaient dans les interventions  
de ce soir, les représentants du groupe Prével ainsi que ceux de l'arrondissement  
Rosemont-La-Petite-Patrie, qui sont ici présents, pourront user de leur droit de rectification  
50 dès la fin de cette séance ou sinon par écrit dans les 48 heures et les rectifications seront  
disponibles sur le site de l'Office à la page de la consultation.

À la suite des séances d'audition de ce soir, les commissaires procéderont à l'analyse  
de l'ensemble de l'information soumise dans le cadre de la consultation. Ils en feront rapport  
55 et formuleront des recommandations. Le président de l'Office soumettra alors le rapport à la  
maire de la Ville de Montréal et le rapport sera rendu public deux semaines plus tard.

---

**M. PHILÉMON GRAVEL**  
**Entremise**

---

60

**LA PRÉSIDENTE :**

65

Sans plus tarder donc, nous allons accueillir notre premier intervenant. Alors il s'agit de monsieur Philémon Gravel pour l'organisme Entremise. Monsieur Gravel, la parole est à vous. Vous disposez de dix minutes. On a pris connaissance de tous les documents que vous nous avez fait parvenir. Alors on vous écoute.

70

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

75

Super, bien d'accord, mais d'abord merci beaucoup pour l'accueil ce soir. On est vraiment ravis de présenter la façon dont notre organisation, Entremise, s'implique dans le projet de requalification des Franciscains. Et pour être honnête moi ça fait dix ans que je m'implique dans la requalification du patrimoine puis je suis convaincu que c'est un projet qui a le potentiel d'être un vrai précédent pour une stratégie de requalification d'un site, d'un ensemble conventuel, un partenariat entre un promoteur privé, une entreprise d'économie sociale avec le support de la Ville.

80

Donc, aujourd'hui ce qu'on voulait vous présenter... est-ce que... On va vous présenter Entremise sommairement. La présentation de la sauvegarde, la stratégie dans laquelle s'inscrit le projet de requalification pour lequel on s'implique. Une présentation de la démarche de requalification du couvent des Franciscains et les recommandations, qu'on va sommairement expliquer, mais qu'on a présentées plus longuement dans notre mémoire.

85

Entremise, juste pour revenir un peu sur notre mission, Entremise transforme des espaces vacants et subdivisés en projet d'immobilier collectif pour des villes et villages plus justes, durables et résilients. Donc, on est une entreprise d'économie sociale avec cette mission et notre slogan c'est : La Ville de demain dans les bâtiments d'hier.

90

Nous, c'est parti Entremise, mais c'est un constat, je pense qu'on peut tous partager, c'est des millions de pieds carrés vacants chauffés, gardés qui attendent des projets qui n'arrivent jamais. C'est un constat effarant sur l'échec par rapport à notre capacité de requalifier le patrimoine et les stratégies pour y remédier.

95

La première stratégie qu'on avait mise en place avec Entremise c'est l'occupation transitoire, donc sommairement l'occupation transitoire c'est quoi? C'est de dire ces pieds carrés chauffés et vacants dans des bâtiments patrimoniaux, on peut les mettre à profit pour soit bâtir, tester ou influencer un projet.

100

Donc avec des entreprises d'économie sociale, des artistes, des organismes communautaires, on teste des usages, on expérimente et on développe des projets immobiliers qui eux peuvent devenir pérenne.

105

Donc, on expérimente des usages dans un lieu, ce qui permet de s'adapter à ce qui est déjà là puis miser sur les forces vives d'un quartier qui entoure les bâtiments qu'on veut requalifier.

110

Depuis 2016, on a réalisé 36 projets soit en accompagnement ou en opération. Quelques projets que vous connaissez peut-être, l'Escale circulaire qu'on développe avec la Ville de Montréal, l'Espace Ville autrement a un QG pour réfléchir sur des nouvelles pratiques en aménagement qu'on développe avec l'UQAM.

115 L'Église de Grande-Rivière en Gaspésie, c'est un des exemples des projets  
d'accompagnement d'église qu'on fait un peu partout au Québec, en ce moment on en  
accompagne six, la Cité-des-Hospitalières, notre bateau amiral en termes de projet de  
requalification où on fait un projet d'occupation transitoire qui vise à mener une définition sur  
un projet pérenne, donc trouver des occupants qui reprendront le flambeau des sœurs pour  
développer un site patrimonial important de la Ville.

120 Et tout ça pour dire qu'on a deux types de service qu'on a développés au fil du temps,  
des services en gestion immobilière collective, donc des projets qu'on opère, mais aussi des  
projets en accompagnement. On accompagne des communautés pour développer des plans  
d'affaires, des modèles économiques, des stratégies architecturales pour développer des  
125 bâtiments patrimoniaux de façon collective. Ça nous a menés à développer différentes  
expertises, que ce soit en études, en architecture, en gestion de communauté ou en  
immobilier.

130 En bref, Entremise, on existe depuis neuf ans. On est 16 employés. On a en gestion  
110 000 pieds carrés en ce moment et au fil des années, on a hébergé plus de 62 structures,  
des entreprises d'économie sociale, organismes communautaires, artistes et autres, qui  
représentent plusieurs centaines d'occupants. On a réalisé 36 projets et on opère en ce  
moment trois bâtiments.

135 Tout ça pour dire qu'on s'apprête à mener un changement d'échelle dans notre  
pratique, de l'occupation transitoire, on veut vraiment migrer vers le projet immobilier  
pérenne.

140 C'est une stratégie qui s'implique dans un certain mouvement, un momentum. On sait  
en ce moment que le chantier de l'économie sociale, par exemple va faire son sommet en  
2025, qui pour eux l'immobilier collectif, c'est un point central. C'est des sujets qui vont être  
abordés.

145 On a aussi, on s'est aussi impliqués, par exemple, dans la mise en place d'un plan d'action pour la requalification collective. On a mis en commun des consortiums d'entreprises d'économie sociale en aménagement, donc architectes, ingénieurs, urbanistes qui ont des modèles soit coop ou OBNL pour accompagner des communautés un peu partout au Québec dans des projets de requalification.

150 C'est un projet qui va se conclure sous peu par le forum sur l'immobilier collectif et ça nous porte à réfléchir beaucoup sur les modes de propriété. Vous connaissez peut-être la fiducie d'utilité sociale qui est, selon nous, un mode de propriété qui a beaucoup de potentiel pour la requalification du patrimoine et son maintien à perpétuité des valeurs et de la mission qu'on lui donne.

155 Tout ça pour dire que c'est une expertise et un modèle à développer et on veut se rentrer dans l'arène qui est oui celle de l'occupation transitoire, mais surtout du développement immobilier à travers un projet qu'on appelle la sauvegarde.

160 Donc la sauvegarde c'est quoi ? C'est une fiducie foncière d'utilité sociale pour la requalification collective. Les quatre objectifs, en gros c'est une foncière qui vise à développer un parc immobilier spécifiquement pour la requalification des bâtiments qui ne trouvent pas d'usage pérenne.

165 Donc on veut mettre en valeur le patrimoine bâti, favoriser l'émergence de milieux mixtes et inclusifs, garantir l'abordabilité des espaces à perpétuité, donc à travers la fiducie qui est un des meilleurs outils pour le faire et développer surtout un modèle reproductible pour pouvoir développer plusieurs projets.

170 La sauvegarde, c'est une stratégie qui est soutenue par différents acteurs du milieu que vous connaissez peut-être, Héritage Montréal, Le chantier d'économie sociale, l'ESSA, l'ACHAT et on est supportés par différents partenaires financiers pour le développement.

Pour arriver à faire ça, ça nous prenait un premier projet-pilote. Donc, afin de développer cette frontière-là, ça nous prend d'abord un bâtiment. On a commencé à prospecter différents bâtiments qui se porteraient à ce projet-là. On en a identifié 14.

175

On en a cinq à l'étude et c'est dans ce contexte-là qu'on arrive à l'étude du projet du couvent de la résurrection, donc la requalification du couvent des Franciscains. Remettre un peu en contexte, le contexte partenarial, vous le savez, le développement de ce site-là est soumis à certaines conditions présentées par la Ville.

180

Une de ces conditions-là c'est la requalification du couvent par un OBNL en projet sociocommunautaire et c'est donc dans ce contexte-là que Prével nous a invités à faire une proposition pour acquérir et développer le site du couvent en vue de répondre aux conditions, à la condition qui est celle de développer un espace communautaire pour ce nouveau quartier qui s'apprête à émerger.

185

Pour remettre en contexte, là vous avez déjà vu ces présentations-là plus longuement, mais c'est se rappeler qu'on va être ici, le couvent qui est en bleu, va être au cœur d'un nouveau quartier de plus de 1 000 logements et qui va devoir être un peu le cœur vibrant des usages communautaires, sociaux et culturels, bref un peu la vocation commerciale et communautaire qui va être mis à profit d'un nouveau secteur où on va avoir, entre autres, l'arrivée d'un nouvel hôpital, une station de transport qui est souhaitée. Et bref ça va être un projet assez important pour... dans ce sens-là.

190

Donc comment est-ce qu'on y arrive? On s'est d'abord mis des principes directeurs qui guideront le développement du lieu sur la préservation de l'esprit du lieu, la pérennisation du patrimoine du bâti naturel, la cohérence avec l'histoire du site et l'ouverture à la communauté. Ça c'est un peu les grandes lignes qu'on se donne pour avancer.

195

200 Par la suite, on a une stratégie pour définir le programme, c'est là qu'un peu que la  
recette d'Entremise est mis à profit. Plutôt que d'avoir déjà en tête un programme et un usage  
et d'essayer de l'implanter dans un bâtiment qui est souvent pas fait pour le recevoir, ce qui  
coûte souvent très cher, qui est dommageable pour le patrimoine, on part à l'inverse. Qu'est-  
ce que le bâtiment propose dans son état actuel? C'est quoi les minimums d'intervention en  
205 termes de travaux qui sont nécessaires pour accueillir ce que le quartier a besoin.

Donc on va d'abord identifier les besoins du quartier, la prochaine étape qu'on  
s'apprête à faire, faire la grande tournée des organisations et des acteurs du secteur pour  
voir c'est quoi les besoins avec les conditions qu'on s'est données pour l'usage  
210 sociocommunautaire et culturel.

Ensuite, c'est valider ce type d'usage là en fonction de ce que l'espace propose et  
identifier les occupants et les partenaires potentiels qui l'intégreront. Donc, en résumé, c'est  
une démarche adaptative pour requalifier le couvent de la Résurrection puis répondre aux  
215 besoins du quartier.

Pour ce faire, on a développé un programme d'occupation qui est préliminaire encore.  
Donc, il va y avoir un volet culturel et artistique, un volet économique et commercial et un  
volet communautaire et civique.  
220

Mais comme dans nos autres projets, on veut vraiment partir de qu'est-ce que les  
forces... Quelles sont les forces vives du quartier et les besoins? On ne veut pas avoir à  
priori les usages en tête.

225 Et donc cette stratégie-là, on en est convaincus, va être une bonne façon d'être  
plus frugal en termes d'intervention, de minimiser l'impact et les dommages sur le  
patrimoine et de permettre surtout à un projet vivant avec plusieurs acteurs et plusieurs  
occupants différents.

230 Tout ça pour nous amener à nous dire que pour... on est convaincu que le potentiel de ce projet-là c'est de créer un précédent en termes de stratégie et de requalification du patrimoine au service de collectivité. Tout ça c'est permis par un partenariat qui est assez inédit entre une entreprise d'économie sociale et un développeur immobilier privé avec bien sûr le support de la Ville de Montréal.

235 Donc l'idée derrière ça, c'est quoi? C'est de réinventer un lieu chargé d'histoire au bénéfice d'une nouvelle communauté, mais on va être honnête, ce défi-là en est un et il y a plusieurs embuches à surmonter pour réussir ces projets-là. Ce n'est pas pour rien que ces bâtiments-là sont souvent abandonnés et même à 1 \$ peu de gens sont intéressés à les reprendre.

240 Il y a des défis que vous connaissez peut-être, mais que nous on affronte chaque jour, ceux de l'adaptation des espaces existants à un nouvel usage, les coûts, la complexité de la mise aux normes, le manque de main-d'œuvre spécialisée, la présence de contaminants, l'accès au financement.

245 Il y a aussi des défis pour l'opération, la pérennisation du projet. La taxe foncière, il y a souvent une surévaluation foncière pour ce type de bâtiment-là, la proportion élevée des espaces communs qui rend difficile les modèles économiques où il faut transférer les coûts des grands corridors, des magnifiques espaces patrimoniaux, mais qui rendent difficile le modèle économique et qui augmente le coût des loyers.

250 La précarité économique des occupants qu'on vise à accueillir. Ce n'est pas des grandes bannières, mais des occupants qu'on veut inclure, mais qui des fois posent des enjeux par rapport au financement ou aux hypothèques et finalement l'entretien du bâtiment.

260 Tout ça pour dire qu'un projet de requalification c'est d'abord un projet immobilier. Il faut réussir à financer et développer le projet de transformation et ensuite l'opérer de façon viable. Il y a certaines recommandations qu'on souhaite quand même surligner, des recommandations puis des enjeux qui pourraient être résolus par une implication plus grande de la Ville, soit l'adaptation des espaces et des taxes foncières.

265 En gros, on va juste reprendre ici les recommandations qu'on a détaillées dans le mémoire, mais on souhaiterait que la Ville accompagne et soutienne Entremise dans la recherche de solutions par rapport au fardeau fiscal qui en ce moment représente un obstacle majeur pour la faisabilité financière du projet. Ça représente plus d'un tiers des coûts d'opération puis ça ne rend pas nos modèles économiques viables dans les hypothèses qu'on a actuellement.

270 Puis deuxièmement, il y a un projet d'article 89 qui a été mis de l'avant, qui est aussi disponible dans les documents publics de l'OCPM. Il y a certaines clauses très – des détails, là – mais des clauses qui contraignent le pourcentage d'usage permis dans le couvent.

275 C'est des clauses qui étaient louables, je pense qu'ils voulaient s'assurer, pour la Ville de s'assurer que l'usage serait communautaire, mais qui pour nous augmente grandement la difficulté de requalifier le projet par les contraintes en termes de mise aux normes, mais aussi de trouver les occupants qui vont s'inscrire dans les usages prévus.

280 Vous avez vu un peu les objectifs qu'on s'est donnés, les principes, la démarche, mais on croit que ça c'est suffisant et qu'en augmentant la flexibilité quant aux usages, ça va permettre de faciliter le projet. Et c'est terminé.

285

**LA PRÉSIDENTE :**

290 Bravo, on est dans les temps. Voilà, O.K. Alors merci pour votre présentation. On va vous... Moi je vais vous amener tout de suite directement sur les deux aspects que vous nous avez mentionnés à la dernière diapo.

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

295 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

300 Les deux contraintes qui posent des problèmes si on se fie à la lecture de votre mémoire, des problèmes même sur la réalisation même de votre projet...

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

305 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

310 ... si vous n'avez pas d'accommodement à ce niveau-là. Premièrement, le niveau fiscal, alors là on interpelle la Ville. Et deuxièmement au niveau des usages qui sont demandés par le règlement.

Si je vous amène sur la question fiscale, est-ce que vous avez à votre connaissance des exemples de partenariat ou d'accommodement que la Ville ou une autre municipalité aurait pu faire dans un projet tel que le vôtre, pour faciliter la réalisation d'un projet? Est-ce que vous avez des exemples?

315 **M. PHILÉMON GRAVEL :**

Bien en ce moment c'est un projet, c'est un chantier en cours qu'on réalise. On est accompagnés par la firme Therrien Joli-Cœur et son service de fiscalité. On identifie beaucoup de possibilités ou de pistes à suivre pour réduire l'évaluation foncière, pour la  
320 prochaine... le prochain rôle foncier de 2026 ou même arriver à certaines exemptions, mais dans plusieurs de ces hypothèses-là, ça va prendre une résolution de la Ville.

Donc, ce qu'on dit c'est que c'est un chantier qui est en cours. Il y a beaucoup de travaux, il y a beaucoup d'hypothèses. Je ne pense pas que c'est le lieu ici de détailler  
325 chacune d'elles. Je pense qu'on a présenté ce qu'on avait en main, mais comme on vous dit, c'est un travail en continu.

Ce qu'on voudrait s'assurer c'est que la Ville comprenne le défi que ça représente puis comprenne aussi l'embuche majeure par rapport à la viabilité financière du projet.  
330 Parce qu'encore une fois, nous ce que ça nous prend c'est des travaux de réalisation, de transformation qui vont permettre d'accueillir des nouveaux occupants, mais ces nouveaux occupants-là vont devoir, par leur loyer, subvenir aux coûts d'entretien du lieu et la préservation du site à long terme.

En ce moment le modèle économique sur lequel on travaille nous démontre qu'avec l'évaluation actuelle de la taxe foncière, ça représente un trop grand fardeau.  
335 C'est impossible d'atteindre nos objectifs qui sont ceux d'un loyer abordable et donc qui compromettent la faisabilité du projet.

On a des pistes pour les résoudre, on travaille là-dessus. On veut juste s'assurer que la Ville comprenne que oui elle doit mettre des conditions de réalisation pour s'assurer que ça se fasse, mais elle doit aussi faciliter un projet qui à notre avis a le potentiel d'être  
340 innovant puis ouvrir la voie sur la faisabilité de ce type de projet-là.

345 Il y a aussi certaines responsabilités puis de pouvoirs qui ont été transférés à la  
Ville dernièrement à travers le nouveau projet de loi dont je ne me rappelle plus du  
numéro.

**LA PRÉSIDENTE :**

350 Oui.

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

355 180 et quelques. Donc, tout ça pour dire qu'on a ici l'occasion de faire un précédent  
puis d'ouvrir la voie à réussir des projets pour des bâtiments qui pour beaucoup sont vides.  
Donc...

**LA PRÉSIDENTE :**

360 O.K. Parce que si je vous comprends, factuellement comme tel, vous n'avez pas  
d'exemple concret dans une autre municipalité ou à Montréal où il y aurait eu certains  
accommodements qui auraient pu être faits?

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

365 Il y a des exemples, mais je n'en ai pas...

**LA PRÉSIDENTE :**

370 Il y a des exemples.

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

375 ... en tête.

**LA PRÉSIDENTE :**

380 O.K. D'accord.

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

Mais...

385 **LA PRÉSIDENTE :**

Parfait.

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

390 ... si vous voulez on peut faire une petite note...

**LA PRÉSIDENTE :**

395 O.K.

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

400 ... pour vous présenter nos exemples, mais pas...

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Ça serait intéressant. Deuxièmement, la question des usages.

405

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

Oui.

410

**LA PRÉSIDENTE :**

Vous dites qu'actuellement, la façon dont c'est formulé au paragraphe 45 de l'article...

415

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

Oui.

420

**LA PRÉSIDENTE :**

... du règlement, il y a un côté limitatif. Pourriez-vous me donner un exemple concret dans les possibilités que vous pourriez avoir pour les espaces, mais qui à cause du règlement, vous seriez bloqués?

425

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

Bien en ce moment, on débute la ronde, aller trouver les idées ou les projets dans les cartons du quartier qui pourraient être mis à profit pour la requalification du projet. Donc, il faut quand même avoir une grande latitude et s'ouvrir à différents projets.

430           Après nos conditions puis nos critères pour sélectionner ces occupants-là, sont  
ceux qu'on vous a présentés, donc la préservation de l'esprit du lieu puis le service à la  
communauté.

435           Concrètement dans les usages qui sont permis, si je me rappelle bien, il y a trois  
familles. Donc la famille d'usage résidentiel, une famille d'usage commercial et un autre  
équipement institutionnel et communautaire.

440           On pourrait imaginer par exemple qu'on trouve une majorité de projets d'économie  
sociale qui, par exemple, une cantine à but non-lucratif ou encore des activités comme un  
*coworking* pour des entreprises d'économie sociale, ce qui est des... en ce moment, on a  
des discussions avec PME pour par exemple inclure ça, ça serait en ce moment considéré  
comme de l'usage commercial et l'article, de la façon dont il est rédigé actuellement,  
contraint à 50 % maximum les usages, par exemple, commerciaux, sur les aires de  
plancher.

445           Donc déjà c'est contraignant en termes d'aire de plancher, ça voudrait dire qu'il  
faudrait absolument trouver des usages, la moitié d'une aire de plancher est lourde. En  
termes de mise aux normes, ça amène des coûts et des complexités assez grandes. Puis  
ensuite ça nous empêche un peu de développer le projet qui ne va déjà pas être facile à  
450           développer en nous ajoutant des contraintes et des conditions en termes d'usage. Donc ce  
qu'on...

**LA PRÉSIDENTE :**

455           ... Oui. En fait, c'est la cohabitation sur un même étage, d'usages qui impliquent  
des mises aux normes différentes ou de la cohabitation d'usages qui serait plus difficile à  
faire cohabiter?

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

460

Il y a ça, entre autres, ça c'est si on maintient la notion de 50 % par aire de plancher, mais en général, nous on serait d'avis de ne pas contraindre le type d'usage et on ne croit pas que c'est la bonne façon d'arriver, pour la Ville d'arriver à son objectif de s'assurer que le projet soit requalifié pour un usage sociocommunautaire.

465

C'est ce qu'on présente dans l'idée de verser le projet dans une fiducie, inclure une vocation au service du quartier. On croit que ça c'est des bonnes conditions pour atteindre les objectifs de la Ville.

470

En ce moment, l'outil de l'article 89 et la contrainte par rapport au type d'usage, on croit que ça ne sert à personne puis que ça fait juste augmenter la difficulté de requalifier un bâtiment comme ça qui est déjà, comme on vous l'a présenté, un défi en soi. Donc...

**LA PRÉSIDENTE :**

475

D'accord.

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

480

... en ce sens-là on pense que, par exemple, l'accord de développement est un meilleur lieu pour s'assurer que le projet se fasse pour des... par exemple en touchant la question de la tenure ou de la propriété par une OBNL, mais pour la question de l'article 89, on ne croit pas qu'ajouter des contraintes va permettre au succès du projet.

485

**LA PRÉSIDENTE :**

490 D'accord. O.K. Je veux laisser du temps à mes collègues pour poser des questions. Nathalie ?

**Mme NATHALIE ZINGER, commissaire :**

495 Merci. Vous avez parlé de la fiducie d'utilité sociale.

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

500 Oui.

**LA COMMISSAIRE :**

505 On sait qu'il y a d'autres représentants ou dans les mémoires qu'on a reçus, on sait que pour les logements sociaux, il y a tout un mouvement en ce moment qui parle plutôt d'avoir des lieux où est-ce qu'ils sont hors marché...

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

510 Oui.

**LA COMMISSAIRE :**

515 En d'autres termes, le fond de terrain appartient à la Ville puis après ça, bien ça change la dynamique, est-ce que vous voyez qu'il y a quelque chose qui est possible de faire aussi dans cet esprit-là avec la fiducie d'utilité sociale?

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

Spécifique aux logements sociaux prévus sur le site?

520

**LA COMMISSAIRE :**

Oui, bien je ne sais pas, t'sais comment est-ce que vous voyez ou avez-vous pensé ou avez-vous des exemples de comment est-ce qu'on pourrait structurer une fiducie justement pour alléger, entre autres, le fardeau fiscal que...

525

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

Bien on croit qu'il y a quand même des arguments apportés, mais juste qu'on... juste bien segmenter la question. Nous notre mission puis nos activités ne touchent pas au logement...

530

**LA COMMISSAIRE :**

Non.

535

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

... puis ce n'est pas notre intention. On touche vraiment à des usages, comme entre parenthèses, non-résidentiels, plus spécifiquement au couvent. En soi, c'est un suffisamment grand défi qui nous occupe. On ne peut pas vraiment se prononcer sur la façon dont vont être développés les logements sociaux sur le site.

540

545

**LA COMMISSAIRE :**

Non, non, ce n'est pas ça que je voulais sous-entendre.

550 **M. PHILÉMON GRAVEL :**

Oui, c'est ça.

**LA COMMISSAIRE :**

555

Ce que je voulais simplement dire c'est que c'est un exemple d'un nouveau créneau qui était en train d'explorer.

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

560

Oui, bien on...

**LA COMMISSAIRE :**

565

... donc le pendant...

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

570

... c'est comme une structure, c'est quand même une forme de propriété assez nouvelle. On souhaiterait faire du pouce sur essayer de reconnaître pourquoi en enchâssant une vocation pour toujours à travers une fiducie, ça pourrait nous permettre de réduire l'évaluation foncière parce que souvent l'évaluation foncière est basée sur le potentiel de développement, mais si on contraint ce potentiel-là par une forme de propriété qui est ad vitam aeternam pour une vocation...

575 Il y a tout un argument puis un travail à faire pour ouvrir la voie à réduire le fardeau  
fiscal, faciliter ce type de projet-là dans le contexte de fiducie, mais c'est, comme je vous  
dis, c'est un chantier qu'on compte mener t'sais pour lequel on a du financement et une  
volonté de le faire, mais on ne veut pas mener ça seuls et c'est pour ça qu'on souhaiterait  
que la Ville s'implique dans ce chantier-là puis ils voient...

580

**LA COMMISSAIRE :**

Ou s'engage à s'impliquer davantage.

585

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

S'engage à s'impliquer.

590

**LA COMMISSAIRE :**

O.K.

595

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

Pour comprendre que ce n'est pas un projet facile. Oui, mettre des conditions de  
succès, mais aussi facilite à ce que ce projet-là réussisse, ce qui est loin d'être gagné pour  
être honnête parce que ce n'est pas évident comme projet.

600

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, surtout que vous faites office de précurseur et qu'en quelque part si on pouvait  
faire un modèle qui pourrait être répliquable ailleurs...

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

605

Bien c'est notre intention puis c'est...

**LA PRÉSIDENTE :**

610

... ça serait...

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

615

... c'est notre volonté.

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K. David, as-tu une question ?

620

**M. DAVID HANNA, commissaire :**

Oui. Ça concerne toujours le financement, l'aspect du financement du projet. Alors vous ne l'avez pas évoqué oralement, mais dans votre mémoire vous avez parlé d'un potentiel, peut-être, de captation de la plus-value foncière.

625

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

Oui.

630

**LE COMMISSAIRE :**

635 Et je me demandais si vous aviez des exemples. D'abord, est-ce qu'il y a un cadre  
légal dans lequel cette captation puisse exister, faute de quoi, est-ce que vous avez des  
exemples provenant d'ailleurs que vous voudriez citer?

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

640 On avait cité, je crois dans le mémoire, un exemple. Après ça, une intention puis...

**LE COMMISSAIRE :**

645 Je ne l'ai pas vu.

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

650 ... dans les notes en bas de page, si je ne me trompe pas, mais je n'ai pas  
d'exemple en tête de captation foncière. Après ça, c'est un principe puis encore une fois  
peut-être c'est l'occasion ce projet-là d'ouvrir la voie sur... t'sais je le redis, il y a vraiment  
une crise en termes de requalification. Il faut trouver des façons de permettre à ces  
projets-là d'être viables.

655 T'sais c'est aberrant que ce soit moins cher en ce moment de démolir un bâtiment  
existant pour en construire un neuf à côté. T'sais il faut trouver des façons de sortir de  
cette impasse-là.

660 Pour nous, une captation foncière d'une valeur pour s'assurer l'entretien du  
bâtiment, serait une forme de solution. Il y a un exemple que j'ai en tête, c'est celle de la

Tour de KPMG au Centre-Ville, mais là après ça, c'est un autre modèle parce que c'est la même propriété, mais il y a une...

**LE COMMISSAIRE :**

665

Oui.

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

670

... une entente qui s'assure que la Tour et les revenus de la Tour, entretiennent ad vitam aeternam l'église qui est sur le site. Là je le résume comme je peux, de ce que je me rappelle.

**LE COMMISSAIRE :**

675

Le Christ Church?

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

680

Christ Church, oui, ça, c'est un des exemples.

**LE COMMISSAIRE :**

685

C'est ça.

690 **M. PHILÉMON GRAVEL :**

Mais là on parle d'une même propriété, alors qu'ici il y a vraiment, il va y avoir deux propriétés distinctes, celle du site pour le nouveau quartier puis celle du logement. Donc on ne peut pas vraiment avancer cette idée-là.

695

On voudrait quand même voir s'il y a une façon de, pour la Ville, de considérer la plus-value créée par le couvent au sein de la valeur des logements qui vont être adjacents puis comment est-ce qu'on pourrait profiter d'une partie de cette plus-value-là pour s'assurer de la pérennité de l'entretien et du modèle économique qui va être à vocation sociale et donc difficile à faire arriver.

700

**LA PRÉSIDENTE :**

D'accord.

705

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

C'est une intention. Encore une fois, c'est un chantier parmi d'autres qu'on veut mener puis on... je pense que si on s'y pose, on pourra trouver des précédents à l'étranger ou même ouvrir la voie vers de nouvelles pratiques, mais je n'ai pas d'exemple concrets de ça, de la captation.

710

**LA PRÉSIDENTE :**

Nathalie a une deuxième question.

715

**LA COMMISSAIRE :**

720

Petite question rapide. En termes de phasage d'échelle de temps pour pouvoir faire ça...

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

725

Oui.

**LA COMMISSAIRE :**

730

... parce que bon, ça va prendre deux, trois ans avant que le projet vraiment commence à se matérialiser pour qu'on... est-ce que c'est une échelle de temps qui vous... que vous considérez comme étant réaliste pour vous-même, justement, attacher ces ficelles-là, proposer des modèles...

735

**M. PHILÉMON GRAVEL :**

Bien ce qui est le *fun* c'est qu'avec la stratégie transitoire, on est devenus assez agiles et proactifs par rapport à ça. Ça peut aller plus vite qu'on le pense. T'sais en ce moment, on est en train de définir les termes de l'acquisition avec Prével.

740

Et si tout va bien, on pourrait... Prével pourrait exécuter certains travaux de, les travaux nécessaires au début de projet de transformation à partir duquel nous on pourra commencer à faire le projet de mise aux normes et de transformation.

745

Donc, on vise avant décembre 2027, l'inauguration du projet. Encore une fois, t'sais on va miser sur des travaux le plus frugal possible pour aller rapidement avec une

occupation puis protéger le patrimoine. Ce qui nous donne un avantage, je crois, pour la réalisation des travaux et puis il y aurait possibilité aussi de le phaser.

750            Peut-être commencer une occupation transitoire avec certaines sections du bâtiment qui sont occupables pour tester des usages pendant que d'autres sections sont en transformation. On est en train, on travaille avec une équipe de professionnels pour justement établir l'échéancier de travaux, mais ça va être plus tôt que tard.

755            **LA COMMISSAIRE :**

Parfait, merci.

760            **M. PHILÉMON GRAVEL :**

Merci.

765            \_\_\_\_\_  
**M. ANDRÉ BOIVERT**

**Citoyen**  
\_\_\_\_\_

770            **LA PRÉSIDENTE :**

Alors nous avons avec nous monsieur André Boisvert, qui est un citoyen et qui nous a envoyé une opinion écrite. On l'a lue avec beaucoup d'attention.

775            **M. ANDRÉ BOISVERT :**

O.K.

**LA PRÉSIDENTE :**

Et on est prêt à vous entendre élaborer encore plus et à échanger avec vous dans un deuxième temps.

780

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

O.K. J'aimerais commencer ce soir par une certaine réflexion. C'est au sujet du stationnement, si on peut dire. Vous qui êtes ici ce soir, avez-vous pris une voiture personnelle pour venir ici et les autres, quels autres moyens de transport vous avez pris?

785

Donc, ça nous amène que beaucoup de monde ont des automobiles et le ratio de stationnement pour les véhicules dans les logements privés, j'ai trouvé que le coefficient de 0.5 était très bas. Les futurs résidents des tours privées auront des moyens financiers pour les habiter, mais pourraient ne pas vouloir s'établir dans le projet parce que même s'ils utilisent les autres moyens de transport, souvent ces personnes possèdent une voiture et ils désirent une place pour la stationner.

790

Pour des autres projets similaires, comme les Halles d'Anjou et puis la Place Versailles, l'OCPM dans ses rapports recommande un ratio de 0.7. Donc, je suis d'accord qu'il faut réduire notre dépendance à l'automobile, mais les autres modes de transport ne sont pas toujours une bonne solution. Une voiture dans un stationnement privé ne sera pas une voiture qui est stationnée en bordure de rue et qui nuit à la circulation. Donc, je remets en question le point 51.

795

800

Pour les logements communautaires, il n'est pas possible de fournir une opinion sur le stationnement des voitures parce que le règlement est muet sur cet aspect-là complètement et la documentation déposée ne nous fournit aucune information sur ces bâtiments. C'est une partie du problème.

805 Mais le règlement de l'arrondissement relié au projet, pour les espaces de stationnement pour les vélos, je le trouve quand même assez ambitieux. Le promoteur indique la création d'environ 700 logements. Donc, selon les ratios qui sont dedans, on peut faire un chiffre rond de 900 cases de stationnement pour les vélos.

810 Avec le climat de Montréal, il est préférable que les espaces pour vélos soient intérieurs avec un accès sécurisé. Il faut penser que les vélos, ils vont passer l'hiver aussi dans le stationnement.

815 Aussi il faudrait penser à une zone d'entretien de vélo, avec pompe à air et des outils comme une borne de réparation. Dans la documentation pour le projet privé, autant que le communautaire, ne montre aucun emplacement de stationnement pour les vélos et ne montre pas la planification des déplacements des vélos sur le site.

820 Et j'ajouterais que, bon, il va avoir des visiteurs puis des travailleurs qui vont venir en vélos ou des... ceux qui vont utiliser les commerces ou le couvent, il n'y a aucun espace de stationnement de courte durée pour les vélos, probablement à l'extérieur.

825 J'aurais aimé que dans la documentation, qu'on ait plus d'information là-dessus. Bon. La documentation, comme dans toute consultation, c'est des projets avant approbation, montre des intentions d'aménagement afin que le projet avance. La partie privée dans celle-ci est mieux documentée que la partie communautaire.

830 En fin de compte, pour terminer, je questionne sur la réalisation des logements communautaires et l'impact du financement sur la qualité des édifices, le B2 et C2, comme sur l'image qu'on voit en ce moment, c'est une boîte blanche. Il n'y a même pas de fenêtres, il n'y a pas même pas balcon. On a aucune idée c'est quoi les deux bâtiments de logements communautaires.

835 Justement dans La Presse ce matin, je comprends le problème des logements  
communautaires. Je ne sais pas si vous avez vu une chronique dans La Presse qui parle des  
HLM ce matin, le contexte qu'il y a beaucoup de concurrence pour du financement de  
logements communautaires. Donc c'est ça, ça termine mon opinion d'aujourd'hui.

**LA PRÉSIDENTE :**

840

Merci beaucoup, Monsieur Boisvert. Je ne voudrais rien que souligner à la défense de  
Prével, c'est que les espaces qui vont être du logement communautaire social, ce ne sera  
pas Prével qui va les faire.

845

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

C'est hors projet.

**LA PRÉSIDENTE :**

850

Alors ils les ont mis en blanc rien pour que ce soit clair entre nous.

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

855

Non, mais la consultation est sur tout le site.

**LA PRÉSIDENTE :**

860

Effectivement.

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

865 Mais cette partie-là de la consultation...

**LA PRÉSIDENTE :**

870 Effectivement, elle ne va pas plus loin.

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

... est...

875 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

880 ... est manquante.

**LA PRÉSIDENTE :**

885 C'est un fait. Il y a un aspect qui nous a intéressés particulièrement dans votre mémoire que vous ne nous avez pas parlé tantôt. C'est l'importance des liens piétons avec l'extérieur du site, soit avec l'hôpital, soit avec la rue Dickson. Pourriez-vous élaborer un petit peu sur ça? Comment vous verriez ça vous?

890

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

895 Pour un projet qui s'annonce TOD, je trouve vraiment qu'il y a une grosse déficience dans le projet, en fin de compte.

900 Le fait que les habitants des trois tours, que le chemin qu'ils prennent pour aller vers le métro, il y a une belle sortie de garage sur la rue Dickson, mais pas les piétons. C'est comme s'il faudrait qu'ils marchent jusqu'à la rue Rosemont et après ça descendre sur Dickson.

905 Ou en plein été ce qui est possible c'est de passer par le parc puis les images montrent comme un talus qu'il faut monter puis descendre, puis ce n'est pas pratique en hiver du tout de faire ça, là.

910 Donc, pourquoi pas qu'il y aurait une porte pour les piétons puis à la limite pour les vélos au niveau de la rue Dixon, qui permettrait de traverser vers l'intersection du coin où l'autobus passe pour aller vers le métro Cadillac ou tout simplement pour marcher vers le métro Cadillac ou les commerces sur la rue Sherbrooke parce que sur la rue Rosemont, il y a pas mal moins de commerces aussi puis de restaurants et tout ça.

915 Ça fait que s'ils veulent du transport actif, ces choses-là, ils devraient faciliter l'accès des gens des tours privées vers la rue Sherbrooke.

**LA PRÉSIDENTE :**

920 Vers la rue Dickson, vous le verriez à peu près à quelle hauteur votre passage?

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

Bien comme j'ai dit, c'est au coin de la rue. Je n'ai pas le nom de la rue par cœur dans ma tête...

925

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

930

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

... mais la sortie de garage, la rue sur Dickson...

**LA PRÉSIDENTE :**

935

Oui.

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

940

... mais un peu plus au sud, il y a une rue transversale...

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K. D'accord.

945

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

... et l'autobus qui va vers Cadillac, tourne sur cette rue-là donc...

950 **LA PRÉSIDENTE :**

Ce serait l'endroit logique?

955 **M. ANDRÉ BOISVERT :**

C'est l'endroit logique...

**LA PRÉSIDENTE :**

960 D'accord.

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

... à l'intersection ou...

965

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

970 **LE COMMISSAIRE :**

Bien en fait, écoutez c'est remarquable. Vous avez relevé, je crois, 11 enjeux et solutions que vous proposez. C'est merveilleux, on vous en félicite. C'est bien fait, c'est bien ficelé.

975

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

C'est simple.

**LE COMMISSAIRE :**

980

C'est bien écrit. Vous avez fait une analyse extraordinaire. Alors on vous remercie beaucoup. Donc, je n'ai vraiment pas de questions de plus. À moins que...

**LA PRÉSIDENTE :**

985

Tu ne voulais pas aborder la question de la sécurité du stationnement... de la sortie de stationnement?

**LE COMMISSAIRE :**

990

Ah, oui, oui c'est vrai. Désolé. Il reste que cette fameuse sortie du stationnement, sur Dickson, vous dites que ça pose problème, que...

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

995

Non, je...

**LE COMMISSAIRE :**

1000

Bien en fait que, attendez j'essaye de me retrouver.

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

1005

Le stationnement des voitures puis la rue Dickson, non, je n'ai pas touché cette partie-là.

**LA PRÉSIDENTE :**

1010 Non?

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

1015 C'est plus au niveau...

**LE COMMISSAIRE :**

Non, ça c'est l'autre...

1020 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est l'autre citoyen.

**LE COMMISSAIRE :**

1025 ... l'autre mémoire, c'est ça. Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1030 Oui, c'est l'autre.

**LE COMMISSAIRE :**

1035 C'est ça.

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

C'est plus au niveau de la rue en U...

1040

**LE COMMISSAIRE :**

Donc je pensais que c'était...

1045

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

... que j'ai des restrictions parce que...

**LE COMMISSAIRE :**

1050

Oui, oui.

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

1055

... la rue en U qui dessert le...

**LE COMMISSAIRE :**

Oui, ça c'est plus tard.

1060

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

... le site...

1065

**LE COMMISSAIRE :**

Ah oui, oui, là-dessus.

1070 **M. ANDRÉ BOISVERT :**

... c'est l'arrondissement qui est propriétaire de ça, donc ça va être entretenu...

**LE COMMISSAIRE :**

1075

C'est ça, c'est l'arrondissement qui est propriétaire de la fameuse rue en U, donc c'est déneigé, dégagé par...

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

1080

Les chenillettes l'hiver elles vont endommager toute la patente.

**LE COMMISSAIRE :**

1085

C'est ça. Tout à fait. C'est ça. Donc...

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

1090

**LE COMMISSAIRE :**

Je ne crois pas que j'ai d'autres questions. C'est vraiment...

1095

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K. C'est vrai, je confondais avec l'autre citoyen.

1100

**LE COMMISSAIRE :**

Oui.

1105

**LA PRÉSIDENTE :**

Il était supposé être avant vous d'ailleurs au début.

1110

**LE COMMISSAIRE :**

C'est vrai.

1115

**LA PRÉSIDENTE :**

Nathalie?

1120

**LA COMMISSAIRE :**

Juste parce que j'ai... vous avez mentionné des places de stationnement de vélos et puis je pense que toute la démarche que vous dites c'est une des hypothèses importantes de travail du projet...

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

... Mais dans le règlement, ils obligent comme un 900 places de stationnement de vélos.

1125

**LA COMMISSAIRE :**

O.K. C'est dans le règlement ça, je ne me rappelais plus si...

1130

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

C'est dans le règlement. Ils ont...

**LA COMMISSAIRE :**

1135

O.K.

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

1140

... 0.50 pour les autos puis pour les logements privés, il y a au moins un espace par logement minimum.

**LA COMMISSAIRE :**

1145

O.K. Je voulais juste préciser ça.

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

1150

Mais ça, ce n'est pas couvert du tout dans la documentation, donc c'est une grosse lacune.

**LA COMMISSAIRE :**

1155 Puis pour répondre à votre première question, moi je suis venue à pied puis en  
métro.

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

1160 Bon. Moi avec. Mais avez-vous... possédez-vous une voiture quand même?

**LE COMMISSAIRE :**

Oui.

1165 **LA COMMISSAIRE :**

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1170 Oui.

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

1175 Bon. Donc on aime ça pouvoir la stationner, mais on n'est pas obligés de la  
prendre.

1180

**LE COMMISSAIRE :**

Et ça, ça répond, je pense au point que vous avez relevé à la fin que oui c'est bien beau d'avoir un vélo, bon et tout le reste, mais...

1185

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

Oui.

1190

**LE COMMISSAIRE :**

... si vous voulez prendre aussi l'auto puis est-ce qu'on la place? Alors...

1195

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est ça.

**LE COMMISSAIRE :**

1200

C'est...

**M. ANDRÉ BOISVERT :**

De dire qu'on veut une ville pas d'auto, c'est rêver en couleur.

1205

**LE COMMISSAIRE :**

C'est bien noté.

1210 **M. ANDRÉ BOISVERT :**

Le financement et le transport en commun il n'est pas là et d'autres choses, donc...

1215 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, Monsieur Boisvert.

1220 **M. ANDRÉ BOISVERT :**

Bienvenue.

---

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT**  
**Comité de surveillance Louis-Riel**

---

1225

**LA PRÉSIDENTE :**

1230 Alors nous voilà de retour avec monsieur Jean-Jacques Lincourt qui est ici au nom du  
Comité de surveillance Louis-Riel. Alors, Monsieur Lincourt, bienvenue.

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

Merci.

1235

**LA PRÉSIDENTE :**

1240

On a lu avec beaucoup d'attention votre mémoire. Je crois que vous avez une présentation PowerPoint pour nous aussi.

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

1245

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1250

Donc, peut-être pas nécessaire de revenir sur tous les détails, mais orientez peut-être plus sur vos recommandations et les pistes...

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

1255

Oui, je sais que j'ai...

**LA PRÉSIDENTE :**

... parce que c'est touffu.

1260

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

Je sais que j'ai dix minutes.

1265

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vous écoute.

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

1270            Alors le Comité de surveillance Louis-Riel est un organisme à but non-lucratif qui s'occupe de conservation de la nature dans les boisés de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve. Notre mission c'est de protéger puis d'accroître la biodiversité.

1275            Et du point de vue de nos préoccupations, on émet de prime, d'entrée de jeu, un commentaire plutôt favorable parce que la nature est présente. On apprécie bien le fait que le boisé est conservé et regroupé avec le boisé, le Bois-des-Pères existant qui est public, le fait qu'il y a des aménagements sans trop axés sur l'agriculture urbaine, les arbres fruitiers et tout ça, et sur l'espace communautaire aussi qui peut être un atout très intéressant pour amener des résidents à s'intéresser à la protection de la nature d'un boisé tout près.

1280            Je fais la remarque, on parle du Bois-des-Pères qui est un espace public, mais pour nous, notre préoccupation c'est un écosystème qui est relié à tout son territoire alentour. Alors c'est pour ça qu'on vient traiter ici du Bois-des-Pères dans le cadre du projet.

1285            Je rappelle aussi que ce boisé-là est une érablière acarien qui est une forêt d'origine de Montréal avec des individus d'espèces rares et centenaires, qui est un boisé très précieux et que l'ajout des boisés des Franciscains est une bonne chose et est favorable à la biodiversité.

1290            Sauf que ce qu'on constate et le projet, les documents sont un peu muets là-dessus, on constate qu'il y a une dégradation de ce boisé-là depuis de nombreuses années et il y a... et qu'il y aura possiblement une évolution de cette dégradation-là avec une fréquentation de, on parle de 1 000 unités de logements, donc avec plus d'usagers, plus de piétons, les promeneurs de chien, et cetera, et on constate aussi qu'il y a un sérieux problème  
1295            d'infestation d'une espèce exotique envahissante, qui est une plante qui s'appelle le Nerprun cathartique.

1300

Alors pour ces raisons-là, nous on dit qu'il faut sérieusement s'attaquer à des travaux de consolidation du boisé, en fait, des deux boisés qui vont être réunis, pour préserver son intégrité physique pour rendre un lieu sécuritaire et agréable pour les résidents et l'ensemble des citoyens et pour garder aussi son intégrité écologique du point de vue de l'infestation qui est en cours.

1305

On recommande des travaux de consolidation en trois volets, un plan de mise en valeur – je ne m'attarderai pas trop sur tous les points parce que je n'aurais pas assez de temps – mais en fait, c'est de refaire l'aménagement paysager de façon à canaliser la circulation, la fréquentation des piétons aux bons endroits pour éviter que ça soit comme le cas actuel, piétiné un peu partout, avec des sentiers qui ont à peu près 20 pieds de large, des aires d'accueil, de la signalisation, du mobilier urbain, des panneaux d'interprétation pour faire connaître ce trésor-là qu'on a et une mise en valeur d'un milieu humide aussi qui est une

1310

résurgence qu'on nous dit du ruisseau Molson qui est un ancien ruisseau qui passait dans le boisé.

1315

Un deuxième volet, c'est d'avoir un plan de gestion écologique avec au départ des audits et des évaluations écologiques pour bien connaître notre milieu, pour avoir des données et se doter d'outils aussi de gestion.

1320

Un plan qui va prévoir de la salubrité et de la sécurité évidemment. Un plan qui va aussi prévoir la stratégie de lutte au Nerprun et aux autres espèces exotiques envahissantes parce que vraiment la situation, comme dans beaucoup de boisés de Montréal d'ailleurs, commence à être assez grave.

1325

Un plan qui va aussi prévoir de la protection, une protection des espèces en péril. Si l'inventaire nous en signale et on... et il y en a, il y en a au moins une espèce que je connais. Et qu'il y ait aussi à travers les années, un suivi sur l'intégrité écologique, c'est-à-dire qu'on voit l'évolution du milieu pour prendre des décisions, réorienter la protection.

1330 Je vais donner deux exemples de boisé dans le territoire adjacent, des bons exemples où le milieu naturel a été pris en charge. Je parle du boisé du parc Thomas-Chapais qui est situé un peu plus à l'est dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, qui s'est retrouvé après la COVID-19 fortement dégradé par une forte augmentation, accroissement de la fréquentation, et où il y avait aussi déjà installé une infestation de Nerprun cathartique.

1335 La Ville a pris... l'arrondissement a pris des actions et une des premières actions, et ce qui est aussi recommandable, très recommandable pour ici au Bois-des-Pères, c'est de faire des études sur comme ici on voit les études sur la végétation, sur l'impact de la fréquentation des sentiers, sur les milieux humides et il y en a un autre sur la faune aussi.

1340 Et ces études-là ont servi à prendre des décisions, à éclairer des décisions pour prioriser comment on allait mettre en valeur et protéger ce boisé-là qui, je ne sais pas si je l'ai dit, c'est aussi une érablière acarien, une des dernières parcelles de forêt originale de Montréal.

1345 Il y a aussi un autre exemple fort intéressant qui est celui du mont Boullé à l'Île Sainte-Hélène où là aussi l'Institut de recherche en biologie végétale, ici au jardin botanique, a fait une étude sur l'évaluation écologique avec une analyse de la régénération potentielle, des espèces envahissantes et des espèces à statut précaire aussi qui là aussi a été fort utile pour prendre des actions.

1350 Parallèlement à ça, c'est aussi recommandable pour le Bois-des-Pères, on a aussi fait un inventaire de tous les arbres, un inventaire caractérisé et phytosanitaire, mis sur un logiciel avec cartographie qui donne un excellent outil de prendre des décisions, de savoir la distribution des arbres par diamètre, par espèce, connaître l'infestation, le degré d'infestation des différentes espèces envahissantes, et qui va être au cours des années un excellent document de référence dans 30, 40, 50 peut-être même dans 100 ans pour voir comment nos actions, les actions des décideurs ont pu avoir une influence sur la nature.

1355

1360 Le Comité de surveillance Louis-Riel donc – celui-là je la passe parce que je pensais que je l'avais enlevée pour raccourcir un peu. Je voulais juste parler un peu de certaines des activités qui sont essentielles. J'ai parlé des plantes exotiques envahissantes. On voit à droite... à gauche plutôt le Nerprun cathartique qui nous donne tant de maux de tête, qui est dans les boisés qu'on... sur lesquels on intervient, qui est la principale tâche presque de ces années-ci.

1365 On fait aussi des audits de suivi et de l'enrichissement de la biodiversité essentiellement par des plantations, des plantations pour les pollinisateurs, plantations pour varier l'habitat, pour ramener davantage de types d'oiseaux. J'achève.

1370 La sécurité des sentiers, on récupère autant que possible tout ce qui est matière organique dans les boisés. C'est une gestion qui est respectueuse de l'environnement, donc des copeaux de bois, des passerelles de bois pour protéger les milieux humides.

1375 Et le troisième volet qui n'est pas le moindre c'est celui de la participation citoyenne et d'activités éducatives. C'est un peu le carburant, je dirais, de la pérennité de la protection des boisés. Quand on a un groupe de citoyens intéressés et là on a, on a parlé au début de la séance d'espaces communautaires et tout ça, quand on a un endroit avec des citoyens intéressés qui s'approprient le milieu, ça en fait des gardiens naturels et ça augmente aussi le sentiment d'appartenance de ces gens-là puis ça fait une qualité, un milieu de vie de qualité.

1380 Donc, nos recommandations qui s'adressent dans le premier cas à l'arrondissement, à la Ville, c'est que soit entrepris sans tarder, avant que la pression des utilisateurs supplémentaires se fasse sentir, d'entreprendre un projet de consolidation du Bois-des-Pères incluant un plan de mise en valeur et un plan de gestion écologique, comme je viens de parler.

Et là c'est... celui-là et plus... le premier est plus urgent, une certaine urgence et le deuxième aspect c'est que l'aspect de protection du boisé soit inclut au projet de

1385 développement communautaire annoncé. J'ai terminé, mais je vous laisse sur une image, sur un rêve dont je vous ai déjà parlé.

**LA PRÉSIDENTE :**

1390 Oui.

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

Imaginez ici, avec des bâtiments comme on a...

1395

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

1400 **M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

... ces bâtiments-là, on a planté 800 arbres et 5 000 arbustes là-dessus.

**LA PRÉSIDENTE :**

1405

C'est incroyable.

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

1410 À peu près 2 000 vivaces et on a aménagé autour des sites de biodiversité avec des prairies fleuries pour les pollinisateurs, des bassins humides avec des plantes aquatiques. Imaginez si on avait ça à côté du Boisé-des-Pères qui est déjà un puits de biodiversité?

1415 **LA PRÉSIDENTE :**

Il faut se donner le droit de rêver.

1420 **M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

On rêve, on rêve.

**LA PRÉSIDENTE :**

1425 Mais il faut se donner le droit de rêver.

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

Je ne sais pas pourquoi on ne fait pas ça au Québec.

1430

**LA PRÉSIDENTE :**

En tout cas, je vous invite à créer des liens déjà avec les gens d'Entremise pour pouvoir avoir un volet...

1435

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

Bien oui, oui.

1440 **LA PRÉSIDENTE :**

... écologique et biodiversité dans le nouveau... dans l'ancien couvent. Il y a un aspect de la question que vous n'avez pas mentionné dans votre présentation parce qu'il y avait

1445

beaucoup, beaucoup de matériel dans votre mémoire, c'est la question, le danger que représente...

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

Alors moi je...

1450

**LA PRÉSIDENTE :**

... les eaux, la neige, les eaux...

1455

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

Oui.

**LA COMMISSAIRE :**

1460

Les remblais.

**LA PRÉSIDENTE :**

1465

... les remblais de neige qui sont poussés...

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

Oui.

1470

**LA PRÉSIDENTE :**

... à l'extrémité du stationnement de l'hôpital, actuellement...

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

1475

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1480

... mais que j'imagine ça pourrait être n'importe où, en quelle façon ça...  
Premièrement, j'imagine que c'est parce que ça favorise l'implantation d'espèces envahissantes parce que ça écrase la végétation d'origine et qu'est-ce qu'on fait? On embarque la neige puis on s'en va la mettre ailleurs, c'est ça? Ça serait sans doute le seul moyen?

1485

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

1490

Je n'ai pas fait un diagnostic très poussé de cette situation-là parce que là il y avait déjà de la neige quand j'ai été. On m'en a parlé, mais je ne sais pas si... il y a déjà eu, semble-t-il de l'empiètement sur le boisé par cette neige-là. Là je n'en ai pas vu. Peut-être qu'il y a eu des discussions avec l'hôpital et qu'ils ne le font plus.

1495

Bien s'il y a de l'empiètement, évidemment ça l'écrase les végétaux et ça détruit le milieu et puis là les espèces envahissantes, ils ont ça de bien tannant, c'est que quand le milieu n'est pas très favorable à la croissance des plantes, eux autres ils s'en contentent puis ils s'installent; le Nerprun c'est ça qu'il fait.

1500

Mais nonobstant l'écrasement si on veut par le poids de la neige, il y a aussi le fait que ces neiges-là souvent sont chargées de sel de déglçage, emmené par les autos, d'hydrocarbures et à la fonte des neiges au printemps, surtout dans la situation où on est là parce que les stationnements sont sur un plateau qui ont été nivelés et il y a une pente qui s'en va et qui s'écoule vers le bas, vers les boisés.

1505

Alors sûrement qu'il y a un sel de déglçage, les sels de déglçage qui alcalinisent le sol beaucoup et ça ce n'est pas bon pour les chênes, par exemple, qui sont là. Ce n'est pas bon pour les hêtres, les ostryers qui sont là.

1510

Donc, il y a une dégradation du milieu. On peut le voir d'ailleurs cette dégradation-là, non pas sur le boisé et peut-être moins perceptible parce qu'il y a comme une zone tampon un peu, mais du côté du terrain des Franciscains eux-mêmes, il y a une double rangée de chênes rouges qui sont en train de mourir, qui sont pleins de champignons et je pense que c'est dû à ce phénomène-là parce qu'on voit qu'il y a la pente et il y a même une espèce de canalisation de ces eaux-là, qui s'en vont sur les racines des... alors...

1515

**LA PRÉSIDENTE :**

J'imagine que les... j'imagine que la même remarque pourrait être adressée aussi durant une période de construction de faire attention à l'entreposage de certaines matières ou de comment on dispose de la neige pendant un projet de construction?

1520

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

1525

Oui, évidemment, évidemment, mais moi mon point c'est surtout dire qu'il faut entreprendre des travaux. Ce n'est pas juste une protection physique d'entourer. On a longtemps cru parce que je suis dans mon ancienne vie un gestionnaire d'espace vert à la Ville de Montréal et on a longtemps cru que les boisés c'était la nature, on laissait aller ça. Mais maintenant depuis quelques, depuis une décennies ou deux je dirais on s'aperçoit qu'il faut intervenir parce que les changements climatiques, parce que le déclin de la biodiversité, les conditions de la biodiversité, de la diversité biologique ne sont plus idéales...

1530

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

1535 ... avec les plantes exotiques envahissantes et il faut prendre des actions. C'est un peu l'objet de notre recommandation. Il faut qu'il y ait un plan. J'avais posé la question à la séance d'information au représentant de l'arrondissement puis il ne semblait pas y avoir grand-chose de prévu.

1540 **LA PRÉSIDENTE :**

David, est-ce que t'as une question?

**LE COMMISSAIRE :**

1545

Oui. J'aurais, écoutez c'est très bien exposé alors j'ai réduit disons la taille de mes questions. Alors je vais me restreindre à deux petites questions très pratico-pratique et je reprends votre propos d'un comité citoyen.

1550 **M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

Oui.

**LE COMMISSAIRE :**

1555

Bon. Protection participant, mais au fond, comment on met ça en place? Comment on recrute? Je présume que vous voulez parler d'un comité citoyen qui sont dedans, qui vivent là, plutôt que des gens externes, mais comment on...

1560 **M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

Comment on fait ça?

**LE COMMISSAIRE :**

1565 ... on met ça en place? Est-ce que vous avez une expérience là-dessus?

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

Bien nous...

1570

**LE COMMISSAIRE :**

... de ces organismes?

1575

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

... au Comité de surveillance Louis-Riel, on a beaucoup de bénévolat...

**LE COMMISSAIRE :**

1580

Oui.

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

1585

... c'est, je dirais peut-être facilement 25 % de notre main d'œuvre provient du bénévolat. On organise des corvées. On met ça sur les réseaux sociaux. On a une certaine tradition parce que le Comité existe depuis la fin des années 70, donc il y a des réseaux quand même qui se sont créés. Sur les réseaux sociaux, on annonce un... on a un appel de bénévoles et puis il y a des réponses parce qu'il y a toutes sortes de gens qui sont intéressés, même si ce n'est pas leur quartier.

1590

Dans ce projet-là, je me dis avec 1 000 unités de logement, il doit bien en avoir une cinquantaine qui sont intéressés...

1595 **LE COMMISSAIRE :**

Oui.

1600 **M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

... à la nature et à...

**LE COMMISSAIRE :**

1605 Oui, O.K.

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

1610 ... mettre la main à la pâte dans le boisé, organiser des activités d'interprétation, participer à des ateliers éducatifs ou quoi que ce soit, surtout s'il y a des locaux qui sont sur place.

1615 Je vais parler à monsieur de l'Entremise, et je ne vois aucune difficulté puis je vois, comme je l'ai souligné, je vois au contraire une richesse à développer avec ce milieu-là parce qu'encore une fois, quand on a un groupe comme ça, c'est le cas des boisés qu'on voit à Thomas-Chapais, on est en train de se débarrasser complètement d'un problème qui était grave, de Nerprun, à cause du fait que depuis quatre, cinq ans il y a le Comité citoyen du boisé Thomas-Chapais qui a pris en main les choses puis nous, on est venu appuyer avec un mandat de l'arrondissement.

1620

Alors quand on a ça, cette richesse-là, on peut assurer une belle protection. Votre deuxième question?

**LE COMMISSAIRE :**

1625

Oui, juste une petite question parce que là j'ai bien saisi votre réponse, c'est très terre à terre, vous allez dire, vous avez effleuré la question de bon 1 000 logements et puis, bon, on ne sait pas combien de chiens, bien sûr...

1630

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

Oui.

**LE COMMISSAIRE :**

1635

... ça a un impact très très très, on va dire, crotteux sur le boisé. Alors est-ce que vous avez des stratégies pour suggérer de contourner ce...

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

1640

Ça prend un parc à chiens à quelque part.

**LE COMMISSAIRE :**

1645

C'est ça.

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

1650

Parce que les chiens ne se promènent pas dans le boisé. Allez voir le mont Summit, le sommet du Mont-Royal à Westmount...

**LE COMMISSAIRE :**

Oui, c'est devenu...

1655 **M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

... où les chiens sont permis puis...

**LE COMMISSAIRE :**

1660

Oui.

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

1665

... dites-moi ce que vous pensez du sous-bois qui est là au printemps.

**LE COMMISSAIRE :**

1670

Et oui, parce que c'est généralement perçu par la population que quand on a un chien dans un boisé, bien on le laisse aller puis...

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

1675

Bien oui, c'est ça.

**LE COMMISSAIRE :**

1680

... voilà. On ne ramasse rien.

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

C'est comme je vous disais tantôt les boisés, c'est la nature, c'est sauvage, on laisse aller ça.

1685

**LE COMMISSAIRE :**

C'est ça, que c'est bon pour la nature.

1690

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

Non, non.

**LE COMMISSAIRE :**

1695

Parfait.

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

1700

Faut être là.

**LE COMMISSAIRE :**

Je vous entends.

1705

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est bon?

1710

**LE COMMISSAIRE :**

Merci beaucoup.

1715 **LA PRÉSIDENTE :**

Nathalie.

1720 **LA COMMISSAIRE :**

Oui, bon merci, mais je voulais peut-être faire un petit zoom out. Je pense que le boisé a une valeur intrinsèque qui est vraiment importante.

1725 **M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

Oui.

**LA COMMISSAIRE :**

1730 Comment est-ce que vous le voyez dans ce fameux grand corridor ou ce grand réseau?

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

1735 Oui.

**LA COMMISSAIRE :**

1740 Mais c'est parce que...

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

Je n'ai pas parlé de ça, oui.

1745 **LA COMMISSAIRE :**

Je voulais juste peut-être vous entendre sur c'est quoi, t'sais par rapport vous avez parlé du parc Chapais, mais t'sais ça relie le parc Maisonneuve, le jardin botanique, ça remonte plus haut.

1750

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

Oui.

1755 **LA COMMISSAIRE :**

T'sais chaque secteur a une caractérisation particulière, est-ce qu'il devrait y avoir un statut de protection particulier? Est-ce que.... Comment est-ce que vous voyez finalement le Boisé-des-Pères dans cette lignée, là...?

1760

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

C'est une excellente question.

1765 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça commence où exactement, où?

1770

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

Pardon?

1775 **LA PRÉSIDENTE :**

À quelle hauteur commence cette espèce de coulée verte qu'on a?

1780 **M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

Oui. Bien le... en fait, je dois dire d'abord que le secret de la réussite du maintien de la biodiversité, c'est la connectivité. C'est que tous les organismes, les oiseaux, les insectes, les petits mammifères aient du territoire pour s'étendre puis se reproduire puis se nourrir et s'abriter. Et le Boisé-des-Pères est à la jonction de deux réseaux, et là de plus en plus d'ailleurs les arrondissements font, c'est le cas des deux arrondissements qui sont touchés Rosemont et Hochelaga ici, font des plans de biodiversité pour regarder dans le territoire c'est quoi ces liens-là possibles et se donner des guides pour encourager cette biodiversité-là.

1790 Le corridor, les deux corridors en question il y en a un qui est, qu'on appelle le réseau des ruisseaux de la Grande-Prairie. C'était à l'origine un ruisseau qui est, le Ruisseau Molson fait partie d'une grande Sud du boulevard de l'Assomption ici au fleuve; maintenant, avant que ça se développe.

1795 Maintenant, on voit plus cette trace-là qui suit une crête. Vous savez à Montréal il y a comme un plateau qui est le Plateau Mont-Royal et Rosemont, ensuite ça descend et puis il y a la rue Sherbrooke qui s'en va jusqu'au fleuve, alors il y a comme une crête qui s'installe à partir des Halles d'Anjou qui suit ensuite, qui s'en vient justement au parc Cabrini ensuite au Boisé-des-Pères, qui s'en va rejoindre le boisé derrière les tours olympiques puis ensuite rejoindre le parc Maisonneuve, où bifurque et puis s'en va vers l'Assomption sud, où là aussi il y a d'autres boisés.

1800

Alors c'est ces réseaux-là, il y a un réseau qui s'en va plus vers Parc Maisonneuve et Jardin botanique qui est le plan de biodiversité de Rosemont puis l'autre c'est un parcours qui est établi par Mercier-Hochelaga parce qu'il suit plus cet arrondissement-là.

1805

Alors le Boisé-des-Pères, avec sa richesse écologique, son puits de biodiversité qu'il représente, il est à la jonction de ces deux-là.

**LA PRÉSIDENTE :**

1810

D'où son importance de le protéger.

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

D'où son importance.

1815

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, Monsieur Lincourt.

1820

**M. JEAN-JACQUES LINCOURT :**

Ça m'a fait plaisir.

1825

1830

---

**M. JEAN-CLAUDE LAPORTE**  
**Comité Logement Rosemont**

---

1835

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors, nous sommes de retour avec le Comité Logement Rosemont qui est représenté ce soir par monsieur Jean-Claude Laporte. Bienvenue, Monsieur Laporte. On a reçu votre mémoire, on en a pris connaissance. Allez-y, vous avez dix minutes, je vous fais un petit signe quand vous approchez de la fin.

1840

**M. JEAN-CLAUDE LAPORTE :**

Vous n'aurez pas besoin de faire signe. Alors, toute la question statistique, on va mettre ça de côté, c'est ennuyant. Donc, vous les avez lues, vous les savez. Donc, on comprend que les besoins sont immenses. Donc, un projet aussi grand que celui-là, avec une densification quand même assez élevée, on ne voit pas ça souvent. On le sait que c'est de plus en plus populaire et en partie important aussi question d'éviter le plus d'étalement urbain possible.

1845

1850

Mais tout ça fait en sorte qu'on doit réussir à couvrir un ensemble de besoins. C'est quoi un ensemble de besoins? C'est des ménages solos, c'est des grosses familles, des personnes âgées, les personnes avec des besoins d'accessibilité? Du logement réellement abordable, du logement subventionné puis à notre connaissance, tout ça mis ensemble, il y a juste le logement social qui réussit à faire ça.

1855

Et on peut regarder dans l'histoire du développement immobilier, là, il n'y a pas grand-chose d'autre que le logement social qui réussit à faire ça.

1860 En 2018, l'arrondissement a adopté une motion à l'unanimité, dont certains des élus  
sont encore présents aujourd'hui, et qui dit la chose suivante : « Que l'arrondissement  
protège les lieux collectifs, communautaires et institutionnels en refusant les changements de  
zonage et d'usage là où il y a des usages et un zonage institutionnel et des lieux de culte,  
sauf pour des projets collectifs, communautaires et institutionnels. »

1865 Nous sommes évidemment en accord total avec la motion adoptée par les élus de  
l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie, et nous pensons que l'OCPM devrait respecter  
cette motion-là. Mais surtout, oui il y a le respect de la motion, mais surtout pour les besoins  
des locataires de Rosemont à faibles, modestes revenus, mais aussi maintenant avec des  
1870 revenus un peu plus élevés. Parce qu'avec la hausse des loyers des dernières années, due à  
la spéculation immobilière, due aux taux d'intérêts, due à l'inflation, même les revenus un peu  
plus élevés ont de la misère à arriver.

1875 Donc, on se doit de penser à tout cet aspect-là, ce qui fait que la motion est encore  
plus valable. Bien que dans le projet le nombre de logements sociaux prévus respecte, voire  
dépasse le nombre minimum de logements sociaux requis dans le Règlement pour une  
Métropole Mixte, pour nous, ce n'est pas suffisant.

1880 Dans cette optique, le Comité Logement s'attend à ce que l'OCPM recommande que  
la partie résidentielle de l'ensemble du site soit composé à 100 % de logements sociaux. Et  
quand on dit logements sociaux, ça peut être des coops d'habitation, ça peut être des  
organismes sans buts lucratifs d'habitation. Ça peut être du logement public, on pourrait dire  
HLM, mais il n'y a pas de programme HLM, mais l'Office Municipal peut développer du  
logement public.

1885 Il y a du logement subventionné, donc les gens paient 25 % de leur revenu. Et il y a  
du logement non-subventionné, mais à un coût de loyer abordable. Et le mot abordable,  
évidemment on l'effleure un peu dans le miroir, mais il faut faire attention avec le mot

1890

abordable, ça veut tellement tout dire et rien dire depuis une vingtaine d'années, qu'un chat y perd ses petits.

1895

Donc, il faut vraiment faire attention avec le mot abordable, il faut que ça soit réellement abordable et aussi, que cette abordabilité-là soit pérenne. Donc, parce que les programmes qui existent en ce moment vont dire : doivent être abordables pour 10 ans, doivent être abordables pour 30 ans, doivent être abordables ci. Mais avec une espèce de, O.K., après ça, là, ce n'est pas grave si ce n'est pas abordable.

1900

Tandis qu'une coopérative d'habitation ou un OSBL d'habitation, son objectif premier c'est de livrer des logements qui sont accessibles aux ménages à faibles revenus, à modestes revenus puis des fois même un petit peu plus.

1905

Alors, pour nous, comme c'est un lieu que c'était une institution, un lieu de culte, une institution, peu importe comment est-ce qu'on l'appelle, alors pour nous, tout ça devrait être un terrain pour du logement social et non pas pour le profit de quelques-uns. Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1910

Merci, Monsieur Laporte. Effectivement, vous êtes allé en dehors des limites de votre mémoire, on apprécie beaucoup parce que souvent on l'impression de réentendre quasiment un verbatim. Vous parlez de la motion de l'arrondissement qui date de 2018, est-ce que vous vous souvenez dans quel contexte cette motion-là avait été abordée? Est-ce qu'il y avait un évènement qui s'était, un exemple?

1915

**M. JEAN-CLAUDE LAPORTE :**

Je ne voudrais pas dire n'importe quoi, ma mémoire flanche. Habituellement, ce genre de motion là, soit qu'à l'initiative d'un élu, ils disent oui, il y a des projets qui s'en

viennent, il faudrait peut-être faire attention, parce qu'il faudrait préserver le patrimoine de quelque chose ou l'apport collectif de.

1920

Dans d'autres occasions, ça peut être aussi le Comité Logement Rosemont qui arrive puis qui dit « Ce serait peut-être une bonne idée de préserver certains lieux, question... », parce que c'est difficile de développer du logement social, parce qu'on ne peut pas faire concurrence au privé. Et donc, donc c'est probablement par un de ces deux bouts là que la motion est arrivée.

1925

**LA PRÉSIDENTE :**

On se demandait si ça faisait référence à un site en particulier pour voir l'évolution justement de cette situation-là. Nathalie?

1930

**LA COMMISSAIRE :**

Merci beaucoup, moi j'avais juste une question, je voulais juste bien comprendre dans la définition que vous dites que la vocation du terrain devrait rester communautaire et social. Est-ce que dans cette analyse que vous faites, est-ce que le fait que le boisé est protégé, qu'il y a des espaces publics, est-ce que ça, ça contribue quand même dans l'esprit de ce que vous dites?

1935

Parce que le projet, ce n'est pas juste, il y a beaucoup de décomposables dans le projet, je voulais juste comprendre que ce n'est pas juste une question de logement ou d'unité de résidence, là, mais il y a le boisé qui est, ça c'est gardé. Je veux juste que vous me confirmiez que je comprends bien, là?

1940

1945

**M. JEAN-CLAUDE LAPORTE :**

1950 Oui, je vais répondre en, de deux manières. Nous sommes très heureux que le boisé soit conservé. Et d'ailleurs l'intervenant précédent j'applaudis à quatre mains, parce que c'était vraiment une belle présentation et j'espère que tout ce qu'il dit va être conservé. Et pour moi, ça c'est la preuve d'un bon fonctionnaire, c'est-à-dire qu'il a à cœur, il avait à cœur le travail qu'il faisait, puis il a encore à cœur ce qu'il fait. Alors, pour moi c'est digne de mention.

1955 Et donc oui, sauf que là, on ne parle pas de développement; on parle de protéger quelque chose qui est essentiel à la vie de nous, mais aux autres vies qui existent aussi. Concernant le développement, il y a deux aspects : commercial, communautaire, des espaces de travail, et cetera. Et l'aspect résidentiel.

1960 Donc nous on dit l'aspect résidentiel 100 % logement social.

**LA COMMISSAIRE :**

1965 O.K., merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1970 David, as-tu une question?

**LE COMMISSAIRE :**

Bien j'avais une question, mais vous y avez répondu, c'est la question de l'abordabilité, de la pérennité et la durée limite et tout ça, mais vous avez répondu. Et si je

1975 saisis bien, vous définissez donc un logement abordable ayant une pérennité comme étant comme, par exemple, une coop d'habitation?

**M. JEAN-CLAUDE LAPORTE :**

1980 Oui, tout à fait.

**LE COMMISSAIRE :**

1985 Alors que l'inverse, c'est juste une sorte de programme qui garantit l'abordabilité pendant dix ans...

**M. JEAN-CLAUDE LAPORTE :**

1990 ... qui va exiger aux promoteurs de dire « tu nous garantis que durant les X prochaines années, les loyers vont être abordables. »

**LE COMMISSAIRE :**

1995 Après quoi, ils peuvent monter?

**M. JEAN-CLAUDE LAPORTE :**

Après, bien tu y vas comme tu veux.

2000 **LE COMMISSAIRE :**

Oui, hum, hum.

**LA PRÉSIDENTE :**

2005

Vous avez fait allusion aux statistiques et naturellement, comme tout le temps vos mémoires en sont, vous illustrez votre propos avec des statistiques, vous dites qu'au niveau de l'arrondissement 1 500 ménages qui sont en attente d'un logement social, c'est à peu près ça il me semble que j'ai lu, si ma mémoire est bonne.

2010

**LE COMMISSAIRE :**

... l'OMH...

2015

**LA PRÉSIDENTE :**

Et l'OMH aussi, une autre liste de 1 500 ou bien est-ce que vous parlez de la même population où est-ce qu'il y a des recoupements, ou c'est deux listes complètement différentes?

2020

**M. JEAN-CLAUDE LAPORTE :**

2025

En fait, c'est deux listes distinctes. Il y a – puis on ne peut pas savoir combien – mais il y a des dizaines, centaines de ménages qui se retrouvent sur les deux listes, mais tous ne se retrouvent pas sur les deux listes. Donc, il est clair qu'on prend n'importe quel des deux listes, on doit additionner. Combien? Je ne le sais pas, mais de beaucoup.

2030

Notre liste à nous, parce que c'est nous qui tenons, on tient une liste pour les demandeurs de coop, d'OSBL, pour les projets de coop et d'OSBL. Bon, des fois ça sert pour les coops OSBL existant déjà, et donc on sait qu'il y en a là-dedans qui ont déjà postulé pour des HLM, mais aussi, on sait aussi que là-dedans, il y en a qui ne postulent pas pour des HLM, parce qu'ils ne veulent pas pour différentes raisons, mais qui ont quand même besoin

2035 de logements subventionnés, d'autres non. On a des deux. Évidemment, la majorité ont besoin de logements subventionnés, là, mais il y en a qui n'ont pas besoin de logements subventionnés. Ils veulent vivre dans cet esprit-là.

**LA PRÉSIDENTE :**

2040 Je vous remercie beaucoup pour votre présence...

**M. JEAN-CLAUDE LAPORTE :**

Fait plaisir.

2045 **LA PRÉSIDENTE :**

Et là c'est véritablement, une véritable pause de 15 minutes que nous allons prendre avant de rencontrer nos deux derniers intervenants de la soirée. Merci beaucoup.

2050 **M. JEAN-CLAUDE LAPORTE :**

Merci.

**PAUSE**

2055

2060

---

**M. JEAN LATRAVERSE**  
**Citoyen**

---

2065

**LA PRÉSIDENTE :**

2070

Alors, on est de retour de la pause et on va reprendre les présentations des opinions avec, maintenant nous recevons monsieur Jean Latraverse qui est un citoyen qui nous a envoyé une opinion écrite, qu'on a lue avec beaucoup d'attention et on est prêts à aller plus avant avec vous sur le sujet. Merci.

2075

**M. JEAN LATRAVERSE :**

Parfait, merci. Bonsoir, merci de me recevoir. Alors, ce que j'ai fait, j'ai repris un peu les thèmes que vous aviez élaborés dans votre site un peu pour puis un peu exprimer notre opinion, mais basé sur des termes que vous aviez déjà sur votre site.

2080

Alors, le premier, bien je vais parler des usages, un usage en particulier, là, qui nous concerne pas mal : les hébergements touristiques commencent à apparaître dans nos secteurs résidentiels et cela n'est pas sans conséquence sur notre qualité de vie. Des parties de triplex et de duplex qui sont transformés en hébergement touristiques, parfois en contournant les règles.

2085

Les achalandages, les va-et-vient et les fêtes dans les cours arrière troublent la quiétude de nos quartiers résidentiels. Qu'en sera-t-il avec le projet du couvent? Les hébergements touristiques y seront-ils permis? Quelles règles s'appliqueront et les arrondissements, malheureusement, ne semblent pas être en mesure de faire appliquer la réglementation en vigueur.

2090

Alors, je voudrais vous dire que dans cet item-là je voudrais apporter un exemple précis, mais j'aimerais mieux le faire à la fin, parce que je ne veux pas déborder trop, trop, je voudrais plutôt le reprendre à la fin. Puis peut-être que vous aurez des questions, là.

2095 **LA PRÉSIDENTE :**

Pour chacun de vos items, vous pouvez vous concentrer sur l'idée maîtresse, là, on a lu là déjà.

2100 **M. JEAN LATRAVERSE :**

2105 Parfait, parfait. Bon, implantation et hauteur, deuxième point. Permettre 23 étages sur ce site va compromettre la qualité du cadre de vie des citoyens des quartiers environnants. Pour les citoyens habitant près du projet, le bâtiment A2 de 23 étages constituera un obstacle visuel important.

2110 Le promoteur, Groupe Prével, évoque une gradation des hauteurs en cohérence avec le projet d'agrandissement de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont. Pour que ce soit le cas, il faudrait, selon nous, que le bâtiment A2 – donc le plus grand bâtiment, là – ait une hauteur d'environ 18 étages. Le projet présenterait ainsi une gradation plus uniforme de la hauteur des bâtiments en tenant compte de la hauteur projetée du futur hôpital Maisonneuve-Rosemont.

2115 La nouvelle gradation des hauteurs devrait être, selon nous, de 8 étages pour le bâtiment B1, 13 étages pour le bâtiment A1 et 18 étages pour le bâtiment A2. Finalement, là, le groupe Prével avait estimé à 80 mètres la hauteur, là, du futur hôpital.

Donc, selon nous, là, il y aurait une gradation beaucoup plus graduelle parce qu'on le voit très bien dans votre diapositive du début, là, on voit l'effet de, c'est un choc visuel, là. On

2120 passe de 8, 13, donc 8 à 13, 5 étages, puis on monte de 10 étages tout à coup. C'est un immense, en tout cas, c'est un choc visuel et ce qui m'avait un peu impressionné lors de la période de questions, c'est que l'architecte avait dit : « bien quand on est sur Rosemont », il semblait indiquer que ce n'était à peu près pas visible. Mais ça c'est quand on est très près du projet.

2125

Là, on parle de citoyens, là, qui peuvent habiter là du côté est un peu, cette masse-là va être assurément importante puis ça va avoir un effet, là, important, selon nous.

2130

Le point 3, c'est les accessibilités et les déplacements. Le projet prévoit 230 places de stationnements souterrains pour 700 logements environ. Ce qui signifie que potentiellement, si chaque logement a une voiture, 470 voitures devront trouver du stationnement dans les rues avoisinantes.

2135

En plus de ce nombre, il faut ajouter les voitures des visiteurs. Or, le stationnement dans les rues du quartier est déjà un problème. Ce surplus de voitures aggravera la situation et créera des tensions et de possibles affrontements entre les citoyens. Comment atténuer cette problématique? Les vignettes sont-elles la seule solution?

2140

L'autre point dans le même item, c'est la sortie sur la rue Dickson. Elle sera problématique selon nous. Les voitures circulant sur Dickson en direction sud atteignent rapidement la vitesse maximale après l'intersection du boulevard Rosemont car il s'agit d'une pente descendante. Les sorties et les entrées de voiture en provenance du projet de l'ancien couvent causeront des ralentissements, sinon des arrêts brusques.

2145

De plus, un stationnement souterrain de 1 100 places au coin nord-ouest de l'intersection, entre la rue Dickson et le boulevard Rosemont, doit voir le jour dans quelques années. Ce stationnement contribuera à l'augmentation du trafic sur la rue Dickson vers le sud. Nous appréhendons une situation compliquée et dangereuse dans ce secteur.

2150 Comment diminuer les impacts négatifs pour les citoyens du quartier? Ceux-ci seront-ils consultés? La question a été soulevée lors de la séance du 10 décembre et les représentants de l'arrondissement Rosemont, malheureusement, ont été incapables de fournir une réponse très claire à la citoyenne.

2155 Alors, ce sont mes trois points. Si vous voulez, je peux revenir au point 1 puis amener l'exemple que je voulais vous donner sur les hébergements touristiques. Derrière notre immeuble, il y a à peu près un an, il y a des nouveaux acquéreurs qui ont fait l'acquisition d'un duplex. Or, ils ont rénové le duplex, surtout le rez-de-chaussée, et depuis ce temps-là, ils ne l'habitent pas puis on voit un va-et-vient là perpétuel de personnes qui circulent là.

2160 Alors, ce qu'on s'est rendu compte, c'est que premièrement, les gens n'habitent pas ce duplex-là. Le rez-de-chaussée c'est un rez-de-chaussée typique là du quartier, alors c'est-à-dire qu'il y a trois chambres à coucher, une salle de bains et on a vérifié un peu, là, il y a trois annonces différentes pour les trois chambres.

2165 Donc, on a fait quelques vérifications. Là, on n'est pas ici pour faire une dénonciation ou quoi que ce soit, là. Je veux juste expliquer une problématique puis on voudrait s'assurer que cette problématique-là ne se retrouve pas, là, dans le projet du couvent.

2170 On est allés à l'arrondissement, il n'y a pas de permis d'hébergement touristique qui existe et ce qu'on nous a dit c'est que c'est typiquement ce qu'ils appellent un gîte et les gîtes ne sont plus permis à Montréal. Et on a questionné un peu comment ils faisaient pour contrôler tout ça, puis on nous a avoué, là, bien candidement; c'est extrêmement difficile à contrôler.

2175 D'où ma question, là : Qu'est-ce qu'on va faire avec tout ça sur le projet? Parce qu'on peut imaginer, on peut imaginer le bloc le plus haut, là, admettons qu'on arrête à 18 étages

comme c'est notre volonté, il y a plusieurs appartements qui sont utilisés comme gîte ou comme Airbnb, une belle soirée d'été, on ouvre les portes patios puis on met de la musique.

2180 On n'a pas ça dans notre quartier actuellement. On a un cadre de vie qui est, où ces dérangements-là n'existent pas. Alors, on est concernés par ça puis on apporte la problématique, mais pas la réponse comment ça peut être fait.

2185 Le seul autre exemple que je peux vous donner pour les hébergements touristiques, vous connaissez sûrement Le Dauphin sur la rue Papineau, en face du parc La Fontaine. Les hébergements touristiques sont complètement interdits, donc c'est possible de le faire, mais malgré cela, il est difficile de contrôler cette problématique-là. Malgré une interdiction, il en existe quand même.

2190 Alors, ça complète ma présentation.

**LA PRÉSIDENTE :**

2195 Oui, merci, Monsieur Latraverse. Et je vois aussi que vous avez spécifié que votre mémoire est contresigné avec plusieurs voisins?

**M. JEAN LATRAVERSE :**

2200 Oui, dix voisins en tout qui partagent ces opinions-là, mais que bon, c'est des gens qui en raison de leur âge, en raison de certaines...

**LA PRÉSIDENTE :**

2205 ... D'accord. Et je crois comprendre que vous demeurez à l'est du projet, c'est ça?

**M. JEAN LATRAVERSE :**

Oui. À l'est, un petit peu au nord, et près, près du projet.

2210 **LA PRÉSIDENTE :**

Si on reprend chacun de vos arguments, la question des Airbnb effectivement c'est un problème qui est soulevé dans pratiquement tous les quartiers de la ville. On n'a rien qu'à penser à la Tour du Canadien en plein centre-ville. Tous ceux qu'il y a un centre d'intérêt à côté, ici il y a un hôpital, on peut supposer qu'effectivement il y aurait un intérêt.

2215

Je ne peux, on ne peut pas vraiment vous dire quoi que ce soit à part le fait comme quoi il y a une réglementation municipale et qu'il faut, dans la mesure du possible, essayer de la faire respecter.

2220

Si je vous amène sur la question de l'implantation et des hauteurs, si je comprends bien, vous n'avez rien contre la densification et les hauteurs qui sont proposées, à part celle de la plus grande tour et que vous aimeriez la voir réduite de cinq étages, autrement dit, de 23 à 18, c'est bien cela?

2225

**M. JEAN LATRAVERSE :**

C'est un exemple. Je ne suis pas architecte, j'ai donné un exemple. C'est évident que quand on regarde le projet puis qu'on imagine cette tour-là de 23 étages puis qu'on n'est pas tellement loin, on peut imaginer le mur qui va se dresser devant nous.

2230

Donc, j'ai évoqué la gradation parce que Prével l'a évoquée, mais je suis allé un peu plus loin, puis vraiment s'ils veulent une gradation, bien il faudrait que ça soit une gradation,

2235 là... Parce que là, j'ai l'impression qu'ils vont rejoindre les hauteurs de l'hôpital, ils profitent de, si vous voulez, de ce que sera l'hôpital pour augmenter leur projet à 23 étages.

**LA PRÉSIDENTE :**

2240 Autrement dit, vous préconiserez une gradation, mais plus douce?

**M. JEAN LATRAVERSE :**

2245 Beaucoup plus douce que ça. Maintenant, ça peut être moins, ça peut être... Au lieu de 8, 13, 18, bien ça pourrait peut-être être 10, 10... voyez-vous là...

**LA PRÉSIDENTE :**

... Des modulations différentes?

2250 **M. JEAN LATRAVERSE :**

Oui, mais éviter l'effet d'un mur, là, qui est visible de nos quartiers.

**LA PRÉSIDENTE :**

2255 O.K., merci. Vous évoquez aussi la pression sur les places de stationnement que l'arrivée du nouveau projet risque d'apporter. En ce qui a trait à l'agrandissement de l'hôpital et à naturellement à la plus grande fréquentation qu'il va y avoir, vous n'êtes pas sans ignorer qu'il va y avoir un projet de stationnements étagés pour répondre à cette clientèle-là. Donc...

2260

**M. JEAN LATRAVERSE :**

2265 C'est celui-là, c'est celui-là que je fais référence. Au coin...

**LA PRÉSIDENTE :**

2270 C'est ça. Ça va amener, selon vous, plus de circulation sur Dickson, mais ça répond au besoin de l'hôpital. Qu'est-ce qui vous inquiète, c'est le manque, le ratio de stationnement dans le projet comme tel, si je vous comprends bien?

**M. JEAN LATRAVERSE :**

2275 C'est-à-dire que oui, vous avez raison qu'il y a un problème parce que les visiteurs, il va y avoir des visiteurs, là, à chaque jour. C'est évident, on ne les a pas comptabilisés, je ne les ai pas entendu parler dans la présentation de Prével. Il va avoir des gens de plus, ils vont stationner où? Actuellement, il n'y a pas de place dans le quartier.

2280 **LA PRÉSIDENTE :**

Selon vous, ce serait quoi un bon ratio pour un projet de cette nature-là? Est-ce que vous avez des exemples d'autres projets en hauteur où vous considérez que c'est correct?

2285 **M. JEAN LATRAVERSE :**

2290 Non. Je ne suis pas du tout un expert en stationnement, je ne suis pas un expert en développement immobilier, j'ai aucune idée, je ne vais pas m'avancer là-dedans. Mais ce que je, ce que je dois vous dire c'est qu'on ne peut pas être contre le fait de faire des projets comme ça pour éviter l'étalement urbain, c'est évident, là. D'attirer des nouveaux résidents à

Varenes – pas à Varenes, je pensais à ma fille – attirer des nouvelles personnes à Montréal, c'est...

**LA PRÉSIDENTE :**

2295

... C'est louable?

**M. JEAN LATRAVERSE :**

2300

Tout à fait louable, tout le monde est d'accord avec ça, mais les effets pervers de ces projets-là, il ne faudrait pas non plus qu'ils fassent fuir les citoyens qui sont là depuis des générations puis on... finalement, la population de Montréal ne va pas augmenter. C'est ça que je veux dire par toute la problématique du stationnement. Puis c'est quelque chose d'assez important, là.

2305

Je vais vous donner un exemple, à la dernière tempête de neige, c'est un exemple que tout le monde connaît à Montréal, mais je vais quand même le donner, une de nos voisines a simplement nettoyé son entrée pour la neige. Il y a quelques années, ça se faisait, je pourrais dire civiquement. Quelqu'un nettoyait son entrée, pouvait aller prendre un verre d'eau, puis il ressortait, son entrée était encore disponible. Bien ma voisine s'est fait voler son endroit qu'elle avait mis des heures à nettoyer, quelqu'un est venu stationner là sauvagement. Il s'est stationné puis il est parti avec son, caché sa tête avec son chapeau puis il s'est en allé.

2310

2315

Alors ça, ce n'est même pas là encore, là. Là, on n'a pas la pression qu'on va avoir, puis pour revenir sur votre commentaire sur l'hôpital Maisonneuve-Rosemont, ils vont agrandir sur le stationnement actuel, il y a un stationnement là, immense. Ils vont agrandir sur le stationnement, donc il va y avoir une diminution des espaces de stationnement.

2320 Je crois qu'il y en a 2 007 actuellement sur le site, je pense. Là, on va éliminer ça avec l'agrandissement, puis on va construire 1 000 dans l'étagé. Je ne suis pas un expert en stationnement, mais il me semble qu'il va en manquer pas mal quelque part. Puis en plus, en agrandissant l'hôpital, il va avoir plus d'utilisateurs, plus d'employés puis là les employés, je peux vous le dire, c'est eux qui cherchent beaucoup de stationnements dans le secteur.

2325

**LA PRÉSIDENTE :**

David?

2330

**LE COMMISSAIRE :**

2335

Oui, je vais enchaîner avec votre dernier point, donc la sortie Dickson alors acceptant bon qu'il y a tous ces stationnements et peut-être insuffisamment, même. Mais n'empêche que ces voitures doivent sortir quelque part. Prévu qu'elles sortent sur Dickson, mais on comprend bien votre point qu'évidemment, c'est un, tout le monde part à la course hein l'autre côté du boulevard Rosemont. Et une fois que c'est vert, ça y est...

**M. JEAN LATRAVERSE :**

2340

... Ça descend...

**LE COMMISSAIRE :**

2345

... On pompe le gaz puis zoom, on descend, O.K. Alors, avez-vous quelques pistes de suggestions à nous suggérer par rapport à cette fameuse sortie de stationnement? C'est quand même 1 000 logements dans le coin. Où sortir au fond, t'sais, c'est ça le dilemme avec ces projets-là, c'est que ça amène beaucoup d'autos, beaucoup de stationnements?

**M. JEAN LATRAVERSE :**

2350

Est-ce qu'on a un choix?

**LE COMMISSAIRE :**

2355

Et oui, il faut sortir quelque part.

**M. JEAN LATRAVERSE :**

2360

D'après moi, il y a un seul choix, c'est sur le boulevard Rosemont. Pourquoi ce serait peut-être préférable sur Rosemont, c'est que Rosemont, ça circule moins rapidement que sur Dickson et Lacordaire, c'est sûr, Lacordaire-Dickson, à mon avis. Ce que je perçois, ce que je vois tous les jours. Ce serait... Puis où ça circule moins rapidement, bien les sorties et les entrées se font plus sécuritairement.

2365

**LE COMMISSAIRE :**

2370

Sauf qu'en même temps, c'est le trafic qui arrive pour ralentir à l'arrêt puis là tout-à-coup il y a comme une sortie de... t'sais, c'est comme un conflit, parce que règle générale, un feu rouge, bien les autos sont stoppées, donc comment sortir de son stationnement? C'est, je pense c'est l'objection de la Ville quant à cette sortie-là, c'est que c'est en conflit avec la lignée de voitures qui attend le feu, alors que sur Dickson, c'est libre. Mais en tout cas, bref, c'est un problème, on en convient. C'est, c'est tout un problème.

**M. JEAN LATRAVERSE :**

2375

Je crois, parce que j'ai, comme je disais tantôt, là, une citoyenne a évoqué ça le 10 décembre, puis la réponse des gens de l'arrondissement était loin d'être claire. Donc, s'ils y

2380 ont pensé, ils ont mal exprimé leur pensée, leur réflexion, parce que ce n'était pas clair du tout que ça allait bien. Même, ils évoquaient peut-être des solutions, des façons d'améliorer. Donc, si on évoque des façons d'améliorer et qu'on n'est pas clairs en les précisant, c'est parce qu'il y a peut-être une problématique.

**LE COMMISSAIRE :**

2385 En tout cas, c'est reçu, nous voyons, il y a un problème. On va se pencher là-dessus. Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

2390 Nathalie? Bien, n'ayant plus de questions pour vous, je vous remercie de votre présence.

**M. JEAN LATRAVERSE :**

2395 Oui, merci beaucoup, bonsoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

2400 Bonsoir.

**LE COMMISSAIRE :**

2405 Bonsoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

Et on reprend dans un moment avec notre dernier intervenant.

2410

---

**M. MARTIN LALONDE**

**Ex aequo**

---

2415

**LA PRÉSIDENTE :**

On est de retour avec notre dernier intervenant de la soirée, c'est le représentant de l'organisation Ex aequo, monsieur Martin Lalonde. Alors, Monsieur Lalonde, vous avez dix minutes à votre disposition pour nous parler du contenu de votre mémoire que nous avons lu avec intérêt. Et après ça, on pourra échanger ensemble. Merci.

2420

**M. MARTIN LALONDE :**

Donc, bonjour, je m'appelle Martin Lalonde, je suis agent de défense collective des droits pour Ex aequo. Je suis responsable des dossiers habitation et vie municipale. Je suis également citoyen de l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie depuis 20 ans.

2425

Ex aequo est un organisme de défense et de promotion des droits des personnes ayant une déficience motrice et dont la majorité des membres utilisent une aide à la mobilité. Nous luttons contre le capacitisme, la discrimination systémique que subissent les personnes en situation d'handicap. Nous promouvons les principes de l'accessibilité universelle comme moyen pour combattre cette discrimination et l'exclusion qui en découle.

2430

2435 Tout d'abord, je tiens à mentionner que nous partageons l'objectif d'atteindre une proportion de 20 % de logements hors marché sur l'île d'ici 2050 que la Ville de Montréal s'est fixé.

2440 Tout comme le Comité Logement Rosemont, nous croyons que c'est donc la construction de logements sociaux et communautaires qui devrait être priorisée pour tous les développements immobiliers faits sur un terrain public ou à vocation social, ce qui comprend les sites appartenant aux communautés religieuses.

2445 La place qui est actuellement accordée aux logements sociaux et communautaires dans le cadre de ce projet est nettement insuffisante pour faire un pas en direction de l'objectif que la Ville s'est elle-même fixé.

2450 De plus, nous n'avons aucune idée de quelle serait la proportion de logements privés ou de condos qui est prévue, et leur niveau d'abordabilité; information qui est pour nous cruciale pour nous permettre d'évaluer un projet. Nous appuyons donc la position du Comité Logement Rosemont qui serait que ce site soit à 100 % pour des logements sociaux et communautaires.

2455 Si en plus il est prévu qu'aucun de ces logements pourront être habités par des personnes utilisant une aide à la mobilité, ce qui sera le cas si le promoteur se contente d'appliquer le minimum inadéquat prévu par le code de construction du Québec en matière d'accessibilité universelle, il est évident que nous n'appuierons pas ce projet.

2460 Nous dénonçons toutes nouvelles infrastructures ou tout projet, qu'il soit public ou privé, qui a pour conséquence d'aggraver l'exclusion et la discrimination systémique que subissent les personnes en situation d'handicap.

2465 Je réalise que nous n'avons pas expliqué dans ce mémoire quelle est la différence entre des logements minimalement accessibles, adaptables, ou de conception universelle. On oublie parfois que ce sont des concepts qui sont peu connus par la population.

Donc, sauf si vous me dites que vous êtes, que vous connaissez bien ces concepts-là, je prendrai quelques minutes pour expliquer la différence.

2470 La majorité des logements dans le vieux cadre bâti sont totalement inaccessibles aux personnes utilisant une aide à la mobilité, en raison, notamment, de la présence de nombreuses marches d'escalier pour y accéder. Le code de construction du Québec permet toujours la construction de logements non-accessibles, à condition que l'immeuble ait au plus trois étages ou huit logements.

2475 Tous les nouveaux logements dans les immeubles de plus de trois étages et huit logements doivent dorénavant être obligatoirement, minimalement accessibles, ce qui est le cas dans le projet. Il doit donc y avoir un ascenseur, et les logements doivent être accessibles par un parcours sans obstacles.

2480 De plus, les personnes doivent avoir accès au salon, à la salle à manger ainsi qu'à une toilette ou à un lavabo. On peut qualifier ces logements de visitables; une personne utilisant une aide à la mobilité peut le visiter, mais ne pourrait pas y habiter.

2485 Nous avons mentionné que le code de construction est désuet, car il tient compte surtout du besoin des personnes utilisant un fauteuil manuel, alors que de plus en plus de personnes utilisent des fauteuils motorisés ou des quadriporteurs plus volumineux.

2490 Ainsi, le code de construction du Québec permet encore, par exemple, que le corridor d'un immeuble ait une largeur minimale de 900 millimètres, ce qui est insuffisant pour que ces personnes puissent s'y déplacer.

2495 Pour qu'une personne utilisant une aide à la mobilité puisse habiter, il faut au minimum que le logement soit considéré comme adaptable, tel que défini par le code de construction du Québec. Un logement adaptable inclus également l'accès à au moins une chambre, à la cuisine, à une salle de bains complète – donc avoir accès à un bain et une douche ou une douche – et au balcon, s'il y en a un.

2500 C'est mieux qu'un logement minimalement accessible, mais il reste que, par exemple, pour une personne qui utilise une aide à la mobilité qui a des enfants, elle pourrait accéder à une des chambres, mais pas à celles de ces enfants.

2505 Un logement qui est adaptable est conçu pour pouvoir être facilement modifié pour répondre aux besoins évolutifs de tous les ménages. Il ne contient pas d'adaptation au départ. Par exemple, il n'y a pas de barre d'appui au départ près de la toilette ou du bain, mais le mur y sera renforcé pour qu'il ne soit pas nécessaire de détruire et de reconstruire le mur le jour où une personne vieillissante en aura besoin.

2510 Vous comprendrez qu'il est de loin beaucoup moins cher d'installer une planche de contre-plaqué au moment de la construction, que de devoir détruire et reconstruire le mur par la suite pour installer une barre d'appui.

Lorsqu'on parle d'un logement adapté, c'est lorsqu'un logement a reçu des adaptations répondant aux besoins spécifiques d'une personne.

2515 Le code de construction du Québec contient actuellement des normes pour les deux types de logement, minimalement accessibles et adaptables, mais la présence de logements adaptables est sur une base volontaire pour tous les logements privés.

2520 Pour notre part, nous promouvons la construction de logements de conception universelle qui sont aussi parfois appelés, faits selon les principes du design universel,

conception universelle la plus utilisée dans le reste du Canada. Au Québec, on utilise plus design universel, mais c'est la même chose.

2525 Donc, les logements de conception universelle tels que définis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Dans ce type de logement, toutes les pièces, donc toutes les chambres, le cas échéant, doivent être universellement accessibles.

2530 Le corridor de l'immeuble doit également avoir une largeur minimale de 1 200 millimètres, idéalement, c'est mieux 1 500 millimètres comme ce qui était le cas auparavant dans le programme AccèsLogis, mais minimalement, ça doit être 1 200 millimètres, donc 30 centimètres de plus qu'un corridor, selon ce qui est prévu par le code de construction.

2535 Donc, la SCHL a produit en 2023 un guide sur la conception universelle, que vous pouvez consulter, c'est très bien fait, ça démontre à quoi ça ressemble et ça explique comment le faire, autant pour les immeubles que l'aménagement extérieur.

2540 Donc, le promoteur avait mentionné aussi vouloir recourir au programme APH Select pour la question d'abordabilité des logements. Donc, un projet peut aussi se qualifier en ayant des normes d'accessibilité plus intéressantes que le minimum prévu dans le programme APH Select également.

2545 Donc, un projet qui, par exemple, déciderait d'avoir des logements de conception universelle auraient des points qui permettraient d'avoir des avantages financiers grâce au programme APH Select.

Parmi les projets récemment construits à Montréal avec ces critères, il y en a un, par exemple, qui a fait 100 % de logement de conception universelle, alors qu'un autre a fait 15 % de logements visitables et 85 % de conception universelle. Donc, ce sont des projets qui ont été réalisés dans les deux dernières années.

2550 À partir du moment où la présence d'un ascenseur est de toute façon obligatoire, la différence de coût entre un logement minimalement accessible et un logement de conception universelle est négligeable, différence en outre compensée par les avantages financiers offerts pour le programme APH Select.

2555 Il n'y a pas de bonnes raisons de choisir de construire des logements qui ne pourront pas être habités par une partie de plus en plus importante de la population. Une des réticences souvent invoquées par les promoteurs est que la salle de bain doit être légèrement plus grande qu'une salle de bain standard, c'est le principal enjeu qui est évoqué.

2560 Pour contourner cet enjeu, Normes d'accessibilité Canada travaille actuellement à l'élaboration d'une norme : Logements prêts pour l'accessibilité, qui est à l'étape d'examen public et devrait être publié en 2026. Nous ne l'avons pas évoqué dans le mémoire, comme nous sommes toujours en train de l'analyser.

2565 Les logements prêts pour l'accessibilité pourraient avoir une salle de bain standard, mais devraient être conçus pour pouvoir être facilement modifiés pour répondre à la norme CSA BC52, logement accessible, qu'on a mentionnée dans le mémoire.

2570 Pour ce faire, un mur autoportant sans plomberie ou fils électriques doit pouvoir être facilement déplacé et s'il y a un bain, il doit pouvoir être facilement remplacé par une douche sans seuil en utilisant la même plomberie.

2575 Nous continuerons à analyser ce projet de normes au cours des prochaines semaines, mais ça pourrait être une manière de répondre aux préoccupations des promoteurs qui seraient réticents de faire ce type de logement.

Rappelons que Normes d'accessibilité Canada a la responsabilité d'élaborer des normes, mais n'a pas le pouvoir des les rendre obligatoires. Seuls les élus d'une autorité

2580 compétente en ont le pouvoir. Le provincial pourrait le faire, mais les municipalités le peuvent également. Nous demandons donc à la Ville et à l'arrondissement d'utiliser ce pouvoir pour s'assurer que ce projet ne viendra pas aggraver l'exclusion et la discrimination systémique que subissent les personnes en situation d'handicap en matière de droit au logement.

2585 Considérant l'adoption du Plan d'action d'accessibilité universelle 2024-2030 par la Ville de Montréal le mois dernier, et que l'élu responsable de l'accessibilité universelle à la Ville de Montréal siège au sein de l'arrondissement où se situe le projet, nous nous attendons à des mesures proactives à ce sujet, tout comme l'a fait récemment le Plateau Mont-Royal.

2590 Nous demandons, notamment, que ce projet soit revu en procédant à une analyse ADS +, qui selon nous, a lieu, même si c'était marqué que c'était sans objet dans le cadre de ce projet-là, pour nous, ça serait nécessaire de le réaliser.

2595 Donc, j'ai d'autres enjeux que je voulais mentionner, mais je crois que je n'aurai pas le temps présentement. Mais si vous avez des questions sur les autres enjeux...

**LA PRÉSIDENTE :**

2600 ... On va peut-être les aborder dans nos questions. Justement vous parliez de l'ADS, je me demandais quel impact une analyse par l'ADS aurait sur un projet comme ça? J'ai toujours eu la perception que l'ADS était plus pour les endroits publics, les espaces publics comme les parcs, les affaires de même, non?

**M. MARTIN LALONDE :**

2605 Bien, en fait, vous parliez un peu des besoins entre autres lorsque c'était le Comité Logement Rosemont plus tôt, donc on pense souvent que les logements adaptables ou de conception universel c'est pour les personnes en situation d'handicap, mais ça permet de

2610 répondre aux besoins de vraiment un large éventail de la population, que ce soit des personnes âgées, bon les personnes en situation d'handicap, les familles qui ont des parents ou des enfants qui aimeraient recevoir aussi.

2615 Donc, une analyse ADS + permet d'identifier les besoins. Donc, par exemple, une personne qui est une mère monoparentale immigrante, en situation d'handicap, accumule plusieurs types de discrimination systémique, elle subit de la discrimination en tant que mère monoparentale, en tant que personne immigrante et en tant que personne en situation d'handicap.

2620 Donc, ça permet de tirer un meilleur portrait de l'étendu des besoins et de trouver une manière de répondre aux besoins d'une manière plus efficace.

**LA PRÉSIDENTE :**

2625 O.K. Vous parliez de la différence de coûts qui existe entre un logement de base et un logement adapté. Est-ce que vous avez une idée de, est-ce que vous pourriez nous donner une idée des ratios de différence de coûts? J'imagine qu'il y a des études qui ont été faites dans ce sens-là?

**M. MARTIN LALONDE :**

2630 Oui, bien en fait, je mentionnais l'analyse d'impact de la Régie du bâtiment du Québec qui avait été réalisée en 2017, on évaluait, pour un logement adaptable au sens du code de construction, c'était autour de 1 %, maximum de différence.

2635 Sinon, il y a nos partenaires de l'organisme Société Logique qui sont des architectes et des urbanistes spécialisés en accessibilité universelle, ils ont fait l'exercice récemment pour un 4 ½, ils ont repris des plans standards d'un 4 ½ et ils les ont refaits pour qu'ils soient,

bien qu'ils répondent à leurs propres normes à eux qui va au-delà de ce qu'est la conception universelle et il y avait une différence autour de 8 000 dollars pour un 4 ½.

2640 Par contre, ils analysaient que si un logement standard doit être modifié par la suite pour répondre aux besoins d'une personne dont l'état de santé se dégradait, c'est au minimum sept à huit fois plus dispendieux, si tout va bien.

**LA PRÉSIDENTE :**

2645 Est-ce que ces références-là sont dans votre mémoire?

**M. MARTIN LALONDE :**

2650 L'analyse d'impact réglementaire, oui. Par contre, ça ne se trouve pas sur Internet, c'était avec une demande d'accès à l'information qu'on avait obtenue à l'époque, mais on pourra le transmettre au besoin.

**LA PRÉSIDENTE :**

2655 J'aimerais ça, s'il vous plaît. Merci.

**M. MARTIN LALONDE :**

2660 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

2665 Nathalie?

**LA COMMISSAIRE :**

Merci, beaucoup de choses, donc c'est beaucoup d'informations complémentaires au mémoire, donc ça c'est super intéressant à avoir parce que ça nous donne, ça nous alimente. Les commentaires que vous faites c'est par rapport au logement social, mais quel impact est-ce que, ou comment est-ce que ça peut s'appliquer sur les autres composantes du projet qui est la réhabilitation du couvent, par exemple, ou les aménagements extérieurs? Est-ce que vos commentaires s'appliquent aussi ou avez-vous des recommandations, des suggestions, des éléments à prendre en considération pour ces autres volets-là?

**M. MARTIN LALONDE :**

Oui, bien comme je vous mentionnais, dans le guide de la conception universelle de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ils mentionnent qu'est-ce que ça prend à l'intérieur de l'immeuble à logement, à l'intérieur des logements, mais aussi pour l'extérieur, donc comment faire des aménagements. Donc, tout ça c'est prévu dans ce guide-là.

Donc, comment le faire? C'est connu, ce n'est pas particulièrement plus compliqué ou plus dispendieux, il suffit juste d'avoir la volonté de le faire.

**LA COMMISSAIRE :**

O.K., merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

David?

2695 **LE COMMISSAIRE :**

Oui. Dans votre mémoire, vous invoquez un tout autre point que vous n'avez peut-être pas eu le temps d'aborder, alors je me permets de le soulever et c'était votre revendication numéro 7 que le promoteur devrait verser un montant à la Ville, enfin STM, afin de financer un ascenseur à l'intérieur du métro Cadillac.

2700 Évidemment, ceci est, disons peut-être, je ne sais pas, c'est inhabituel, il me semble, mais est-ce qu'il y a un précédent pour ça, est-ce que vous avez un cadre ou quelque chose qui évoque ce genre de financement, de participation, est-ce que c'est juste un vœu ou quoi?

2705

**M. MARTIN LALONDE :**

Ça a été, non, bien ça a été fait à d'autres endroits, par exemple. Mais ça on l'a mentionné dans notre mémoire sur Place Versailles, vous pourrez retrouver les exemples qui avaient été donnés, là, je ne m'en souviens pas par cœur. Donc, bien nous, t'sais, d'une part, le fait que le projet se situe à côté d'une station de métro, ça va être profitable pour le promoteur immobilier qui va faire un surprofit en raison de cette proximité-là.

2710

Donc, dans le mémoire, on donne un peu les chiffres qui sont évalués par la Communauté Métropolitaine de Montréal de la différence que ça occasionne. Et bien ça a été mentionné qu'il y a peu de stationnements qui vont être inclus dans ce projet-là.

2715

Donc, le fait qu'il y ait peu de places de stationnement, c'est une économie pour le promoteur. Nous, on est d'accord avec la vision de la Ville de vouloir encourager la mobilité active. Donc, nous on croit que les économies réalisées et le surprofit réalisé par le promoteur pourraient être redirigés pour la mobilité active.

2720

2725

Un projet d'environ 7, 800 logements va voir nécessairement augmenter la population de plusieurs milliers de personnes, donc il faut s'attendre que l'affluence de ces stations de métro là va augmenter nécessairement.

2730

Donc, pour nous ce serait tout à fait légitime de demander au promoteur de contribuer à la modernisation d'une station de métro, puisque ce projet-là va nécessairement augmenter l'utilisation du métro, ce qui est souhaité et ce qu'on souhaite aussi.

2735

Et peut-être mentionner rapidement, bien à l'heure actuelle, les quatre stations qui se trouvent entre Honoré-Beaugrand et Viau, il n'y en a aucune qui est accessible, qui est munie d'un ascenseur. En fait, je ne serais peut-être pas seul aujourd'hui s'il y avait une station de métro étant munie d'un ascenseur, il y a question de l'heure aussi qui n'est pas idéal pour tout le monde.

Mais bref, c'est une problématique qui complique les déplacements dans le secteur.

2740

**LE COMMISSAIRE :**

En tout cas, c'est un vœu plutôt qu'une obligation, si je comprends bien?

2745

**M. MARTIN LALONDE :**

Bien c'est quelque chose que l'on suggère comme possibilité...

2750

**LE COMMISSAIRE :**

Suggestion, oui.

**M. MARTIN LALONDE :**

2755 Puisque le promoteur profite des infrastructures publiques, bien ce serait tout à fait légitime, à notre avis, surtout notamment puisqu'on demande moins de stationnements qu'auparavant. Bien que la place qui contribue à la mobilité active.

**LE COMMISSAIRE :**

2760 O.K., c'est tout pour moi. Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

2765 Ne voyant pas d'autres questions, je vous remercie de votre présence, merci beaucoup.

**M. MARTIN LALONDE :**

2770 Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

2775 Et vous étiez notre dernier intervenant ce soir. Ceci met fin à l'audition des opinions de la Consultation sur l'ancien couvent des Franciscains. Je remercie toutes les personnes qui se sont déplacées et qui ont participé à cette consultation et je salue les personnes qui nous ont suivis en ligne aussi.

2780 Enfin, merci à mes collègues commissaires et à l'analyste, à l'équipe de l'OCPM, ainsi qu'aux personnes de la régie et de coop WEBTV.

La commission poursuivra son travail d'analyse au cours des prochaines semaines afin de remettre son rapport et ses recommandations et de les présenter à la Ville de Montréal. L'ensemble de la documentation, les transcriptions, les opinions écrites ainsi que le rapport seront disponibles sur le site internet de l'OCPM.

2785

Pour finir, je tiens à souligner que le rapport de l'OCPM, les rapports du Plan d'urbanisme, de mobilité 2050 et du site de Ray-Mont Logistiques sont actuellement en production.

2790

Également, la consultation sur l'itinérance et la cohabitation sociale à Montréal a débuté et nous tiendrons une activité de médiation culturelle ce samedi 18 janvier, au Centre du Théâtre d'Aujourd'hui.

2795

Les travaux officiels de la commission commenceront avec une séance d'information le 21 janvier et des séances d'audition des opinions à compter du 17 février. Toutes les informations sont disponibles sur notre site Internet.

2800

S'il y a des imprécisions, des inexactitudes qui ont été formulées ce soir, et que Prével ou l'arrondissement désirent corriger, faire une rectification, je les invite à nous les envoyer par courriel afin que nous puissions les ajouter à la documentation sur le site.

Alors, merci et bonne fin de soirée à tout le monde.

## **AJOURNEMENT**

2805

2810

2815

2820

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifie 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 de la sténotypie, par visionnement Web et/ou piste audio et selon la qualité de ceux-ci.

2825

*Cindy Lavertu*  
Cindy Lavertu, s.o.

2830

2835