

OFFICE DE CONSULTATION DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente
 M. MICHEL SÉGUIN, commissaire
 Mme LUBA SERGE, commissaire

**PROJET DE REDÉVELOPPEMENT
RÉSIDENTIEL MIRELIS**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 4 décembre 2012, 19 h

6610, rue Hutchison
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 4 DÉCEMBRE 2012.....	1
Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente.....	1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

M. Martin Juneau.....	4
M. Martin Blanchard, Table de concertation logement-aménagement de la Petite-Patrie...	14
M. Jean-François Gilker, Groupe Ressources Techniques.....	28
Mme Geneviève Dorval-Douville, CDEC Rosemont - Petite-Patrie.....	43
M. Patrick Littée.....	60
Mme Frances Foster.....	74
Mme Susan Oliver.....	84
M. Louise Dusseault.....	92

Droit de rectification

M. Bernard Cyr, pour la Ville de Montréal	101
M. Claude Provencher, pour le promoteur.....	104

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

5 Mesdames, Messieurs, bonsoir. Au nom de l'Office de consultation publique de
Montréal, je vous souhaite la bienvenue à cette séance de consultation publique au cours de
laquelle nous entendrons vos commentaires et opinions sur les deux projets de règlement P12-
046 et P04-047-131 portant respectivement sur la transformation et l'occupation à des fins
résidentielles et commerciales des bâtiments portant les numéros 6650 et 6666, rue St-Urbain
10 - merci d'éteindre vos téléphones cellulaires - ainsi que sur la modification du Plan d'urbanisme
de la Ville de Montréal.

 A word to say that this meeting will be conducted in French, but anyone who would like
to address the Commission in English may do so.

15 Je me nomme Hélène Laperrière, je suis urbaniste et commissaire à l'Office. Je
présiderai cette commission. Je suis accompagnée par deux collègues, madame Luba Serge
qui détient une formation en urbanisme et monsieur Michel Séguin qui est sociologue de
l'environnement, tous deux agissant comme commissaires à l'Office.

20 Nous sommes appuyés dans nos travaux par madame Sylvie-Nuria Noguier qui agit
comme analyste de la commission. Permettez-moi aussi de vous présenter aussi les
personnes ressources qui sont en appui à l'organisation de cette séance. À l'accueil, José
Fernando Diaz. À la logistique, madame Brunelle Amélie Bourque. À la sténographie,
25 madame Louise Philibert et à la régie du son, monsieur Jérémie Gagnon.

 La première partie de la consultation publique qui en était une d'information a été tenue
le 13 novembre dernier. L'assistance a pu à cette occasion être informée sur les projets de
règlements mentionnés ci-avant grâce aux présentations effectuées par les représentants de
30 l'arrondissement Rosemont – La-Petite-Patrie et de la Ville et ceux du promoteur. Les

personnes présentes ont également eu l'opportunité de poser à l'un ou l'autre représentant diverses questions.

35 La deuxième partie de la consultation débute ce soir et se poursuivra demain soir ici même. Au total, nous écouterons 15 personnes, soient huit ce soir et sept demain soir. En plus des dix mémoires reçus et qui feront l'objet de présentation au cours de ces deux soirées, la Commission a reçu quatre mémoires qui ne feront pas l'objet de présentation.

40 Enfin, cinq présentations sans dépôt de mémoire seront faites, deux ce soir et trois demain soir. Au total, ce sont donc 19 mémoires et représentations verbales et écrites qui composent le corpus que la Commission étudiera et traduira dans son rapport au chapitre 2 relatant les préoccupations, opinions et attentes des participants.

45 Comme vous le savez, ces séances de consultation publique ont pour but de vous permettre d'exprimer votre opinion sur les projets de règlement qui sont devant nous, d'émettre vos commentaires et de faire part de vos réflexions, analyses et suggestions.

50 Comme il est de coutume en matière de consultation publique, si pour une raison ou une autre des inexactitudes se glissaient dans les propos tenus ce soir, les représentants de l'arrondissement et de la Ville ou ceux du promoteur pourraient user de leur droit de rectification. Je leur accorderai la possibilité d'exercer ce droit à la fin de la séance. Il s'agira bien entendu de rectifier seulement un propos et non pas d'émettre un commentaire ou un avis.

55 La Commission est là pour vous aider. Elle vous posera éventuellement des questions en vue de s'assurer d'une bonne compréhension de votre point de vue ou encore pour vous demander d'approfondir certains éléments de votre présentation qui auront attiré plus particulièrement son attention.

60 Nous consacrerons 20 minutes par intervenant. Nous vous demandons de résumer votre présentation en 10 minutes. Je vous rappelle que la Commission a, sauf exception, déjà

pris connaissance des mémoires transmis et qu'à ce titre, elle appréciera que vous ne vous attardiez qu'aux points majeurs que vous souhaitez soulever. Les 10 minutes restantes seront consacrées à des questions que nous vous poserons pour bien comprendre les différentes facettes de votre mémoire.

65

S'il le faut, la Commission pourra possiblement prendre un peu plus de temps avec certains intervenants. Je vous demande votre indulgence et votre patience si le moment de votre intervention se trouve ainsi quelque peu retardé. En même temps, je demande à tous les intervenants inscrits ce soir de respecter le temps alloué à leur présentation, l'intention étant ici d'éviter de terminer les auditions à des heures indues.

70

Par souci d'équité envers tous les intervenants de la soirée, je devrai peut-être à l'occasion faire quelques rappels disciplinaires en ce sens et faire appel à votre compréhension. Tout comme vous l'avez démontré pour ceux qui y étaient, ceux et celles qui étaient en séance d'information tenue le 13 novembre dernier, il est important de maintenir un climat serein et de courtoisie. Je vous en remercie et vous demande à nouveau bien cordialement d'y contribuer.

75

Je vous rappelle enfin que tout ce qui sera dit ici ce soir est transcrit, l'enregistrement et sa transcription écrite seront mis à la disposition du public sur le site internet de l'Office. C'est fait en général 4 à 5 jours suivant la séance.

80

Aux termes des séances de ce soir et de demain soir, la Commission procédera à l'analyse de l'information et des opinions recueillies. Elle le fera à partir des enjeux que vous allez soulever, des préoccupations que vous allez exprimer, des positions que vous allez formuler.

85

Elle rédigera ensuite son rapport qui comprend 3 parties ainsi qu'une introduction et une conclusion. Ces trois parties sont en premier lieu la description du projet, en second lieu les préoccupations des citoyens et les enjeux révélés et, en troisième lieu, l'analyse de la Commission assortie des recommandations.

90

95 La parole est maintenant à vous. Sur le registre, on avait en tout début monsieur Martin Blanchard. Monsieur Blanchard, avec votre permission et celle des autres, j'inviterais monsieur Martin Juneau qui devait passer un peu plus tard à se présenter en tout premier lieu parce qu'il a un transport qui l'attend et ça risque d'être un peu serré.

Alors, avec votre permission, j'inviterais monsieur Martin Juneau.

100 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Est-ce que vous aviez un mémoire écrit à déposer?

105 **M. MARTIN JUNEAU:**

Moi, non.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

110 Non? C'est simplement une...

M. MARTIN JUNEAU:

Une présentation orale.

115 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

...une présentation orale. Merci. Monsieur Juneau, quand vous êtes prêt.

120 **M. MARTIN JUNEAU:**

Est-ce que vous m'entendez ou... suis-je assez proche du micro?

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

125

C'est bon. Est-ce que c'est bon pour... Attendez, on va vous arranger quelque chose.

M. MARTIN JUNEAU:

130

Merci. Bonsoir.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Bonsoir.

135

M. MARTIN JUNEAU:

140

Merci de me laisser vous adresser la parole. Bonsoir, Madame la présidente, Monsieur et Madame les commissaires. Je m'appelle Martin Juneau et je m'adresse à vous au nom d'un réseau d'émissaires qui ont tous et toutes des limitations fonctionnelles ou des handicaps physiques et autres pour qui l'accessibilité universelle à Montréal est une préoccupation importante.

145

Hier, c'était la Journée internationale des personnes handicapées, ça s'adonne plus d'être la journée d'après et puis juste citer le Secrétaire des Nations-Unis qui a dit que : « *Les personnes handicapées sont très utiles à la société et peuvent l'être encore davantage si nous faisons tomber les barrières qui les empêchent d'y prendre part. Dans un monde qui compte maintenant plus d'un milliard de personnes handicapées, il est plus important que jamais d'aller dans ce sens.* »

150

L'accessibilité universelle, c'est quoi? C'est un projet de société. En matière de logement, c'est d'accéder et vivre chez soi de la même manière que n'importe quel autre citoyen hormis quelques adaptations.

155 Je dois vous dire que lorsque j'ai entendu parler de ce projet d'habitation de quoi, 277
logements dont 15% vont être du logement social ou subventionné, je crois, ça m'a rendu très
heureux; qu'il soit dans l'arrondissement Rosemont, encore plus.

160 Mais voyez-vous, peut-être que je me trompe, mais j'avais beau chercher partout, je ne
voyais aucune mention au niveau de l'accessibilité des logements ou des lieux et puis malgré
que, bon, au Québec, au Canada, on a ratifié la Convention des Nations-Unis sur les droits des
personnes handicapées et que Montréal a adopté sa propre Charte sur l'accessibilité
universelle ou juste simplement l'accessibilité. Il serait donc important que l'accessibilité
165 universelle soit au premier plan, sinon au même plan que les autres aspects de ce projet
important d'habitation parce que si nous prenons l'initiative de concevoir ces espaces
résidentiels accessibles à tous et à toutes qui voudraient bien y habiter, ce serait quelque
chose de plutôt avant-gardiste par les temps qui courent.

170 Vous savez, ce serait bon des fois de ne pas attendre que nécessairement il y ait une
loi ou un règlement qui nous mette le couteau à la gorge pour emboîter le pas dans une
direction.

175 Je vous dirais simplement, il s'agit juste de s'imaginer, vous-même de vous imaginer
d'avoir subi un accident et temporairement être lié à une chaise ou à des béquilles et de se
retrouver devant son habitation où est-ce qu'on a 15 marches à monter, ça devient plutôt
embêtant. Simplement pouvoir accéder à son logement, c'est avoir droit à une vie égale aux
autres, de la même manière que les autres et avoir accès à une qualité de vie aussi.

180 Et le fait d'avoir une limitation fonctionnelle dans des logements universellement
accessibles n'influe pas ou n'est pas un facteur déterminant sur le fait d'habiter dans un
endroit.

Puis je n'ai pas besoin de vous rappeler non plus l'argument qu'on entend depuis
plusieurs années qu'on a une population qui est vieillissante. Et comme vous savez, les

185 personnes âgées et les escaliers, ça ne fait pas nécessairement les meilleurs amis ou les
meilleurs alliés.

En terminant rapidement, j'aimerais vous rassurer sur un point que des fois on a
tendance à s'inquiéter. C'est que si on rend un endroit accessible, bien là, toutes les
190 personnes de l'île de Montréal qui sont handicapées vont se ramasser là. Rassurez-vous, ce
n'est pas toutes les personnes qui veulent vivre au même endroit ensemble. Mais si parfois un
appartement dans Rosemont, une personne y aurait le goût et que l'appartement est
disponible, ce serait plaisant de pouvoir simplement y être évalué à la même mesure que
n'importe qui d'autre qui marche sur ses deux pieds.

195 L'accessibilité universelle, c'est une question d'égalité, de liberté. C'est simplement ça.
Donc, je vous remercie encore de m'avoir permis de prendre la parole devant vous ce soir et
je vous rappelle simplement que nous habitons ensemble sur ce grand territoire de la Ville de
Montréal et des fois, il s'agit juste simplement d'y penser et de vouloir pour que les choses se
200 fassent.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

205 C'est moi qui vous remercie, Monsieur Juneau, d'avoir été porteur de cet extraordinaire
message d'accessibilité universelle et particulièrement de le présenter non pas comme une
nécessité lorsqu'il y aura une loi associée à ça, mais plutôt d'ouvrir grand et d'être avant-
gardiste dans la vision d'intégration. J'apprécie beaucoup.

Est-ce que mes collègues ont une question? Madame Serge?

210 **Mme LUBA SERGE, commissaire:**

Si j'ai bien compris, je pense que vous avez fait allusion que vous vivez dans le
quartier actuellement?

215

M. MARTIN JUNEAU:

220 Présentement, oui. J'en n'ai pas fait allusion, mais oui, j'habite présentement les habitations ou le projet l'Espace Bellechasse qui était l'ancien Hôpital Bellechasse qui a été converti en logement social pour un certain nombre, mais il y a aussi eu un projet d'habitation pour des gens comme moi qui sont en quête d'autonomie qui peuvent bénéficier des services à domicile de soins, mais sur place.

Mme LUBA SERGE, commissaire:

225 Alors, si je comprends bien, il y a des projets à Rosemont actuellement, mais il y a toujours un besoin. Est-ce que c'est...

M. MARTIN JUNEAU:

230 Oui, c'est ça. C'est que juste le fait d'avoir un édifice ou un appartement qui est accessible, quand on connaît la réalité, je n'ai pas de pourcentage parce que je vais vous dire honnêtement, j'ai cherché longtemps et puis je n'ai pas trouvé de chiffres là-dessus.

235 On a beaucoup de chiffres sur le logement social, les gens qui sont en détresse économique, tout ça, mais au niveau de l'accessibilité des édifices ou des logements, il n'en existe pas. Je ne sais pas, il n'y a pas de compilation qui a été faite à ma connaissance.

Mme LUBA SERGE, commissaire:

240 D'accord. Alors, est-ce que ce que vous cherchez, ce qui serait dans un monde idéal, ce serait qu'il y aurait du logement social et des condos dans le privé aussi qui serait, comme si on revient un peu au projet ici...

245 **M. MARTIN JUNEAU:**

C'est une *mixitude* qui est intéressante. Ça ne veut pas dire parce qu'une personne a des limitations fonctionnelles que nous avons besoin de l'aide économique et que si on veut vivre dans le quartier Rosemont pour une raison ou autre, parce qu'on est bien là, puis qu'on a besoin d'un logement qui est accessible, à ce moment-là, on peut avoir le choix si on a un logement comme ça qui est disponible. C'est avantageux.

250 **Mme LUBA SERGE, commissaire:**

255 O.K.

M. MARTIN JUNEAU:

Présentement, il y a un genre de pénurie au niveau de l'accessibilité des logements. Comme vous le savez, il y a eu beaucoup de projets de construction de condos et puis les condos ne sont pas liés ou ne sont pas liés à aucune réglementation au niveau de l'accessibilité. Ils contournent des fois et ils font des unités qui ont des entrées uniques à chaque unité, ce qui les exempte de faire une entrée accessible en commun avec un ascenseur et tout ça.

265 **Mme LUBA SERGE, commissaire:**

D'accord.

270 **M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:**

Merci aussi pour votre présentation. Je veux juste m'assurer de bien comprendre. Quand vous parlez d'accessibilité, est-ce que vous pourriez donner des exemples en quoi par rapport à ce projet ici par exemple qui permettrait justement de passer à la réalité de ce que vous préconisez comme idéal?

275

M. MARTIN JUNEAU:

280 Je n'ai pas les dimensions exactes de chaque appartement, mais ça, il y a des sites comme la Société d'habitation du Canada, je pense, qui ont des exemples, mais à la base, un édifice qui est de plain-pied quand c'est possible, c'est toujours plus pratique pour tout le monde que d'avoir un escalier ou d'installer une rampe qui peut-être des fois dur à entretenir surtout... les hivers qu'on a, c'est glacé, mais enneigé. On ne sait jamais à quoi s'attendre.

285 L'élimination des seuils de porte. Vous savez quand on a le cadre de porte, puis on a une petite marche à gravir, des fois juste ça, ça empêche une personne d'accéder. Les corridors qui sont trop étroits dans l'édifice. Les appartements qui ont des cadres de porte trop étroits et qui sont mal dessinés ou mal pensés.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

290 Au fond, si je peux me permettre, c'est d'avoir un certain nombre d'unités qu'elles soient en social et communautaire ou en logement privé, mais qu'elles soient conformes aux critères habituellement reconnus notamment par la SCHL eu égard à l'accessibilité universelle.

M. MARTIN JUNEAU:

295 Bien, idéalement dans un monde idéal, tous les appartements, 100% des appartements seraient accessibles. Ce qui veut dire que n'importe quel logement pourrait accueillir une personne comme moi, mais ce n'est pas obligatoire. Mais en avoir un pourcentage intéressant quand même est déjà un bon début.

300 Que ce soit le logement social, ça, c'est une autre facette qui n'influe pas l'endroit où l'appartement est situé sur le territoire de l'île de Montréal. On doit se plier au même genre de règlement que n'importe qui d'autre qui veut avoir un logement social sur l'île de Montréal. Il faut qu'on réponde aux mêmes critères.

305

Mais c'est simplement la disponibilité des appartements qui sont accessibles à tous et à toutes qui sont plutôt rares étant donné l'âge du parc immobilier de Montréal et du Québec en général.

310 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

C'est bien noté.

315 **M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:**

Vous avez aussi noté, je crois, vous avez constaté qu'il y a de plus en plus... une offre de plus en plus de condos et de choses dans le quartier parce que vous êtes voisin...

320 **M. MARTIN JUNEAU:**

C'est qu'on remarque les choses, on voit les chantiers de construction.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

325 Est-ce que vous avez observé des choses par rapport à votre mobilité dans le quartier ou est-ce qu'il y a des changements par rapport à votre capacité de... vos déplacements, ce genre de chose-là par rapport à ces changements que vous observez dans votre vie de tous les jours?

330 **M. MARTIN JUNEAU:**

Je vous dirais l'état des trottoirs. L'état des trottoirs s'en vient plutôt inquiétant, mais d'une façon généralisée et pas juste à Rosemont. Ce n'est pas juste à Rosemont, c'est vraiment général partout.

335

Quand on est piéton, on peut juste passer par-dessus un trou ou une craque ou une défaillance, mais quand on est sur 4 roues, des fois ce n'est pas tout à fait possible, puis ça nous met dans la rue avec les véhicules qui... Mettons que ce n'est pas tout le temps rassurant.

340

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

Merci beaucoup.

345

M. MARTIN JUNEAU:

Merci.

350

Mme LUBA SERGE, commissaire:

Merci.

355

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Je vous remercie beaucoup, Monsieur Juneau.

360

M. MARTIN JUNEAU:

Merci à vous.

365

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Oui, - si c'est un point d'information, Monsieur Provencher. On les gardera plutôt pour la fin, mais considérant que monsieur Juneau devra nous quitter plus tôt... On va vous apporter un micro. Vous allez prendre le micro qui est là pour la transcription, s'il vous plaît.

M. CLAUDE PROVENCHER:

370 Comme vous savez, il y a deux volets. Il y a le volet social qui est dirigé par Bâtir son
quartier, puis il y a la partie privative. Alors, donc, je veux juste rassurer monsieur Juneau, je
ne sais pas s'il a eu l'occasion de regarder les documents, mais on a intentionnellement
ramené l'accès non seulement pas à un, mais aux deux bâtiments au niveau du trottoir. Donc,
il n'y a pas de marche à franchir. D'un côté, il y a des marches, mais on a prévu un monte-
375 ascenseurs. Donc, on a déjà pris soin d'éviter toute rampe et toute autre... en fait, contrainte
pour avoir un accès universel le plus...

Et donc, pour ce qui est des stationnements, s'il y a des gens qui sont en perte de
mobilité, il y a encore là aussi l'ascenseur directement. Pour la partie Bâtir son quartier, je
380 pourrais laisser les gens de Bâtir son quartier répondre.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Oui, oui, on les entendra tout à l'heure, mais est-ce qu'il y a déjà des unités où il a été
385 prévu l'accessibilité universel à l'intérieur, c'est-à-dire des ouvertures plus larges?

M. CLAUDE PROVENCHER:

En fait, on n'en est pas là. Vous savez que les unités ont été développées d'une façon
390 approximative et en fonction de la demande, en fonction des besoins, il va y avoir des
ajustements de faits.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

395 Si une telle demande...

M. CLAUDE PROVENCHER:

C'est comme un projet qu'on vend.

400

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Si une telle demande survenait, vous seriez en mesure de voir à ça?

405

M. CLAUDE PROVENCHER:

On va l'adapter parce qu'on est là pour faire des unités pour qu'elles servent le monde.

410

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Je vous remercie pour cette précision, Monsieur Provencher. Monsieur Juneau, merci encore. J'inviterais maintenant monsieur Martin Blanchard.

415

M. MARTIN BLANCHARD:

Bonsoir.

420

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Bonsoir, Monsieur Blanchard.

425

M. MARTIN BLANCHARD:

Alors, je suis ici pour présenter le mémoire de la Table de concertation logement et aménagement de la Petite-Patrie. Juste un bref mot d'introduction.

430 Depuis 30 ans, la Table de concertation logement et aménagement de la Petite-Patrie réunit à chaque mois les groupes du quartier de la Petite-Patrie, environ une quinzaine, qui travaillent à faire reconnaître l'importance des besoins en logements sociaux et à identifier des solutions collectives en habitation.

435 La préoccupation principale de la Table logement est d'éviter le déplacement et la marginalisation des résidents et des résidentes et d'assurer une saine mixité sociale dans la Petite-Patrie.

440 Dans le projet Mirelis, on constate plusieurs forces qui nous interpellent. En outre, il y a la stratégie d'inclusion du logement social qui est appliquée avec détermination, et nous saluons au passage la volonté des acteurs, et en particulier l'arrondissement, d'avoir appliqué la stratégie d'inclusion.

445 On constate aussi une mixité d'usage qui est une préoccupation que nous avons à la Table sur différents usages qu'on retrouve dans l'immeuble. Et aussi un certain verdissement du site avec un espace important en aménagement paysager à l'arrière.

450 Nonobstant ces forces, nous avons dans notre mémoire émis deux observations et deux recommandations et puisque le temps est quand même court, je vais immédiatement aller à ceux-ci.

455 La première observation, elle est en rapport avec le fait que la présente consultation est en mode accéléré pour se conclure selon toute évidence avant les consultations du PDUÉS et le résultat est une précipitation qui bouscule les membres de la Table dans leurs travaux.

Il est vrai que le projet Mirelis a été porté à l'attention de la Table en 2010. Donc, ça fait plusieurs années qu'on étudie différents scénarios à la Table logement, mais la proposition actuelle est connue seulement depuis juin 2012 et en particulier, la Table a très récemment eu connaissance de propositions d'acteurs et de groupes du quartier qui souhaitent développer des espaces d'emplois pour des travailleurs créatifs dans l'immeuble.

460 Et il n'est pas possible pour la Table logement avec même l'expertise qu'on a
d'analyser ces autres propositions en si peu de temps. Et c'est encore plus difficile pour un ou
une citoyenne qui n'est pas réseauté comme l'est la Table.

465 Alors, l'observation qu'on fait, c'est que tout projet de développement résidentiel d'une
ampleur de cette importance devrait laisser le temps à la population de réfléchir sereinement
aux impacts du projet sur leur milieu de vie et l'objectif de cette observation, c'est de permettre
une acceptation sociale informée et authentique des projets qui sont soumis en consultation.

470 La deuxième observation, c'est à l'effet qu'il y a des enjeux importants de ce secteur
qui sont en discussion actuellement dans les travaux entourant le PDUÉS et qui se retrouvent
au cœur du projet. Donc, ce sont les impacts finalement du projet dans le secteur. En
particulier les impacts qu'on identifie, c'est ceux du logement, les espaces d'emploi, le
verdissement et surtout ce qui nous préoccupe, c'est la gentrification.

475 La gentrification, c'est un terme qu'on utilise... parfois on le traduit par
embourgeoisement et qui nous préoccupe parce qu'il se traduit en terme d'une perte de mixité
sociale. Ainsi, ce secteur était dans les années 90 habité en grande partie par des personnes
qui étaient peu scolarisées, qui avaient un niveau de revenu inférieur à la moyenne, qui étaient
d'immigration récente et qui étaient beaucoup moins sur le marché du travail que la moyenne.
Récemment, les données du secteur ont montré que ce secteur est maintenant tout à fait dans
480 la moyenne montréalaise. C'est donc dire que les personnes plus pauvres ont été déplacées
de ce secteur dû à l'embourgeoisement et la gentrification qui a eu lieu dans les dernières
années.

485 C'est une grande source d'inquiétude pour les membres de la Table sachant que les
déplacements forcés ou en tout cas, les déplacements entraînés par la gentrification vont
souvent causer un appauvrissement et une dégradation des conditions de vie des personnes
qui sont forcées à se déplacer.

490 Une partie importante de la population du quartier vit donc des conditions difficiles de
logement. Notre observation finalement est à l'effet que tout effort visant à valoriser la stratégie
d'inclusion profitera de manière importante aux personnes les plus défavorisées. Et l'objectif
de cette recommandation est de permettre à la population locale de continuer à habiter ce
secteur et de contribuer à une réelle mixité sociale sachant que l'arrivée importante de condos
a déjà profondément transformé ce secteur.

495 J'en viens aux recommandations. Deux éléments du projet empêchent une
cohabitation harmonieuse des occupants, c'est sur cette cohabitation des occupants de
l'immeuble que nous voulons formuler principalement nos recommandations. Ces
recommandations visent aussi à ce que la Table logement, les groupes de la Table se sentent
500 confortables avec le projet.

Le premier élément de préoccupation est celui du penthouse au-dessus de la portion
sociale. En écho à des études universitaires et à des travaux qui ont été faits sur la mixité
sociale à l'INRS, la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal préconise pour avoir une mixité
505 sociale sans heurt une homogénéité sociale à l'échelle de chaque bâtiment et une uniformité
architecturale pour éviter les distinctions statutaires.

Pour répondre à ce que je pourrais appeler ces critères de mixité sociale sans heurt, la
Table logement recommande de remplacer l'étage de penthouse au-dessus des logements
510 sociaux par un étage de logements sociaux. La portion sociale formerait ainsi un ensemble
unifié. À la verticale, nous n'aurions que des logements sociaux et ne comprendra pas de
traitement statutaire à l'étage supérieur. Les risques de litige entre les penthouses et les
logements sociaux seraient minimisés.

515 L'addition d'unités de logements sociaux permettra de mieux répondre aux besoins de
la population résidente actuelle. Et enfin, il deviendrait possible d'aménager un espace
d'agriculture urbaine sur le toit des logements sociaux.

520 Pour la seconde recommandation, la portion de la cour arrière réservée pour les logements sociaux est proportionnellement plus petite que pour les condos. Ainsi, chaque unité de logement social profiterait de 5.86 mètres carrés de jardin, de cour arrière, comparativement à 13.82 mètres carrés par unité de condo, ce qui est moins de la moitié d'espace de cour pour le logement social.

525 Nous recommandons de déplacer le stationnement extérieur de la coopérative d'habitation dans la section de stationnement des visiteurs qui est suffisamment grand pour cette opération de déplacement. Ainsi, la cour arrière de la portion sociale pourrait être agrandie, ce qui porterait le ratio de cour arrière à 11.48 mètres carrés par unité de logement social. Nous aurions alors un traitement égalitaire entre la portion sociale et la portion privée.

530 L'objectif de ces deux recommandations est de créer un espace d'habitation mieux unifié pour la coopérative d'habitation, d'éliminer tout traitement statutaire différencié entre la portion sociale et la portion privée de l'édifice et de minimiser les risques de litige futur.

535 Je voudrais insister, en terminant, sur la faisabilité dans le contexte de ce projet de valoriser la stratégie d'inclusion de logements sociaux, de créer un ensemble résidentiel unifié pour la portion sociale et de préparer un milieu de vie harmonieux entre les différents occupants de l'immeuble. Merci.

540 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Je vous remercie. Restez avec nous, on a quelques questions. Je vous félicite, vous avez été d'une concision... Merci, c'est très apprécié. - Attendez qu'on tourne nos pages. Je pense que madame Serge avait une question.

545 **Mme LUBA SERGE, commissaire:**

Je reviens un peu au mémoire. Vous avez décrit un peu le processus de gentrification, je ne sais pas si vous pourriez, surtout pour le secteur ici, aller un petit peu plus en profondeur,

550 comment ça se déroule et ce que vous avez observé depuis quelques années surtout. Je
pense que c'est quelque chose qui arrive dernièrement.

M. MARTIN BLANCHARD:

555 Je suis bien placé pour répondre, je travaille au comité logement de la Petite-Patrie
aussi, et ce qu'on constate lorsqu'il y a de la construction de condos massivement dans un
secteur, c'est que les locataires dans des logements locatifs subissent des hausses de loyer
très fortes, subissent aussi des évictions sous forme par exemple de reprise de logement et on
sait qu'environ 90% des reprises de logements actuelles sont faites finalement pour se
560 débarrasser d'un locataire et hausser le loyer à un niveau du marché, on pourrait dire.

Donc, ce ne sont pas des reprises de logement réellement authentiques pour des
questions familiales, mais c'est réellement pour hausser le prix, le revenu fait par le
propriétaire. On constate aussi des locataires souvent âgés ou plus vulnérables qui se font
565 harceler sous différentes formes que ce soit un harcèlement psychologique ou un harcèlement
avec encore plus de pression pour soit accepter des conditions difficiles de logement sous la
forme de hausse de loyer ou alors l'absence de réparations pendant un certain temps et
ensuite, on assiste à une démolition du logement pour...

570 Bref, ce sont toutes sortes de formes comme ça qui viennent aussitôt qu'un secteur est
plus prisé par des occupants qui ont plus d'argent pour être dans ces logements-là, soit les
condos ou les logements locatifs. Il y a une forte hausse de loyer.

Par exemple, dans le secteur Marconi-Alexandra, la moyenne des augmentations de
575 loyer de 2001 à 2011 est de 50 quelque pour cent. Et on parle de moyenne. Alors qu'à
Montréal, la moyenne est d'environ de 34%. Donc, on a quand même une moyenne de hausse
de loyer beaucoup plus forte que sur l'île de Montréal, et on sait que souvent, on parle
beaucoup de hausse quand même très forte sur l'île de Montréal dans les 10 dernières années.

580 **Mme LUBA SERGE, commissaire:**

Et c'est vraiment un effet d'entraînement? Alors, le propriétaire avoisinant, il y a un condo, ce n'est pas nécessairement qu'il va aller faire des rénovations, mais c'est plutôt qu'il va simplement aller chercher une augmentation des loyers?

585

M. MARTIN BLANCHARD:

C'est ça.

590

Mme LUBA SERGE, commissaire:

Ou bien c'est pour démolir? Vous avez parlé des deux.

M. MARTIN BLANCHARD:

595

Il y a parfois de la rénovation, parfois du maquillage pour présenter l'immeuble de façon plus attrayante, mais vraiment, nous, au comité logement, on voit vraiment surtout des gens très vulnérables qui sont dans des situations difficiles, on profite de cette vulnérabilité pour imposer des hausses de loyer très fortes et pour évincer les locataires pour accueillir des locataires qui sont en mesure de payer des loyers beaucoup plus élevés.

600

Mme LUBA SERGE, commissaire:

Merci.

605

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

610 Avant de passer la parole à mon collègue, vous avez dit tout à l'heure dans votre introduction que la Commission était en mode accéléré. Je voudrais juste faire cette précision de calendrier. Elle est tout à fait en mode calendrier conventionnel d'une commission à l'Office de consultation à savoir le délai requis de trois semaines entre la séance d'information publique et la séance de consultation publique. Il y a un délai de trois semaines.

615 Mais pour le dépôt des mémoires, étant donné que c'était jeudi soir dernier, c'est vrai que si on compte les jours de calendrier, c'est 16 jours, mais parce que vous l'avez mentionné dans votre mémoire comme d'autres, mais c'est toujours trois semaines. Toutes les commissions ont trois semaines entre la séance d'information et la séance de consultation qui débute ce soir.

620 Je tenais juste à vous faire cette précision. Mais oui, par contre, vous avez raison, la Commission siège en parallèle de l'exercice qui est actuellement mené sur le PDUÉS pour lequel on aurait des premiers éléments vers la fin décembre, les premiers éléments qui s'en viennent en vue d'une consultation publique tenue par l'Office quelque part cet hiver.

625 Je tenais à faire cette précision-là. Michel?

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

630 J'aimerais ça d'abord vous entendre un peu préciser cette idée du toit vert qui serait aménagé au penthouse de la portion sociale de l'immeuble. Est-ce que c'est un toit vert, c'est un toit végétalisé? C'est un toit accessible aux résidents?

M. MARTIN BLANCHARD:

635 Moi, la proposition ici, la recommandation qu'on fait, c'est de remplacer les penthouses par un étage de logements sociaux, donc, ne pas avoir des penthouses sociaux. J'ai de la

misère à le concevoir, vraiment un étage de logements sociaux et au-dessus de l'étage de logements sociaux, avoir un espace d'agriculture urbaine.

640 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

D'agriculture.

M. MARTIN BLANCHARD:

645

Donc, des jardins collectifs qui ont réellement... qui sont réellement un... C'est-à-dire qu'il y a une réflexion qui se fait dans le quartier sur comment les jardins collectifs peuvent contribuer à une éducation populaire pour améliorer l'alimentation des personnes. Comment les personnes peuvent finalement s'approprier un peu mieux leur régime d'alimentation à travers une éducation un peu amusante, un peu ludique, qui est celle d'avoir un espace d'agriculture et qu'on partage cet espace-là entre plusieurs personnes.

650

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

655

Donc, ce toit vert serait accessible à tous les résidents. Donc, il faudrait imaginer un accès et...

M. MARTIN BLANCHARD:

660

C'est-à-dire que puisque le logement social serait unifié sur la verticale, ce serait tous les résidents des logements sociaux qui auraient accès à leur portion à eux d'agriculture urbaine. Donc, il n'y aurait pas ici de difficulté de droit de passage d'une portion sur une autre.

665 **M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:**

Je me demande aussi, peut-être justement pour... j'aimerais vous entendre approfondir peut-être quelles seraient les autres conditions gagnantes d'une réelle mixité sociale dans le projet?

670 Ça, c'en est une si je comprends bien, c'en est une importante selon vous. Est-ce qu'il y en a d'autres qui sont à signaler pour assurer qu'il y ait une cohabitation harmonieuse dans ce projet?

675 **M. MARTIN BLANCHARD:**

Oui, tout à fait. En fait, je me réfère ici à un document de la Ville de Montréal lorsqu'ils ont lancé la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, c'est une recherche qui a été faite par Francine Dansereau sur la mixité sociale en habitation.

680 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Est-ce qu'il s'agit du document INRS que vous avez cité dans votre mémoire?

685 **M. MARTIN BLANCHARD:**

Oui.

690 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Très bien. Simplement pour la transcription, je voulais avoir la référence. Merci.

M. MARTIN BLANCHARD:

695 Les quatre critères qu'elle énonce, et je les trouve tout à fait pertinents, c'est tout d'abord le maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'échelle de chaque bâtiment. Donc, d'avoir au niveau de chaque bâtiment vraiment une bonne démarcation et que ce soit le même type de personnes, de groupes sociaux qui l'habitent.

700 La deuxième, c'est la préservation de l'intimité, éviter les dispositifs qui font qu'on peut être perçu... qu'il y ait une mise en communication visuelle des différents logements, éviter ça là, que les gens se regardent les uns les autres et en arrivent à faire des jugements sur les autres.

705 Les dispositifs architecturaux, d'avoir une uniformité architecturale du projet pour éviter les distinctions statutaires, que les autres aient une plus grande cour par exemple que les autres. Et une démarcation par rapport à l'image traditionnelle du logement social. Souvent le logement social a un historique stigmatisant où c'est moins beau, c'est plus béton, c'est moins joli et alors, de se démarquer par rapport à cette image-là et le projet, c'est une des forces, je
710 pense, de ce projet-là, c'est qu'on a réellement, je pense, un projet qui est beau dans sa facture architecturale ou en tout cas qui est unifié par rapport à la portion privée. Et puis d'avoir une gradation qui est lisible entre les espaces publics et semi-publics, qu'on sache que tel espace, c'est public et tel espace, là, on rentre plus dans l'intimité du privé.

715 Il y a eu aussi des travaux qui ont été faits sur les projets qui ont été faits dans les dernières années. À Montréal par exemple, le projet Angus où il y a eu une mixité sociale intéressante, mais il faut souligner que cette mixité a été vraiment obtenue grâce à la pression des groupes et des acteurs du milieu pour qu'il y ait réellement toutes sortes de personnes qui habitent dans ce même espace-là. Elle n'était pas conçue dès le départ. C'est un résultat qui
720 est arrivé grâce à l'intervention des différents groupes. Et aujourd'hui, on assiste à une mixité assez intéressante dans le projet Angus.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

725 Donc, selon vous, ces affirmations de la chercheuse se vérifient sur le terrain compte tenu des expériences que vous avez au sein du comité?

M. MARTIN BLANCHARD:

730 Oui, puis il est à souligner que la chercheuse fait une recension des études des 40 dernières années. Donc, ce n'est pas seulement elle qui constate ces critères-là, c'est réellement un ensemble de recherches qu'elle a épluchées.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

735

 Merci.

Mme LUBA SERGE, commissaire:

740 Moi, je vais revenir un peu sur la question de la cohabitation. C'est quelque chose que vous dites d'une façon assez précise. Vous parlez des expériences qu'on a eues et vous soulignez que les porteurs de ces projets de cohabitation étaient l'Office d'habitation de Montréal ou bien des porteurs type OBNL, tandis que vous voulez souligner que dans ce cas-là, on parle de coopérative. Je ne sais pas si vous pourriez élaborer un peu? Qu'est-ce que
745 vous voulez souligner?

M. MARTIN BLANCHARD:

750 Je trouve que c'est une excellente idée de mettre une coopérative d'habitation dans le projet Mirelis, mais contrairement à un type institutionnel comme l'OMH où là, c'est des HLM et c'est vraiment un porteur institutionnel qui gère et qui supervise toute la gestion et les locataires, contrairement aussi à ce qu'on appelle un OBNL où là, la gestion est plus assurée par des acteurs du milieu, des groupes communautaires et des personnes qui travaillent dans

755

le milieu et les locataires sont moins impliqués dans la gestion de leur milieu de vie, la coopérative d'habitation est entièrement prise en charge par les locataires, les locataires membres de la coopérative d'habitation.

760

Les finances, les rénovations, les décisions de rénovation, les subventions à aller chercher, le bon voisinage, tout est assumé par les locataires qui chacun ont des tâches et, à chaque année, ils doivent démocratiquement se donner des groupes qui vont assumer ces tâches-là.

765

Donc, les locataires d'une coopérative d'habitation sont beaucoup plus impliqués dans leur milieu de vie puisqu'ils ont à prendre chaque décision d'un bout à l'autre et dans ce projet-là, ce qui est quand même nouveau par rapport aux autres projets de cohabitation, c'est que c'est une coopérative d'habitation qui cohabiterait dans un même immeuble privé, et là vraiment se pose la question : Comment vont vivre les locataires membres de la coopérative d'habitation, comment vont-ils vivre cette cohabitation-là?

770

C'est pourquoi on insiste sur le fait que la portion soit unifiée de logement social pour que réellement ils sentent que c'est leur milieu de vie à eux et qu'ils ont l'entière autonomie, la maîtrise de tout leur milieu de vie, puisque c'est vraiment à la base, je dirais que c'est la fondation d'une coopérative d'habitation, c'est d'avoir une autonomie entière, totale et pleine sur son milieu de vie.

775

D'ailleurs, nous, les comités logement, on ne peut absolument pas intervenir par rapport aux décisions d'une coopérative d'habitation. C'est démocratique, c'est autonome et c'est entièrement dans leurs mains pour ce qui est des différentes décisions.

780

Mme LUBA SERGE, commissaire:

Alors, à part de cette question physique, ce que la coopérative va occuper et cette idée que ce soit un immeuble intégral, est-ce que vous pensez qu'il y aurait d'autres éléments, par exemple la cohabitation avec les condos? Est-ce que vous pensez qu'il y a quelque chose

785 avec la coopérative qui serait différente que si c'était l'OMH ou bien un organisme sans but
lucratif qui gérerait ou bien...?

M. MARTIN BLANCHARD:

790 Ce que je verrais, en tout cas, une préoccupation, c'est le syndic des copropriétaires.
Donc, s'il fallait, sachant que dans une coopérative d'habitation, on a beaucoup de tâches, les
locataires ont énormément de tâches, ils se réunissent régulièrement pour assumer ces
tâches-là, s'il faut en plus rajouter un syndic de copropriétaires par exemple qui se réunirait à
chaque mois, je pense que ce serait une charge réellement un peu trop importante sur la
795 coopérative d'habitation.

Donc, de faire en sorte que dans la cohabitation, il n'y ait pas de syndic de
copropriétaires ou en tout cas, la cohabitation se fasse... et c'est ce que j'ai compris qui était la
direction que le projet avait, c'est que ce serait plus des actes de servitude qui allaient délimiter
800 les espaces de chacun et on n'allait pas se réunir à chaque mois pour la cohabitation dans ces
espaces.

Mme LUBA SERGE, commissaire:

805 Merci.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Monsieur Blanchard, je vous remercie.

810

M. MARTIN BLANCHARD:

Merci.

815 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

J'appelle maintenant monsieur Yann Omer Kassin, s'il vous plaît.

820 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:**

Bonjour.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

825 Bonjour, Monsieur.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

Alors, je suis Jean-François Gilker, collègue de Yann Omer Kassin.

830 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Répétez-moi ça, s'il vous plaît.

835 **JEAN-FRANÇOIS GILKER:**

Jean-François Gilker, G I L K E R, du Groupe de Ressources Techniques.

840 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Monsieur Gilker, bienvenue.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

845 Alors, merci, Mesdames, Monsieur, présidente et commissaires. Une présentation rapide du Groupe de Ressources Techniques que je représente ce soir.

850 Le Groupe de Ressources Techniques est un organisme communautaire qui œuvre dans le développement du logement communautaire depuis maintenant environ 35 ans. On a porté environ 400 projets, bientôt 10 000 unités de logement réalisées dans ces 35 dernières années, et notre mandat est effectivement de travailler à la mise en œuvre et à la réalisation de projets comme le projet de coop qui s'inscrira et qui s'intégrera dans le projet Mirelis un peu plus globalement.

855 Trois éléments dans notre mémoire qu'on trouve intéressant de souligner par rapport au projet actuel. D'une part, l'inclusion, l'inclusion de logements communautaires dans les grands projets. Alors, la Ville de Montréal s'est donné une stratégie et je ne paraphraserai pas Martin Blanchard pour dire qu'effectivement dans le cas présent, l'ensemble des acteurs concernés ont travaillé très fort à permettre l'inclusion du logement communautaire dans ce projet.

860 Ce que l'on trouve particulièrement intéressant, c'est d'arriver à un projet où l'inclusion se fait sur le site. Comme le disait Martin, dans la dernière année, même un petit peu plus, différents scénarios ont été regardés, des scénarios sur le site ou à l'extérieur du site, sur des sites avoisinants ou un peu plus éloignés, et on trouve toujours intéressant et c'est à notre sens la façon de respecter le plus près possible l'esprit de la stratégie d'inclusion que de trouver dans des grands sites, dans des grands ensembles à s'intégrer *in situ*.

870 Alors, c'est réussi dans ce cas-ci et nous en sommes fort satisfaits. Ici, non seulement on a respecté l'esprit de la stratégie, on a aussi respecté la lettre de la stratégie d'inclusion et dans les éléments qu'on regarde quand on souhaite appliquer la stratégie d'inclusion pour la partie logement communautaire, c'est d'atteindre au moins des ratios de 15% de l'ensemble des logements constitués et/ou 15% de la superficie de plancher construite et dans le cas

875 présent, je dirais que les deux objectifs sont rencontrés. Il y a même un objectif qui est dépassé.

880 Autre élément de ce projet qu'on trouve fort intéressant, c'est l'inclusion d'espaces commerciaux ou d'espaces non résidentiels au rez-de-chaussée, sur les étages du rez-de-chaussée de ce projet. On trouve fort intéressant que le projet Mirelis permette d'intégrer une composante non résidentielle, des aspects commerciaux dans son projet, ce qui permet de créer un milieu de vie qui est moins homogène et qui permet d'offrir dans un milieu résidentiel en redéveloppement différents usages et différents services de proximité.

885 Alors, on trouve ça fort intéressant. On trouve d'autant plus intéressant que dans la portion de logements communautaires, un petit espace est en train d'être travaillé pour aussi être capable d'intégrer des activités non résidentielles dans ce petit espace d'à peu près 900 pieds carrés. Là-dessus, on travaille de concert avec la CDEC Rosemont – Petite-Patrie pour identifier des porteurs pour cet espace-là. Dans les projets de logements communautaires et d'espaces non résidentiels, mais desservant des promoteurs communautaires, pour nous, il y a quand même toujours un petit défi qui est celui de financer la réalisation de ces espaces et c'est pour ça qu'on va travailler à relever ce défi-là avec nos collègues de la CDEC pour permettre de réaliser cet aspect du projet.

895 Dernier élément, planification concertée. Alors, on en a un peu parlé un petit peu plus tôt. D'avoir pu travailler sur ce projet-là relativement en amont de la consultation publique et de la réalisation de la mise en place du projet de modification de règlement de zonage est pour nous aussi un élément intéressant. Plusieurs acteurs, des acteurs-clés, le Groupe Mirelis en premier lieu, à la Ville de Montréal, l'équipe des grands projets, la Direction de l'habitation, l'arrondissement et les membres de la Table logement aménagement de la Petite-Patrie, tous ces gens-là ont travaillé ensemble à arriver à déposer, présenter ce projet-là, et à notre sens, c'est une façon de travailler qui est fort intéressante et qui permet ce soir d'arriver avec un projet qui est plus abouti et qui représente plus et mieux les intérêts et les souhaits exprimés par la communauté. Merci de nous avoir reçus.

905 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Merci à vous. Restez avec nous. En référence à votre mémoire et particulièrement à l'annexe C où vous décrivez l'impact positif de l'habitation communautaire, vous mentionnez en bas de page 8 et haut de page 9, je cite : «*L'habitation communautaire permet également de combler les lacunes du marché privé. À titre d'exemple, depuis de nombreuses années, c'est le milieu de l'habitation communautaire qui a développé la presque totalité des logements de 3 chambres à coucher et plus pour les grandes familles montréalaises, notamment celles à faible revenu.*»

915 Or, dans les données chiffrées dans la portion sociale, il y a très peu de 3 chambres. Il y a très peu de 2 et 3 chambres.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

920 Oui.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

925 Comment vous réconciliez ça avec le fait que vous reconnaissez par cette annexe-là que non seulement vous faites œuvre utile, mais notamment dans les 3 chambres pour pallier à une lacune du marché? Comment se fait-il que le projet Mirelis n'ait pas fait plus de place aux 2, 3 chambres?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

930

En fait, je vous dirais que les éléments de réflexion, certains secteurs et certains sites se prêtent peut-être un peu mieux à la réalisation de logements pour grandes familles qui vont généralement dans les projets de logements communautaires accueillir de nombreux enfants. Dans les logements de 3 chambres à coucher, on peut accueillir jusqu'à 4 enfants, 5 enfants dans les logements plus grands.

935

940 Alors, sur un seul site, on ne peut pas réaliser l'ensemble des objectifs. Par ailleurs, il y a plusieurs projets de logements communautaires qui se développent à Montréal, notamment avec la mise en place de la stratégie d'inclusion, et là si je pense à un autre site sur lequel on travaille également dans le Sud-Ouest, les Bassins du Nouveau-Havre, l'implantation et l'aménagement de constructions neuves sur ce site, la proximité d'espaces publics et la grandeur des espaces publics disponibles et leur proximité, notamment sur le projet des Bassins, la coopérative d'habitation est directement voisine du plus grand espace vert qui va être développé sur ce site-là.

945 Alors, il y a des besoins de logement, mais par ailleurs quand on travaille avec des familles, on veut aussi s'assurer que le milieu et l'environnement immédiat va être capable aussi de répondre à d'autres souhaits, d'autres besoins exprimés par les familles, ne serait-ce que la proximité de commerces de service, les CPE, les écoles et ces autres services-là.

950 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Donc, je comprends que pour l'environnement immédiat du projet Mirelis, ce n'est pas un secteur attirant pour les familles; c'est ce que je dois comprendre?

955 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:**

960 Et dans le fond ce qu'on essaie, c'est toujours... en fait, on souhaite toujours... Il y a autant de besoins et de critères de sélection que de ménages qui existent. Par ailleurs ce qu'on remarque, les besoins pour les familles vont souvent s'exprimer sur des espaces un petit peu plus dégagé avec une proximité un petit peu plus grande et, je dirais, un tissu environnant un petit peu plus conventionnel que celui qu'on va retrouver dans des secteurs comme celui-ci.

965 Par ailleurs, ça ne veut pas dire qu'aucune famille n'est intéressée à vivre dans des secteurs comme celui-ci. Il y a des familles qui vont vouloir venir s'y installer et, après ça, on essaie de calibrer. De la même façon, on essaie d'éviter, même quand le secteur est très propice à accueillir des familles, de ne faire que des grands logements de 3 ou 4 chambres à

coucher; on s'assure toujours d'une certaine répartition dans la typologie entre les une chambre et les 5 chambres à coucher.

970 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Est-ce que le caractère industriel du secteur joue en cette matière-là?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

975

Oui, assurément. Assurément. Et donc, on sait que la ville est un corps vivant qui se transforme continuellement. Aujourd'hui, ce n'est peut-être pas le lieu le plus propice pour faire un projet à haute densité familiale, mais il n'est pas dit que dans les années à venir, le secteur ne sera pas au contraire... ne deviendra pas au contraire un secteur fort intéressant. Et on le sait, il y a toujours des secteurs et des sites qui se redéveloppent et qui pourront accueillir éventuellement des familles.

980

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

985

Je vous remercie. Michel?

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

990

Je voulais vous entendre parler par rapport à vos succès. Vous dites que les expériences des dernières années ont démontré que l'inclusion des logements communautaires dans des projets immobiliers d'envergure a effectivement permis de créer des milieux de vie agréables et solidaires.

995

Donc, j'aimerais ça que vous nous disiez quelles sont les leçons ou les pratiques qui sont à retenir pour assurer justement un milieu de vie agréable et solidaire dans le cas du projet Mirelis?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

1000 En fait, je pense que ce que madame Dansereau a énoncé comme étant des conditions intéressantes et des conditions gagnantes pour permettre l'inclusion de projets de logements communautaires reflète assez bien notre préoccupation quand on cherche à identifier différents éléments qui peuvent faire la différence sur une bonne intégration, une bonne inclusion des projets de logements communautaires dans un milieu.

1005 Donc à ce titre effectivement, quand on dit que l'on souhaite une certaine homogénéité à l'intérieur d'un bâtiment, c'est peut-être en opposition à deux grands exemples qui seraient, on veut éviter de transformer un projet immobilier en tour de Babel, c'est-à-dire où on aurait, parce que ça s'est déjà fait et l'expérience n'a pas été très intéressante, de mixer vraiment toutes sortes de gens avec différentes problématiques, différents souhaits et différentes
1010 attentes à l'intérieur d'un même projet immobilier. C'est un peu complexe et ça ne fait pas nécessairement un milieu de vie qui est intéressant et qui est agréable. Ça, c'est un exemple extrême.

1015 Un autre type d'exemple quand on parle d'une certaine homogénéité, essayer d'éviter de faire un étage de condo, un étage de coop, un étage de condo, ou de répartir des logements communautaires un petit peu partout à l'intérieur de l'ensemble du projet pour dire, nous, on veut arriver à une cinquantaine, une soixantaine d'unités de logement dans le grand projet de 278 et là, on va en mettre, on va les disperser à gauche, à droite.

1020 Il y a une certaine homogénéité qui est souhaitée. L'homogénéité, ça ne veut pas dire que tout le monde doit être égal et identique, mais essayer de trouver une façon de se regrouper sur une base un peu identitaire et à l'intérieur d'un ensemble où on est capable d'avoir une certaine prise de contrôle sur nos conditions immédiates de vie.

1025 Alors, dans ce sens effectivement, quand on fait des projets d'inclusion en copropriété, ce qu'on va essayer, c'est effectivement de dire «Est-ce qu'on peut avoir notre propre cour pour la portion communautaire? Est-ce qu'on peut s'assurer d'avoir notre propre accès pour la

portion communautaire? » Alors, c'est différents éléments de cette nature qui font en sorte que l'on retrouve plus facilement à créer une dynamique de voisinage qui est intéressante.

1030

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

Mais vous avez évoqué les Bassins du Nouveau-Havre comme un exemple, dans ce cas-là, est-ce que je comprends qu'il y a cette homogénéité-là et donc, l'espace vert que vous avez évoqué...

1035

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

C'est un espace public.

1040

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

C'est un espace public pour l'ensemble de tous les résidents?

1045

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

C'est ça.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

1050

Puis est-ce que les habitants de la portion sociale des Bassins du Nouveau-Havre, comment c'est prévu qu'ils vont parler ou communiquer avec les autres propriétaires du projet?

1055

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

1060 Bien, écoutez, comme ça se passe généralement un petit peu partout sur le territoire
montréalais. Je vous dirais à titre d'exemple, Martin parlait tout à l'heure des *shops* Angus qui
est à notre sens peut-être un petit peu le premier projet relativement important d'inclusion. On
1065 parle de plus petit volume sur les *shops* Angus, on est généralement dans le 3, 4 étages, et sur
les *shops* Angus, un des éléments qui ressort a posteriori, hein, je ne pense pas qu'à priori,
c'était nécessairement réfléchi, mais a posteriori, un des éléments intéressants, mais là, on
parle d'un site vraiment d'une plus grande envergure, tout le logement communautaire n'a pas
été concentré dans une seule portion du site. Le logement communautaire a été réparti ou
1070 dispersé sur l'ensemble du site. Alors ça, il y a quelque chose d'intéressant qui fait en sorte
que ce nouveau bout de quartier dans Rosemont était un peu à l'image du reste du quartier où
tout le monde vit ensemble un petit peu en bonne intelligence et en bonne harmonie.

1070 Alors, sur les *shops* Angus, cet élément-là fait partie des éléments de réflexion où on
dit : Quand on développe des grands sites et on travaille sur d'autres grands sites, on se dit :
Est-ce que c'est possible d'essayer dans une certaine mesure d'être réparti un petit peu partout
sur le site? Mais après ça, d'avoir au niveau de l'unité résidentielle, de l'unité d'habitation une
certaine homogénéité qui fait en sorte que les enfants qui vont être dans la cour vont être les
1075 enfants de la coopérative...

1075 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

En fait, qui se crée un sentiment d'appartenance à son groupe.

1080 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:**

Au sein du projet et après ça, les gens dans le fond sont des citoyens et des citoyennes
qui vont s'impliquer à l'école, dans les organismes locaux et de loisirs.

1085 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

1090 À la page 4 de votre mémoire, vous indiquez : 56 unités de logement représentent en fait plus de 15% de l'ensemble de la superficie résidentielle construite et près de 20% de l'ensemble des logements qui seront réalisés. Donc, dépendamment si on compte en unité ou en superficie.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

1095 C'est ça.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1100 Est-ce que vous connaissez la superficie, je parle d'aire habitable, totale de ces 56 unités? La connaissez-vous par hasard?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

1105 Peut-être que Yann l'a par cœur. Non, je ne me souviens pas. Je vous dirais généralement 56 logements, 56 000 pieds carrés. Ça ne doit pas être très loin de ça.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1110 O.K. On y va à peu près comme ça. Très bien. Luba?

Mme LUBA SERGE, commissaire:

1115 J'aimerais revenir à cet espace communautaire dont vous avez référence tout à l'heure. Quand je regarde les plans, si j'ai bien compris, il y a une entrée et l'espace communautaire est à l'intérieur de ça. Quel genre d'espace? Est-ce que c'est un espace qui serait commercial? Est-ce que c'est quelque chose ouvert à l'ensemble du quartier?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

C'est le souhait.

1120 **Mme LUBA SERGE, commissaire:**

Si c'est le cas, comment est-ce qu'on assure une sécurité pour les résidents? Si j'ai bien compris, c'est une entrée partagée par tout le monde; comment cette cohabitation entre ces deux éléments va se faire?

1125

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

C'est-à-dire qu'il y a une première porte extérieure...

1130

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

Oui.

1135

Mme LUBA SERGE, commissaire:

Et là, les gens rentrent là-dedans. Alors là, soit on rentre dans l'espace communautaire ou on va vers les logements, mais comment on s'assure que les gens dans la partie résidentielle ne sont pas... Ça semble être une entrée complètement, il n'y a pas de différence.

1140

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

1145

Écoutez, idéalement vous avez raison, on essaie d'avoir deux entrées sur la rue directement avec ceux accès distincts. Par ailleurs, quand un projet offre aussi comme ça à la population un espace à partir du portique principal, effectivement il y a un petit dispositif de double porte qui fait en sorte que...

Mme LUBA SERGE, commissaire:

1150 Alors, c'est vraiment quelque chose qui est vraiment ouvert pour le quartier? Ce n'est pas un espace pour la partie résidentielle seulement?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

1155 En fait, c'est le souhait. C'est vraiment le souhait, et comme on vous dit, ça c'est notre autre petit bout de défi à réaliser à trouver des partenaires.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1160 O.K. Et pourquoi ne pas avoir fait, simple curiosité, c'est bien sûr pour une question de sécurité des gens qui résident dans ces étages-là, de ne pas être incommodé par des individus qui prétextant venir à l'espace communautaire pourraient directement aller en haut, mais pourquoi à ce moment-là ne pas avoir fait une entrée sur rue?

1165 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:**

Bonne question. Alors, je vais la regarder.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1170 Je vous la mettrais comme suggestion.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

1175 Oui, tout à fait.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1180 Alors, justement à propos de l'espace communautaire, et je vous cite à nouveau en page 4: «Nous croyons effectivement que l'organisme qui deviendra propriétaire de ces lieux, etc., etc.», quel genre d'organisme ça pourrait être qui deviendrait...? Est-ce que vous avez en tête une idée?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

1185

Non, pas pour le moment. Je vous dirais qu'on n'a pas identifié de porteur de façon formelle. Ce que l'on souhaite, c'est effectivement regarder avec nos collègues notamment de la Corporation de développement économique et communautaire de Rosemont – Petite-Patrie parmi les porteurs qui pourraient être intéressés.

1190

Je vous dirais que dans l'air du temps, on dit : Si on peut trouver un organisme à vocation culturelle, un diffuseur ou un lieu de diffusion et de programmation, je vous dirais que ce serait probablement le souhait visé.

1195

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Vous voyez la CDEC, puis on aura l'occasion de leur demander tout de suite après vous, mais vous voyez la CDEC au démarrage ou également à l'exploitation de l'endroit par la suite?

1200

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

1205

Alors, on serait très à l'aise qu'ils soient autant au démarrage qu'à l'exploitation. Par ailleurs, si la CDEC souhaite plutôt faire le lien entre cette opportunité-là et un organisme autonome, alors, on est très à l'aise également.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1210 O.K. Avant de vous remercier, vous êtes, donc, également membre de la Table de concertation logement-aménagement Petite-Patrie?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

1215 Oui.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1220 Qu'on vient d'entendre avec monsieur Blanchard. C'est donc que vous êtes cosignataire du mémoire que la Table a produit également?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

1225 Oui.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Parce qu'étant donné que vous produisez un mémoire à votre nom propre et que parfois, il y a des petites divergences...

1230 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:**

C'est la beauté des tables de concertation.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1235 Vous assumez tout ça, vous ne vous en excluez pas.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

1240 Écoutez, on ne s'en exclut pas. Ça fait partie des échanges que nous avons. Il y a des
souhaits qui sont exprimés là-dedans... agrandir une cour pour une coop, ça nous fait toujours
plaisir, récupérer des espaces pour faire plus de logements communautaires, ça nous fait
toujours plaisir. Par ailleurs, on est arrivé à un élément à cette étape-ci de la négociation avec
lequel on exprime dans notre mémoire qu'on est tout à fait à l'aise.

1245 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

 On entend bien la subtile nuance entre la revendication et la suggestion. Monsieur
Gilker, je vous remercie beaucoup.

1250 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:**

 Merci.

1255 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

 J'inviterais maintenant madame Geneviève Dorval-Douville ainsi que monsieur Jean-
François Lalonde.

1260 **Mme GENEVIÈVE DORVAL-DOUVILLE:**

 Bonsoir.

1265 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

 Bonsoir. Vous serez seule à assumer la présentation?

Mme GENEVIÈVE DORVAL-DOUVILLE:

1270 Oui, c'est ça. Monsieur Lalonde a été retenu, donc, il ne pourra pas se joindre à nous
ce soir.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1275 Sans problème. Bonsoir, Madame Dorval-Douville.

Mme GENEVIÈVE DORVAL-DOUVILLE:

1280 Donc, bonsoir, Madame la présidente, Monsieur, Madame les commissaires. Donc,
en introduction, la CDEC est un organisme sans but lucratif qui compte 165 membres qui
proviennent de divers secteurs socioéconomiques dont des gens d'affaires, des organismes
communautaires, des institutions publiques, des syndicats et des résidents et son c.a. compte
aussi des élus municipaux désignés par l'arrondissement.

1285 La CDEC vise à développer, soutenir dans Rosemont – Petite-Patrie des initiatives de
développement économique innovatrices, durables et inclusives et à titre de centre local de
développement, elle offre une large gamme de services et du financement pour soutenir les
entreprises de l'économie traditionnelle et de l'économie sociale en phase de démarrage ou de
développement.

1290 Le maintien et le développement de zones d'emploi centrales dans Montréal ont
plusieurs avantages. Du côté des entrepreneurs, une location au centre de l'île, c'est une
livraison et la réception de produits qui est facilitée. C'est un accès aussi plus facile pour les
clients et les travailleurs.

1295 Pour les entreprises du secteur créatif, souvent elles considèrent le fait de se situer
dans les quartiers centraux comme un facteur d'attraction pour des travailleurs qui apprécient
ce type de milieu de vie où le travail côtoie des lieux de rencontre, des commerces et des

1300

résidences. Les locaux y sont aussi souvent moins dispendieux que des constructions neuves ce qui facilite le démarrage d'entreprises et le maintien dans les quartiers centraux des créateurs. Ce type de zones d'emploi est aussi complémentaire à d'autres types de parc industriel qui sont plus excentrés ou qui sont au centre-ville.

1305

Du côté des résidents des quartiers centraux, ça a aussi des avantages d'avoir des zones d'emploi à proximité. D'avoir évidemment pour l'accès à des emplois locaux diversifiés, pour l'animation aussi des quartiers pendant le jour et aussi, ça soutient le développement d'une offre commerciale plus diversifiée parce que les entreprises et les travailleurs encouragent aussi les commerces locaux.

1310

Du côté métropolitain aussi, retenir des entreprises et des travailleurs dans les quartiers centraux contribue à la lutte à l'étalement urbain et donc, au développement durable. De plus, si on ne garde pas des entreprises au centre de Montréal, elles risquent d'aller en banlieue ou même de penser à s'installer dans d'autres villes où ce type de zones d'emploi centrales et intégrées à une vie de quartier sont présentes.

1315

Dans Marconi-Alexandra, l'évolution économique positive dans les dernières années vient confirmer ce fort intérêt des entreprises pour ce type de zones d'emploi. En effet, une étude réalisée par la CDEC et l'arrondissement en 2011 a démontré que Marconi-Alexandra comptait 300 entreprises et 3 000 emplois et qu'après une décroissance au début des années 2000, il y a eu une remontée significative dans les deux dernières années du nombre d'emplois et du nombre d'entreprises.

1320

1325

Ce renouveau vient surtout de l'installation d'entreprises créatives du secteur des services professionnels, scientifiques et techniques comme des architectes, des designers, des services informatiques, des photographes. Le nombre d'emplois dans ce secteur a plus que triplé depuis 2000. Or, non seulement il y a ce renouveau d'entreprises, mais les entreprises qui sont installées dans le secteur souhaitent aussi s'y développer.

1330

75% d'entre elles anticipent avoir une croissance élevée ou moyenne dans les 5 prochaines années et 86% d'entre elles souhaitent poursuivre leur développement dans le secteur. Cette croissance des entreprises se reflète aussi dans l'offre des locaux commerciaux. Le taux de vacances est très bas dans la grande majorité des immeubles. On observe aussi plusieurs projets de rénovation récents ou en cours pour adapter les bâtiments aux besoins des entreprises de l'économie créative.

1335

Ces dernières données viennent un peu contredire l'étude réalisée en 2010 pour le Groupe Mirelis, mais c'est probablement dû au fait que celle-ci avait été réalisée alors que la reprise ne faisait que s'amorcer.

1340

Pourquoi les entreprises ont choisi Marconi-Alexandra et souhaitent y rester? La première raison, c'est parce que sa situation géographique est centrale et qu'elle est accessible. Les autres raisons invoquées sont le coût abordable et la superficie des locaux.

1345

Ce potentiel a été aussi confirmé par une étude qui a été réalisée par Raymond Chabot Grant Thornton en 2012 dans le cadre du plan de développement urbain, économique et social. Le volet deux de cette étude proposait de miser sur un carrefour de la création et pour Marconi-Alexandra, on parlait notamment de viser le secteur des technologies de la santé, les technologies propres, l'architecture, le design, le multimédia, la transformation alimentaire et l'innovation manufacturière.

1350

Plusieurs planifications récentes et en cours vont aussi dans le sens de conserver et de développer Marconi-Alexandra comme zone d'emplois. C'est le cas notamment du Plan d'action locale pour l'économie et l'emploi 2011-2015 et on le voit aussi dans les résultats préliminaires du PDUÉS.

1355

Le projet proposé par le promoteur vient s'inscrire dans ce contexte de reprise et de potentiel élevé de développement de cette zone d'emploi. Dans ce contexte, on peut craindre que le nombre élevé de logements ainsi que leur typologie plus haut de gamme aient des effets négatifs sur le développement économique.

1360 Le premier de ces effets, c'est la hausse de valeur immobilière due à la spéculation. Cela entraîne une hausse des loyers commerciaux pour les entreprises qui sont locataires et une hausse des taxes foncières pour les entreprises qui sont propriétaires. Ça diminue leur capacité de demeurer dans le secteur et ça affecte particulièrement les créateurs et les artistes qui pourtant sont des facteurs d'attraction des entreprises ciblées par le concept de carrefour de la création.

1365 Il y a aussi des défis de cohabitation d'usage. Celle-ci n'est déjà pas très simple dans le secteur. Il y a du bruit, des odeurs causées par les manufactures, il y a du camionnage. On a vu d'ailleurs dans l'étude proposée par le promoteur pour l'étude de circulation que 20% du camionnage en heure de pointe du matin, c'était du camionnage lourd et 20% de la circulation, c'était du camionnage lourd à l'angle des rues St-Zotique / St-Urbain.

1370 Il y a aussi l'aspect extérieur du secteur qui laisse un peu à désirer et nous, notre interrogation, c'est des nouveaux propriétaires qui vont avoir leur piscine, leur sauna, leur salle de gym, particulièrement ceux qui sont dans des penthouses, est-ce qu'ils vont apprécier cet environnement-là qui est bruyant, qui est marqué par les odeurs du camionnage? Il nous est permis d'en douter. Les plaintes qui risquent de s'en suivre pourraient affecter négativement l'activité des entreprises; c'est le cas par exemple du 6600 St-Urbain qui est juste voisin, vraiment la porte à côté, et où travaillent plus de 300 personnes.

1375 Le stationnement est aussi un problème dans le secteur. Les travailleurs, les clients, ils ont des difficultés d'accès aux entreprises actuellement notamment à cause qu'une grande proportion des stationnements est réservé aux résidents actuellement. Donc, tout nouveau retrait de places de stationnement pour les réserver aux résidents viendrait encore plus fragiliser l'accès aux entreprises.

1380 Donc, néanmoins, malgré ces aspects plus négatifs pour le développement économique, le projet a quand même des impacts positifs. Le plus important d'entre eux, il a été nommé déjà beaucoup ici, c'est l'ajout de logements communautaires. Donc, en fait, on a vu justement que dans le secteur, il y a plusieurs problèmes de gentrification et les valeurs

1390

1395 immobilières élevées qui sont dues notamment à la spéculation que j'ai évoquée plus tôt qui est aussi un problème pour les entreprises, ils créent un exode de la population et rend aussi difficile la réalisation de logements communautaires vu les normes actuelles des programmes. Et en ce sens, la réalisation de 56 logements communautaires constitue une belle opportunité de maintenir des ménages à plus faible revenu dans le secteur.

1400 Un autre avantage du projet nous semble être sa belle facture architecturale dont profite aussi le logement communautaire. L'ajout de verdure aidera à la lutte aux îlots de chaleur. Par contre, les mesures environnementales nous semblent pouvoir être plus présentes dans le projet. L'ajout de commerces nous semble aussi être une valeur ajoutée car ça crée de l'animation sur la rue tout en répondant à certains besoins.

1405 D'ailleurs comme ç'a été évoqué, la CDEC pourrait être intéressée à évaluer la possibilité d'acquérir le local; donc, ça pourrait être nous qui deviendrions propriétaires et qui trouverons des gens qui pourraient louer les espaces à des fins culturelles, communautaires ou commerciales selon les besoins de la communauté qu'on pourra évaluer à ce moment-là.

1410 Donc, pour terminer, considérant l'importance et la croissance du nombre d'emplois dans le secteur qui se chiffraient à plus de 3 000 emplois en 2011, considérant le potentiel de développement de la zone d'emploi tel qu'illustré par les diverses études citées précédemment, notamment celle de Raymond Chabot Grant Thornton réalisée en 2012 en deux volets dans le cadre du PDUÉS, considérant la planification actuellement en cours dans le secteur qui démontre la viabilité et l'intérêt des diverses parties prenantes pour maintenir et développer la zone d'emplois présente dans Marconi-Alexandra, considérant les impacts potentiels du projet sur la hausse des valeurs immobilières dans le secteur, sur la cohabitation d'usage et sur l'offre de stationnement qui risque d'affecter négativement le potentiel de développement économique du secteur, considérant l'ajout de logements communautaires à même le projet et au cœur d'une zone où leur réalisation est difficile, considérant la facture architecturale intéressante, l'ajout d'espaces commerciaux et d'espaces verts dans le projet, considérant la volonté affirmée que le dézonage proposé ne soit effectué que sur les lots visés spécifiquement par le projet, la CDEC Rosemont – Petite-Patrie accorde son appui au projet

1420

1425 tout en attirant l'attention de la Commission sur l'importance de minimiser les impacts sur le
développement économique du secteur notamment en envisageant l'ajout d'un plus grand
nombre de locaux à vocation d'emplois dans le projet comme des ateliers d'artiste ou des
1430 espaces de bureaux, en évaluant la possibilité de cibler par l'offre résidentielle offerte et les
services les travailleurs autonomes et d'autres résidents plus susceptibles de bien s'intégrer à
un milieu de vie surtout axé actuellement sur le travail, en s'assurant que le projet minimise les
impacts sur les entreprises notamment sur l'offre de stationnement de jour, les horaires et
voies de camionnage et en arrimant le plus possible le projet au résultat de la consultation
1435 actuellement en cours dans le secteur, c'est-à-dire le PDUÉS.

Donc, je vous remercie beaucoup de votre écoute.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1435 Merci, Madame Dorval-Douville. Restez avec nous. Vous indiquez dans vos
réalisations les plus connues, le Technopôle Angus, la sauvegarde et la relance du cinéma
Beaubien - merci, et la mise sur pied du Campus des technologies de la santé. S'agit-il du
campus Outremont?

Mme GENEVIÈVE DORVAL-DOUVILLE:

1440 Non. Le Campus des technologies de la santé, c'est un projet pour encourager, en fait,
c'est un accélérateur pour les entreprises du secteur des technologies de la santé, c'est-à-dire
1445 des produits de l'ingénierie des technologies qui sont utilisées dans le secteur de la santé,
donc, des lits articulés, des bras, des lasers pour faire du diagnostic, des choses comme ça.

1450 Donc, c'est un secteur qui est en plein croissance et qui à Montréal n'avait pas de
service spécifique à l'époque, et nous, on a donc regardé en évaluant le potentiel de
développement de ce secteur-là, en sachant qu'il y avait beaucoup d'emplois dans le secteur
des sciences de la vie dans Rosemont – Petite-Patrie, on a mis sur pied différents services

incluant des espaces de travail et qui sont situés actuellement à proximité du métro Rosemont dans le secteur qu'on appelle le secteur Bellechasse, donc, sur la rue de Gaspé.

1455 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Donc, il y a un campus maintenant, il y a une adresse civique et il y a quelque chose dehors qui dit que ça c'est le Campus des technologies de la santé?

1460 **Mme GENEVIÈVE DORVAL-DOUVILLE:**

Oui, oui, puis d'ailleurs pourquoi... en fait, c'est un bon succès, donc, déjà les entreprises manquent un peu d'espace. Donc, certaines d'entre elles pourraient être appelées à déménager dans Marconi-Alexandra. C'est une des raisons d'ailleurs pourquoi on a... en tout cas, on a quand même une préoccupation de maintenir des espaces d'emploi dans ce secteur.

1465 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

1470 C'est une précision intéressante, je vous remercie. Michel?

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

1475 Vous parlez à la page 4, puis vous l'avez évoqué dans votre présentation, votre plan d'action élaboré avec l'arrondissement et ce plan d'action, dans votre mémoire vous dites que Marconi-Alexandra va être doté d'un plan de développement intégré qui tiendra compte des secteurs limitrophes et qui mettra à contribution les différents acteurs socioéconomiques.

1480 Donc, je voudrais savoir où vous en êtes rendu avec cette démarche-là, puis quelles sont les éléments qu'on doit retenir en lien avec le projet qui est à l'étude actuellement?

Mme GENEVIÈVE DORVAL-DOUVILLE:

1485 Actuellement, c'est sûr que ce plan intégré est étroitement lié au travail qui est fait dans
le cadre du plan de développement urbain, économique et social. Donc, tout ça est fait
conséquemment dans le fond. Donc, c'est certain que la réflexion avance assez rapidement en
ce moment à cet égard-là. Donc, pour nous en tout cas ce qui est proposé dans le volet deux -
1490 qui n'était pas d'ailleurs un document qui était présent sur le site de la commission, je crois,
parce qu'il a été rendu disponible plus récemment - donc, dans le volet deux de l'étude de
Raymond Chabot Grant Thornton, l'idée d'un carrefour de la création, c'est quelque chose en
tout cas qui rallie assez bien les acteurs qui étaient autour de la table lors du PDUÉS et que
nous, on trouve particulièrement intéressante.

1495 Donc, pour nous, tout ce qui est l'idée de développer les technologies de la santé,
technologie propre, la recherche développement, le design qui est déjà très présent dans le
secteur, l'architecture, de lier dans le fond tous ces secteurs-là et aussi des secteurs liés à la
fabrication comme la transformation alimentaire qui est déjà très présente dans le secteur,
donc, de pousser plus avant ça, l'innovation manufacturière, donc, par exemple des
1500 applications qui découleraient des activités de recherche et développement et qui amèneraient
des activités de fabrication de prototype ou de... de toute sorte dans le fond, donc, pour nous
en tout cas, c'est quelque chose qui semble se préciser de plus en plus.

1505 Donc, il en découlera probablement un plan d'action plus précis une fois que tout le
travail en amont de planification sera terminé.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

1510 Juste pour que je comprenne bien aussi, vous avez parlé d'aménager plus d'espaces
d'emploi; de quoi ça aurait l'air dans l'immeuble? Est-ce que vous préconisez par exemple
qu'on ait des ateliers aux étages inférieurs et de l'habitation aux étages supérieurs? Comment
vous voyez ça en termes de votre proposition?

Mme GENEVIÈVE DORVAL-DOUVILLE:

1515 C'est sûr que nous, on a eu connaissance plus récemment du fait que certains groupes à vocation culturelle auraient peut-être un intérêt justement à développer des espaces à vocation ateliers d'artiste et entreprises créatives.

1520 Un peu comme la Table logement-aménagement, on est un peu bousculé à cet égard-là dans la dernière semaine, puis en fait, on pense qu'effectivement considérant le développement du secteur actuellement, c'est quelque chose qui pourrait être très porteur pour soutenir le développement de Marconi-Alexandra dans l'axe qui est la création.

1525 Donc, dans d'autres projets qu'on a vus dans d'autres parties du monde, des fois ça prend la forme de zonage vertical qu'on appelle, donc, par exemple justement les étages inférieurs qui sont consacrés à des vocations d'emploi, les étages supérieurs à des vocations de logements communautaires abordables et condos.

1530 Dans le cas qui nous occupe, c'est ça, on n'a pas eu assez de temps sous la main pour évaluer ce serait quoi la meilleure avenue justement pour ce type de projet-là. Est-ce que c'est de conserver un bâtiment à cet effet-là, puis l'autre à des condos? Est-ce que c'est... Je ne sais pas. Je ne pourrais pas vous dire ce serait quoi la meilleure option parce qu'on n'a définitivement pas le temps d'évaluer ça.

1535 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

1540 Pour prendre le relai de mon collègue, est-ce que dans cette même mouvance-là, vous indiquez que la demande est très forte. Les taux d'occupation sont élevés et qu'à l'exception à votre connaissance du 7070, rue St-Urbain où plusieurs étages seraient vacants, qu'au fond, il ne reste pas beaucoup de place.

Mme GENEVIÈVE DORVAL-DOUVILLE:

Non, non.

1545

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Est-ce que je comprends - si je le dis un peu plus brutalement que Michel - que vous craignez prochainement manquer d'espace dans Marconi-Alexandra pour développer quelque activité que ce soit de nature emploi? Je ne ferai pas de distinction créatif, pas créatif, technologique ou médiatique, allons-y avec de l'emploi. Est-ce que c'est une inquiétude pour vous à la lumière de vos travaux et de la façon dont vous pouvez qualifier la demande et de ce que vous connaissez du PDUÉS pour le suivre, j'imagine, d'assez près, est-ce que c'est une inquiétude pour vous que tous ces étages-là, sauf le rez-de-chaussée commercial, soient proposés au niveau du logement?

1550

1555

Mme GENEVIÈVE DORVAL-DOUVILLE:

Pour nous l'inquiétude est de deux ordres. Il y a quand même... c'est sûr que le secteur Marconi-Alexandra actuellement, non seulement les taux d'occupation sont quand même élevés, c'est sûr qu'il y a quand même un potentiel de développement dans le sens que le 6300, avenue du Parc est en rénovation, donc, on va pouvoir développer à cet endroit-là, il y a peut-être d'autres projets aussi à vocation immobilière commerciale qui pourraient voir le jour, mais c'est sûr que les espaces disponibles sont vraiment limités.

1560

1565

Dans l'étude, on montre que quand même le potentiel de terrain par exemple pour développer est vraiment... il y en a peu en fait.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1570

Et au-delà de tout ce qui pourrait venir dans le secteur, la demande se traduit comment? C'est quoi, dans quel secteur de l'activité en emploi vous avez des demandes récurrentes? Est-ce qu'il y a un, deux ou trois secteurs où c'est systématique?

1575

Mme GENEVIÈVE DORVAL-DOUVILLE:

En fait actuellement, c'est sûr que nous, Rosemont – Petite-Patrie vit une effervescence vraiment au niveau du développement économique en ce moment. Nos séances d'information ont une popularité jamais égalée. Beaucoup de gens veulent se partir en affaires dans Rosemont – Petite-Patrie.

1580

Les nouveaux entrepreneurs ont vraiment une vision de développement de leur entreprise intégrée à une vie de quartier où est-ce qu'ils vont aller... eux-mêmes vont habiter proche de leur lieu. Moi, j'ai connu des entrepreneurs qui ont 85 employés et qui vont travailler à pied, c'est le fun. Il y a cet intérêt-là des entreprises pour être au cœur de Montréal, pas être excentré dans Ville St-Laurent ou dans des tours du centre-ville.

1585

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1590

Oui, mais en terme de secteurs d'emploi, est-ce que ça, c'est plus vrai dans des entreprises créatives en communication, en publicité? Est-ce que vous avez...

Mme GENEVIÈVE DORVAL-DOUVILLE:

1595

C'est assez varié en fait. Parce que même que souvent les gens qui sont par exemple dans le secteur créatif apprécient aussi avoir une multiplicité de types d'entreprises, n'aiment pas être en silo avec un seul et même type d'entreprises, apprécient de côtoyer des entreprises de fabrication ou de services. D'avoir une mixité d'entreprises, c'est un plus pour la plupart de ces entreprises-là aussi.

1600 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

On va prendre peut-être une dernière question. Je vois qu'on glisse avec le temps un peu, mais c'est parce que c'est intéressant.

1605 **Mme LUBA SERGE, commissaire:**

Moi, j'aimerais revenir un peu sur la question des impacts négatifs et vous avez parlé de l'arrivée du résidentiel dans un secteur comme celui-ci et là, on commence à... on trouve que le camionnage, ça fait trop de bruit, que... Est-ce que vous connaissez des façons de
1610 gérer ou des pratiques qui pourraient, je ne sais pas, aider cette cohabitation, qui pourraient permettre la cohabitation?

Mme GENEVIÈVE DORVAL-DOUVILLE:

1615 En fait, c'est sûr que plus on va mixer le secteur, plus ça va être difficile. Ça fait que c'est sûr qu'une des pratiques qui est couramment répandue, c'est tout en gardant des secteurs d'emploi, on s'assure que ces secteurs d'emploi soient bien quand même distincts des secteurs résidentiels pour justement éviter ces dynamiques.

1620 Mais là, c'est sûr que dans Marconi, la situation est déjà mixte. Donc, c'est sûr qu'on pourrait envisager par exemple de regarder si certaines... mais c'est vraiment... Il faudrait regarder par exemple si certaines voies, certains horaires pourraient faciliter la cohabitation, mais pour nous ce qui est vraiment super important là-dedans, c'est qu'il faut que les entreprises soient partie prenante de ces décisions parce que... puis c'est souvent les
1625 dernières à venir dans des consultations malheureusement comme ici, puis ce n'est pas faute de les avoir avisées, mais... Parce que c'est ça, pour certaines entreprises, ça peut rendre plus difficile leur activité économique par contre.

Mme LUBA SERGE, commissaire:

1630

Alors partie prenante serait quoi? Est-ce que ce serait de... parce que vous avez même évoqué par exemple le zonage vertical, ce qui veut dire que c'est encore plus intime comme cohabitation.

1635

Mme GENEVIÈVE DORVAL-DOUVILLE:

C'est certain qu'il ne faut pas qu'il y ait des activités à caractère industriel dans un cas de zonage vertical. C'est certain. Donc, il faut faire attention vraiment que dans des cas comme ça, par exemple si on parle d'atelier d'artiste, il ne faudrait peut-être pas penser à mettre des ébénistes que ça, ça fait plus de bruit.

1640

Donc, il faudrait prévoir des activités artistiques qui sont quand même compatibles avec des fonctions résidentielles, une bonne ventilation par exemple pour les solvants qui pourraient être utilisés, prévoir aussi peut-être dans les étages qui sont plus près des bureaux, des espaces plus de bureaux. Donc, dans le fond, qui sont beaucoup plus propices à côtoyer de près des résidences.

1645

Mais je sais qu'ailleurs dans le monde, il y a eu plusieurs exemples de cohabitation dans des mêmes immeubles. Je sais qu'à Londres, c'est rendu une pratique courante, c'est même quelque chose qu'ils demandent aux promoteurs d'insérer des ateliers d'artistes dans leurs projets condominium.

1650

Donc, c'est une pratique qui se fait là-bas et qui est de plus en plus courante, je crois, à Toronto aussi. Donc, c'est possible, c'est juste que je n'ai pas les détails fins de comment, mais c'est possible. C'est juste qu'il faut bien cibler le type d'activité et la façon dont ils sont séparés de l'habitation pour que la cohabitation soit harmonieuse.

1655

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

1660 Très rapidement, vous avez évoqué les problèmes de circulation, de stationnement qui sont très présents. Concrètement, si le projet va de l'avant, que ce soit en emploi, en habitation ou en mixte, quelles seraient les choses concrètes qu'on doit intégrer pour solutionner ou en tout cas aider l'enjeu du stationnement ou de la circulation dans un projet comme celui à l'étude?

1665 **Mme GENEVIÈVE DORVAL-DOUVILLE:**

1670 Pour le stationnement, je ne le sais pas. C'est sûr que le fait d'avoir accès, si par exemple le projet devient mixte, le fait que certaines... qu'une partie du stationnement soit accessible à des travailleurs pourrait être une chose évidemment souhaitable, mais sauf que c'est ça, c'est que les modalités qui gèrent à ma connaissance l'ajout de stationnement sur rue réservé aux résidents font que s'il y a une demande suffisante de la part des résidents, il n'y a aucune modalité qui empêche la venue de ces stationnements-là sur rue. Donc, ça veut dire que c'est certain... je ne sais pas, et là, il faudrait peut-être demander à des urbanistes de la Ville si c'est quelque chose qui est possible vraiment pour faire qu'il n'y ait pas plus de stationnement réservé aux résidents parce que c'est vraiment ça actuellement dans Marconi-Alexandra.

1680 Mais peut-être qu'on pourrait quand même essayer de voir s'il n'y a pas moyen de réduire les horaires de façon à ce que ce soit plus compatible dans le fond. Par exemple, que ce soit seulement à partir de 17 heures en soirée que ce soit réservé aux résidents pour que les entreprises puissent se stationner dans le jour parce que nous dans l'étude, vraiment, 60% des entreprises disaient que c'était mauvais ou très mauvais, puis les autres, c'était moyen. Puis, en plus de ça, moi, j'en ai même eu qui m'ont dit, en tout cas qui m'ont écrit dans le sondage : «Si ça continue comme ça, moi, je déménage. C'est trop compliqué.» C'est ça.

1685

Mme LUBA SERGE, commissaire:

1690 Moi, j'ai encore une petite question. Vers la fin, vous parlez de l'animation sur la rue devant l'immeuble ici.

Mme GENEVIÈVE DORVAL-DOUVILLE:

1695 Oui.

Mme LUBA SERGE, commissaire:

1700 Et je me demandais comment, ce serait quel genre d'animation, aussi étant donné que nous sommes à deux coins de rue de la rue St-Laurent? Qu'est-ce que vous envisagez quand vous parlez d'animation?

Mme GENEVIÈVE DORVAL-DOUVILLE:

1705 Des commerces qui sont ouverts en soirée, ça crée toujours une certaine animation dans la rue. Tantôt on parlait que ce soit quelque chose à vocation culturelle qui pourrait par exemple être ouvert en soirée, mais je sais que dans Marconi-Alexandra, il y a quelques lieux de rencontre, puis de... mais c'est sûr que le Nous St-Urbain, c'est quand même proche de la Petite Italie, mais une bonne partie de Marconi-Alexandra quand même mal desservie en commerces de proximité.

1710 Donc, c'est sûr qu'il y aurait quand même lieu de développer des choses qui sont utiles pour les travailleurs, mais moi, c'est vraiment dans le sens de quand il y a des commerces qui sont ouverts en soirée entre autres, parce que le jour, bon, c'est animé, il y a des travailleurs, mais le soir, c'est un secteur des fois qui peut être peut-être un peu moins animé que d'autres secteurs plus justement commerciaux. Quand on pense à Beaubien, tout ça, ça crée quand même un sentiment de sécurité d'avoir des commerçants.

1715

Mme LUBA SERGE, commissaire:

1720 Mais selon vous, il y a une demande à cet endroit-là? Vous pensez qu'il y aurait des commerces qui pourraient s'installer et survivre?

Mme GENEVIÈVE DORVAL-DOUVILLE:

1725 Ah oui, oui, sans aucun doute. Il faut juste évidemment... nous, on est en lien avec la Société de développement commerciale La Petite Italie. Ça fait qu'il faut juste le travailler en complémentarité évidemment avec ce qui est présent vis-à-vis La Petite Italie, mais on parle quand même d'un secteur qui est déjà au sud de ce que La Petite Italie se termine plus précisément à St-Zotique, donc, c'est quand même... puis c'est quand même à deux rues de
1730 là. Donc, il y a moyen de développer une offre axée sur le local qui n'est peut-être pas disponible sur La Petite Italie. Donc, il y a moyen de le travailler en complémentarité sans problème.

Mme LUBA SERGE, commissaire:

1735

Merci.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1740 Pour encourager monsieur Gilker à poursuivre sa discussion quant une ouverture sur rue pour l'espace communautaire, comment vous voyez une animation sur rue s'il n'y a pas de porte en accès direct sur rue pour cet espace-là de même que pour chaque commerce qui serait implanté là?

1745 **Mme GENEVIÈVE DORVAL-DOUVILLE:**

Les commerces n'ont pas d'accès sur la rue?

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1750

Il y a un accès sur la rue, mais chaque commerce n'a pas son propre accès.

Mme GENEVIÈVE DORVAL-DOUVILLE:

1755

Ah, mon Dieu! Ce n'est pas quelque chose qui avait été portée à mon attention.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1760

Sur les plans. Et l'espace communautaire a un accès depuis l'intérieur au fond, il n'a pas un accès direct sur rue. Monsieur Gilker, j'ai bien entendu tout à l'heure qu'il considérait que c'était une suggestion intéressante. Qu'est-ce que la CDEC pense de cet ... ?

Mme GENEVIÈVE DORVAL-DOUVILLE:

1765

C'est certain que pour les commerces, l'idéal, c'est toujours d'avoir un accès direct sur la rue, je veux dire, pour faciliter le contact avec les passants. C'est toujours plus compliqué, on n'est pas dans un centre commercial, c'est toujours un peu plus compliqué, sinon de faciliter l'endroit dans les commerces s'il n'y a pas un accès direct sur la rue. Moi, c'est quelque chose que je n'avais pas...

1770

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1775

Ça, je vous invite... vous êtes certainement souvent en lien avec les organismes comme Bâtir son quartier ou la Table de concertation, parlez-vous donc de cette accessibilité-là.

Je vous remercie beaucoup, Madame Dorval-Douville. On est rendu au moment où on pourrait prendre une petite pause de 10 à 15 minutes. On est presque dans les temps. Au retour dans 10 minutes, donc. Merci.

1780 PAUSE... REPRISE

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1785 J'inviterais pour continuer et terminer cette soirée, monsieur Patrick Littée, s'il vous plaît.

M. PATRICK LITTÉE:

Bonjour. Bonsoir.

1790

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Bonsoir, Monsieur Littée.

1795

M. PATRICK LITTÉE:

Je sais que je n'ai pas déposé mon rapport. Si vous le souhaitez, je suis tout à fait disposé à le laisser sur une clé USB par la suite ou en tout cas...

1800

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Absolument. Ce serait très gentil. Vous laisserez ça à notre analyste Sylvie. Il sera mis de toute façon en documentation publique sur le site.

1805

M. PATRICK LITTÉE:

Je ne l'ai pas appris par cœur, donc, je vais le lire. Ce n'est pas très long, on parle d'à peu près trois pages.

1810 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

On vous pardonne ça.

1815 **M. PATRICK LITTÉE:**

Je vous remercie.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1820 On vous écoute.

M. PATRICK LITTÉE:

1825 Donc, je me présente, je suis Patrick Littée, architecte. Je suis également résident du secteur sur la rue St-Urbain.

Madame la présidente, avant d'entrer dans le vif du sujet, permettez-moi d'énumérer trois prémisses qui aideront à mettre en perspective le bref contenu du présent mémoire.

1830 Dans un premier temps, il est important de noter que je suis enthousiaste à l'idée que les deux bâtiments sis à l'angle des rues St-Urbain et St-Zotique puissent faire l'objet d'un projet de requalification. Dans une perspective de développement durable et de respect du patrimoine commercio-industriel du secteur, je crois qu'il est tout à fait souhaitable que ces immeubles puissent renaître et participer à l'essor du quartier plutôt que d'être démolis ou inutilisés.

1835
1840 Dans un deuxième temps, veuillez prendre note que les commentaires émis dans le présent mémoire ne sont aucunement en lien avec le design proposé pour le projet Mirelis. Je crois que la partie promoteur s'est adjointe les services d'un bureau d'architectes rigoureux et réputé et que celui-ci saura en tout professionnalisme proposer les meilleures solutions

architecturales dans le contexte, et compte tenu que tous les goûts sont dans la nature, je ne crois pas qu'il soit sage de lancer un débat sur l'appréciation esthétique d'un tel projet.

1845 Malgré ce qui précède, je me permets toutefois d'indiquer à la Commission qu'à mon humble avis, nous ne sommes ni devant un prix orange, ni devant un prix citron, mais simplement devant une architecture qui est similaire à beaucoup d'autres projets de condo réalisés dans les dernières années.

1850 Dans un troisième temps, bien qu'il soit intéressant de parcourir l'ensemble de la documentation déposée sur le site web de l'OCPM autant par la Ville que par la partie promoteur, je tiens à souligner qu'il est voir même impossible avec les trois semaines de délai depuis la séance d'information pour un simple citoyen non membre d'un syndicat, d'une association ou autre, n'ayant aucun personnel de soutien ou ressources externes et n'ayant finalement que mon temps libre personnel, donc, je répète qu'il est impossible de tout
1855 décortiquer afin de fournir un mémoire qui pourrait raisonnablement nuancer certains faits affirmés dans les documents ou même proposer des idées inverses, le tout convenablement appuyé.

1860 Il est important de noter que les documents déposés par la partie promoteur ont été élaborés sur une période d'environ trois ans et en échange d'honoraires professionnels importants et il en est probablement de même ou presque pour les documents déposés par la Ville. Néanmoins, je vous ferai part dans les prochaines minutes de mes préoccupations face au projet Mirelis avec un esprit le plus constructif que possible.

1865 La mixité. Bien que la Ville de Montréal se targue de vouloir promouvoir un secteur d'activités mixtes dans le secteur Marconi-Alexandra, donc, je fais référence ici aux documents 4.1 et 4.2 qui ont été déposés par la Ville, la réponse que constitue le projet Mirelis n'est selon moi pas au diapason des intentions municipales.

1870 À la lumière des lectures faites, je comprends de l'idée d'un secteur d'activités mixtes, un secteur qui favorise à la fois l'emploi, le commerce, la création, l'habitation et j'en passe.

1875

Le fait d'implanter quelques 275 logements dans un jadis bâtiment industriel n'est pas en tant que tel un gage de mixité. C'est plutôt un geste qui n'a pour effet que d'évacuer de la surface d'emplois disponible et la transformer en surface d'habitation qui ne génère que très peu d'activités et ce, particulièrement le jour. Les immeubles à condo sont comme des banlieues en fait dans la ville, vides le jour et remplis les soirs et les fins de semaine.

1880

De plus, bien qu'un pourcentage des unités d'habitation sera destiné au logement social et que cela soit tout à fait louable et souhaitable, cela non plus ne peut constituer un effort de mixité d'usages d'un point de vue urbanistique. Il s'agit plutôt d'une stratégie d'intégration sociale qui, soit dit en passant, est habituellement imposée par la Ville pour certains projets et qui a pour objectif d'éviter de ghettoïser certains secteurs de la ville comme cela a déjà été le cas dans le passé, notamment aux Habitations Jeanne-Mance, Duff Court à Lachine, les îlots St-Martin dans la Petite-Bourgogne.

1885

Aussi, bien que le projet propose quelque 700 mètres carrés d'espaces commerciaux au rez-de-chaussée des immeubles, ce qui représente selon mes estimations des documents peut-être 3, 4% de la surface totale, il est permis de se questionner sur la viabilité des commerces qui pourraient s'y installer.

1890

En effet, il faut noter qu'avec une telle proximité du boulevard St-Laurent, la rue St-Urbain aura fort à faire pour tirer son épingle du jeu, surtout que l'on parle ici d'espaces commerciaux sur rue qui risquent d'être désertés la plupart du temps, particulièrement le jour compte tenu de la tendance vers le développement résidentiel qui s'opère dans le secteur.

1895

Envergure débordante. Il est acquis que les bâtiments visés par la présente consultation sont d'un gabarit imposant. À cet effet, il est important de noter que même en évitant chacun des blocs pour faire des «U» pour des fins d'apport de lumière naturelle, la surface utilisable sera encore telle qu'une dérogation au règlement de zonage sera requise pour permettre le projet en vertu de l'article 89.3 de la Charte, bref, en tout cas...

1900

1905

Comme si cela n'était pas suffisant, le projet propose même de rajouter un étage sur chacun des immeubles. Il est à se demander si nous sommes devant une stratégie de maximisation des profits ou d'intervention visant le bien commun. Bien que cet étage sera en retrait et théoriquement invisible de la rue, je dis théoriquement parce que c'est des normes de calcul... de loin, on le voit, il sera tout de même présent et aura pour effet de renforcer la direction fortement résidentielle du projet et contribuer à l'augmentation massive du nombre de résidents dans le quartier particulièrement le soir et les fins de semaine, lequel quartier n'est pas adapté selon moi pour une telle densité.

1910

Afin de promouvoir le projet, le promoteur a commandé une étude sur les impacts de la circulation et du stationnement pour son projet, document 3.4. Le contenu de ce document est désarmant. En le parcourant, n'importe quel résident du secteur sera en position de se demander si une quelconque personne de l'entreprise mandatée a mis les pieds dans le secteur ou si l'ensemble de l'étude a été réalisée à l'aide de cartes virtuelles de type *Google Map*.

1915

1920

Les informations contenues dans ce rapport sont grossièrement erronées et je peux vous affirmer que n'importe quel mardi ou jeudi entre le 1^{er} avril et le 1^{er} décembre à partir de 19 heures 30... Pardon. Il est difficile, voir impossible de trouver du stationnement après 18 heures. Compte tenu que la majorité des bâtiments dans le secteur n'ont pas de stationnement à même leur terrain, les places de stationnement sur rue sont comptées.

1925

Pour rendre la situation encore plus ardue, nous sommes visés par une période d'entretien de 19 heures 30 à 20 heures 30 les mardis et jeudis, idéal dans un quartier commercial ou industriel, mais pas du tout adapté à un quartier de plus en plus résidentiel.

1930

Les premières années où j'habitais le secteur, il n'y avait aucun besoin pour une vignette. Avec les années et les projets de promotion immobilière qui sont rapidement apparus, la vignette est devenue une nécessité, pas pour le jour, mais bien pour le soir. Bien que l'étude coûteuse fournie par le promoteur propose des conclusions différentes, je peux vous affirmer que le stationnement est saturé dans le secteur à partir d'environ 18 heures les mardis et jeudis, et bien d'autres soirs aussi, et que si quelqu'un souhaite prendre rendez-vous

avec moi pour le lunch à la maison un midi, il aura la confirmation que le stationnement est très facile de jour et la raison est simple, les gens sont au boulot.

1935

Il n'existe plus de mixité ou très peu de mixité dans le secteur. Depuis mon arrivée dans le secteur, j'ai été témoin de plusieurs entreprises qui ont fermé leurs portes, notamment mon garagiste, le vitrier, la boulangerie.

1940

Conclusion. Finalement, je vois que la Ville et le promoteur doivent faire preuve de plus d'audace dans cette éventuelle mise en chantier. Il m'apparaît qu'une réelle mixité s'opère par un heureux et équitable mélange d'usages variés à l'instar du projet Nordelec présentement en chantier dans le quartier Pointe-St-Charles pour prendre un exemple pertinent. Veuillez noter que je n'ai aucune relation ou intérêt dans ce projet-là.

1945

Ce projet d'une très grande envergure propose en effet de cohabiter sur un même site, voire même le même ensemble immobilier, des usages résidentiels, commerciaux de tout genre et même industriel léger, ce qui m'a tout l'air d'un exercice de mixité réussi.

1950

Si nous voulons préserver le caractère unique de notre secteur et répondre aux intentions véhiculées par la documentation municipale, la Ville de Montréal a le devoir de s'assurer que le quartier ne soit pas envahi par la promotion immobilière de type résidentiel, bien que celle-ci puisse être alléchante en égard au potentiel foncier.

1955

Je suis convaincu que tous pourraient bénéficier d'un projet réellement mixte. À titre d'exemple, je pourrais proposer que soit réservé en plus de l'espace déjà prévu l'équivalent de plus ou moins un étage complet par bâtiment pour un usage commercial, locatif ou en copropriété. Une telle action aurait pour effet de contribuer à une réelle mixité, réduirait les impacts sur le quartier et participerait à assurer un roulement de la faune dans le secteur, activités de jour versus activités de nuit.

1960

Une telle intervention, ou similaire, donnerait à mes yeux de la crédibilité au projet et ;à son promoteur de vouloir réellement participer à l'essor de notre quartier et non seulement à

1965

son portefeuille. Non seulement de la crédibilité, mais également de la légitimité pour obtenir permission pour faire de si grands agrandissements, notamment l'ajout d'un étage supplémentaire.

1970

Bien que je salue ceux qui sont prêt à investir pour faire grandir et avancer notre ville, nous ne pouvons pas non plus avoir une confiance aveugle et donner carte blanche à un promoteur simplement car il est prêt à avancer des sommes. À l'heure où notre ville est accablée par les allégations de fraude, de collusion et de corruption, il est important de faire son devoir citoyen et se demander si ce projet a ultimement pour objectif l'enrichissement d'une minorité au détriment d'un plus grand groupe qui lui habite et aime son quartier.

1975

À cet effet, je crois qu'il est important de mentionner que selon des sources proches du projet, il existe à l'heure actuelle des rumeurs de vente des actifs de Mirelis dans les immeubles sis au 6666 et 6650 St-Urbain à un autre promoteur. Si tel devenait le cas, donc, vente des immeubles, qu'advierait-il des ententes déjà conclues avec la Ville notamment en termes de logement social? Le processus serait-il à reprendre? Je crois qu'il serait important d'obtenir au minimum des garanties à cet effet.

1980

1985

Finalement, bien que ces lignes ont été écrites avant la période d'audition, donc, sans toutes les choses intéressantes que j'ai entendues précédemment, je demeure convaincu que compte tenu de l'ensemble des commentaires, enfin, émis ou qui seront ou qui ont été émis, par les différents intervenants, le projet devra afin de devenir un réel moteur collectif et urbain être modifié ou bonifié de plusieurs façons différentes avant d'être adopté par le conseil municipal.

1990

Si tel n'est pas le cas et que le projet va de l'avant tel quel, nous serons en position de nous questionner à savoir si l'exercice n'était ultimement qu'un écran de fumée et que tel que l'a émis un voisin - voir les transcriptions du 13 novembre, que nous étions effectivement devant un fait accompli.

1995

En espérant que la Ville de Montréal saura imposer les balises nécessaires à l'accomplissement d'un réel projet novateur au lieu d'un simple projet de condominium, veuillez agréer mes plus sincères salutations et permettez-moi de vous remercier d'avoir pris de le temps de m'écouter. Merci.

2000

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

2005

Merci, Monsieur Littée. Restez avec nous. En citant l'exemple Nordelec en référence à la mixité, je comprends, et sans égard à la qualité du projet Le Nordelec, c'est une commission que j'ai eu le bonheur de présider d'ailleurs, c'est ce que vous souhaiteriez pour les deux édifices du projet Mirelis, c'est-à-dire qu'il y ait une mixité au sein même des étages et est-ce que je comprends que vous proposez un étage commercial en plus du rez-de-chaussée?

2010

M. PATRICK LITTÉE:

Bien, c'est à titre d'exemple. Oui, parce que présentement ce qui est proposé au rez-de-chaussée selon moi n'est pas suffisant. Donc, c'est juste en termes de proportion.

2015

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Et c'est du commercial exclusivement ou commercial et de services?

2020

M. PATRICK LITTÉE:

Pas nécessairement, commercial, services, voire même industriel léger. Je pense que les bâtiments sont adaptés pour ça; il y a des hauts plafonds, il y a tout ce qu'il faut pour justement...

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

2025 En mentionnant industriel léger, vous pensez à des entreprises dont les nuisances sont
contenues à l'intérieur du local habituellement?

M. PATRICK LITTÉE:

2030 Voilà. Des petites chaînes de montage qui ne font pas de désordre.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

2035 D'odeurs, de risques et de nuisances.

M. PATRICK LITTÉE:

Oui, exactement.

2040 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

O.K.

M. PATRICK LITTÉE:

2045 Montage de truc informatique, montage de lumière, des petites chaînes de montage.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

2050 Ça répond à mes questions. Est-ce que...?

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

2055 Je voudrais vous entendre parce que bon, ce que j'ai cru comprendre de la
présentation de la CDEC, c'était que le quartier était quand même en effervescence
économique et qu'il y avait beaucoup de développement et beaucoup de potentiel.

Ce que vous semblez dire, c'est qu'en tant que résident, vous constatez plutôt qu'il y a de la
fermeture de certains commerces, que c'est plus difficile... Est-ce que les deux choses sont...
il y a concordance entre ces deux...?

2060

M. PATRICK LITTÉE:

2065 Les commerces qui ferment sont les petits commerces de proximité. Par exemple, le
garagiste a fermé, la petite boulangerie a fermé, le vitrier, plusieurs commerces où justement
les gens ne vont plus parce que maintenant les choses se font plus en ligne ou autrement. La
proximité du boulevard St-Laurent a aussi un impact majeur; on a le Milano, on a le dépanneur,
on a le Loblaws pas loin.

2070 Il y a quand même, on parlait que le secteur est... j'ai entendu tout à l'heure que le
secteur était mal desservi en services de proximité. Le secteur est très petit même pour ceux
qui sont presque collés sur le chemin de fer. La Petite Italie est à 200 mètres à pied, je veux
dire, il y a du service. Si on s'attend à ce qu'on ait toujours un dépanneur en bas de chez soi et
le nettoyeur au coin de la rue, oui, il y a un problème, mais en toute honnêteté, le boulevard St-
Laurent a tout ce qu'il faut et on n'est jamais très loin.

2075

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

2080 Est-ce que, aussi, vous pourriez, en tant que résident, vous avez des yeux de la vie de
tous les jours, est-ce qu'il y a des aspects du projet qui sont une valeur ajoutée ou qui devraient
être bonifiés en tant que voisin d'un projet? Et quels seraient ces éléments-là qui pourraient
voir...

M. PATRICK LITTÉE:

2085 Définitivement la première chose, je pense que la requalification, c'est déjà une très bonne chose en soi. Je veux dire, ça fait longtemps que l'immeuble est là. Moi, je l'ai toujours connu comme ça. Donc, qu'il se fasse revamper, je pense que déjà en soi, c'est une bonne chose.

2090 Une autre des bonnes choses, je crois, ce qui est prévu sur rue au niveau St-Zotique, donc, les maisonnettes, ça, je pense aussi que ça peut avoir un apport intéressant sur rue. Par contre, j'ai l'impression que la longue façade qui va être sur St-Urbain va rapidement devenir triste parce que j'ai peine à imaginer... Tim Horton ne viendra pas faire une chose à beignes en bas; il n'y aura pas un dépanneur non plus parce qu'il y en a un juste sur l'autre coin de la rue, au coin St-Zotique et Clark.

2095
2100 Donc, qu'est-ce qu'il va y avoir là-dedans qui va attirer les gens et qui va vraiment créer une effervescence ou une activité? C'est pour ça que des fois, je me demande compte tenu que le bâtiment actuellement semble vouloir avoir une vocation plus résidentielle que le reste, je me dis profitons de la rue pour au moins dynamiser et envoyons de l'usage commercial ou industriel léger vers un ou deux étages supérieurs. Tout ça incorporé dans une architecture qui pourrait faire le pont.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

2105
2110 Ma dernière question, vous avez parlé que ce n'est ni un citron, ni une orange. Selon vous pour une harmonie, compte tenu de votre expertise, si vous aviez à vous prononcer pour que l'harmonie architecturale du projet soit une orange, qu'est-ce que ça prendrait?

M. PATRICK LITTÉE:

2115 Écoutez, c'est quand même une question complexe dans le sens où évidemment il y a une question de budget qui est relié à tout ça. Il y a des promoteurs qui souhaitent faire des projets qui ont une facture architecturale et qui sont construits pour se démarquer.

2120 Je pense qu'ici l'idée, ce n'est pas de construire avec un minimum de moyens, mais je pense... d'où mon commentaire ni l'un, ni l'autre, on est dans une moyenne. On retrouve des... comment dire, des éléments architecturaux ou des façons de procéder qui sont très courantes disons dans les cinq, six dernières années pour des projets de condominium.

2125 On remarque les Loggia... Il y a 10 ans, on n'en faisait pas beaucoup, mais maintenant, c'est la mode, les Loggia, les fenêtres un peu aléatoires sur les façades. C'est des gestes qu'on est habitué de voir, ce n'est rien de nouveau. On ne fera pas le prochain *Architectural Record* avec ce bâtiment-là, mais ce n'est pas non plus la prémisse de tout projet de condominium. Mais comme je vous dis, ce n'est pas non plus un bâtiment qu'il faut lever le *flag* et dire «Mon Dieu! Il ne faut pas construire ça ici.» Je pense que c'est tout à fait correct.

Mme LUBA SERGE, commissaire:

2130 J'enchaîne avec ce que Michel a dit, avec la mixité. Si je comprends bien, vous ne voyez pas de services de proximité. Ce qui disparaît dans le quartier, c'est des services ou des entreprises qui ont plutôt... ça ne correspond plus aux besoins actuels, mais en même temps, est-ce que vous prévoyez qu'il y aurait peut-être un besoin, une demande pour une mixité qui serait différente dans cet endroit-là? J'essaie de comprendre qu'est-ce que vous voyez en tant que résident du quartier, qu'est-ce que pourrait être cette mixité?

2135

M. PATRICK LITTÉE:

2140 Écoutez, mon deuxième voisin, c'est un carrossier; mon voisin d'en face en diagonale, c'est un garagiste; j'ai des entreprises l'autre bord de la rue qui font de la viande en quantité industrielle ou en tout cas de l'emballage, je ne sais pas trop, je n'ai jamais rentré.

2145 Pour moi, et je pense que c'est un des attraits du secteur, récemment cet été on a eu un bar qui a ouvert dans le secteur sur la rue Esplanade. Il y a beaucoup de nouveaux arrivants et c'est surtout les nouveaux arrivants qui sont dans les nouveaux projets de condo parce qu'il y a eu des plaintes évidemment par rapport à certains de ces nouveaux usages.

2150 Je pense qu'il y a une certaine faune du secteur qui est tout à fait enthousiaste à certaines interventions comme par exemple le Alexandraplatz qui a ouvert cet été et qui avait comme pour but d'essayer de créer un peu la place mythique qu'on connaît à Berlin, mais il y a aussi toute une faune. C'est la faune qui est attirée par les nouveaux projets de condominium, donc, beaucoup de... et là, c'est sans préjugé, mais beaucoup de gens de la banlieue qui souhaitent revenir vers Montréal et trouver... Ils ne veulent pas habiter dans un vieux duplex de 100 ans qu'ils ont rénové. Ils veulent acheter du neuf prêt à l'emploi avec les nouveaux
2155 comptoirs et les électros *flambettes*. Bien, c'est eux qui n'aiment pas après ça ce caractère du secteur, mais c'est ce qui fait l'âme du secteur. C'est ces contrastes-là et je pense que ces contrastes-là, il faut les conserver.

2160 Donc, je pense que ce qui survit présentement dans le secteur, et ce n'est pas à cause qu'ils font partie de ce contraste-là ou pas, c'est les grosses industries qui sont implantées depuis longtemps qui ont des chiffres d'affaires assez importants et qui sont référés, ou je ne sais pas comment ils font leur modèle d'affaires, mais les plus petits qui, par exemple comme je vous disais, la boulangerie... tout au nord sur... c'est la rue St-Urbain, mais au nord du parc, là avant, il y avait de l'industrie et de la boulangerie. Il y avait, je pense que c'était Pagel que
2165 ça s'appelait, ils faisaient des bagel. Là maintenant, c'est tous des condos et c'est tout rouge sur la rue d'un bord et de l'autre, condos de la Petite Italie, je pense, que ça s'appelle.

2170 C'est triste. Et ça crée un milieu de vie qui n'est pas du tout ce à quoi on a connu. Moi, j'ai toujours travaillé dans ce secteur-là, j'habite dans le secteur depuis un bon moment aussi, ça fait plus de 5 ans, et je pense qu'il faut préserver ça parce que c'est unique. Ben, c'est unique... du moins, il n'y en a pas des tonnes de secteur comme celui-là.

2175 Puis justement en proposant un projet où il y aurait une mixité à l'intérieur même du projet, on risque d'assurer la bonne faune qui va vouloir cohabiter justement avec des artistes si on plante des artistes dans le bâtiment, qui vont vouloir cohabiter avec les entreprises d'industrie légère si on incorpore des industries légères. Mais si on fait un projet de condominium comme on en fait partout, on attire une autre faune qui vit à l'intérieur de ce microcosme-là et qui ultimement ne fait pas participer le reste du secteur avec tout ce qu'il y a à faire profiter.

2180 On fait beaucoup de rencontres heureuses dans ce secteur-là si on prend le temps de marcher avec son chien ou juste se promener pour le plaisir.

2185 **Mme LUBA SERGE, commissaire:**

Merci.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

2190 Je vous remercie, Monsieur Littée.

M. PATRICK LITTÉE:

2195 Ça me fait plaisir.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Vous déposez votre mémoire après la séance, s'il vous plaît.

2200

M. PATRICK LITTÉE:

Oui.

2205

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

J'inviterais maintenant madame Frances Foster et madame Patricia Lucas, s'il vous plaît. Est-ce que madame Patricia Lucas vous accompagne ou?

2210

Mme FRANCES FOSTER:

Non, désolée. Elle est malade ce soir.

2215

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Non, c'est correct, c'est correct.

2220

Mme FRANCES FOSTER:

Alors, bonsoir.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Madame Foster, on vous écoute.

2225 **Mme FRANCES FOSTER:**

Oui, oui, bonne soirée, Madame Laperrière présidente, commissaire Serge, commissaire Séguin. Je vais parler en anglais.

2230 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Sure.

2235 **Mme FRANCES FOSTER:**

O.K. Thank you very much for this opportunity to present my brief and I will, like the gentlemen before me, read. It's not a long document. I've taken the time to just pick out various parts of my document. So, I'll read those to you now.

2240 My name is Frances Foster. I'm not totally in favour of the planned project, Mirelis Project, and have reservations. I'm an artist living and working in the Marconi-Alexandra sector on Saint-Zotique Street. I've occupied a residence and studio space in a building located on the corner of the L'Esplanade and Saint-Zotique for 20 years now.

2245 Almost 18 years ago, we, as a group of artists in my building, organized and we won our status, our residential status, to live and work in this building. And I have to say, I'm very fortunate to be able to live and work in a rent-controlled space that affords me the opportunity to work and to pay my rent and to be able to live as an artist. This is most important for me, as you can understand.

2250 The Mirelis Project, with its insertion of 270 units in the sector, it raises the debate, in my mind, over low-cost housing, affordable housing, and working studio spaces for artists primarily, which I find is a critical question in my mind since I've lived in my building for 20 years, I don't know how long I'll be there. However, let's hope, you know, I'm there for another 10 years, 20 years.

2255 So, the project being proposed raises questions in my mind. And I like living in this neighbourhood because there's this general aspect of the commercial, the industrial, that coexist, and I've heard this over and over this evening about that mixed nature. And, I mean, during the day I look out my windows and I see my neighbourhood undergoing very dramatic changes, notably people that seem to be pushed out of their lodging, their rental units.

2260 For example, the last two years, just across the street from me, there was an old duplex, it was just, you know, destroyed and a condo was popped up in eight months. With no regards for any kind of landscaping or any kind of green space. So, you know, I've wondered how long, you know, since this neighbourhood is a very interesting neighbourhood to live in, as I concur with the gentlemen who was here before me, I, you know, my concerns are green spaces and where are
2265 these people going to go. If we want to create places where people will stay in neighbourhoods, then if we don't have the green space, there are gonna get in their car and their gonna go somewhere else.

2270 As well, as I mentioned in our last meeting, there's a section, which I understand, is not part of the Mirelis Project, but it's the CP Rail tract of land that is behind there. It's an oasis of green space that is certainly lacking in Marconi-Alexandra. I walk through it, I spend time in it, and it's, you know, it is a very important part of my daily rhythm. And I believe more and more people are discovering its existence. And so, it affords this opportunity to get in touch with nature.

2275 And I've also investigated, across the tracks, *Les Amis du champ des possibles*. They have... they've recently gotten the permission to keep this green space protected and allowed to thrive in a natural way and not have, you know, park benches or whatever.

2280 Anyway, these are my concerns and my ideas of creating this sort of harmonious place that people can come to. And if this project is going to have all these people coming into the neighbourhood, as I mentioned before, then where do they go and what are the aspects of replanting and protecting what vegetation and green space is there.

2285

So I wanted to thank you very much for listening and taking time to read the brief. And that's all.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

2290

Thank you, Mrs. Foster. Stay with us, will have some questions for you.

Mme LUBA SERGE, commissaire:

2295

In your brief, you talk about the battle you won for your building. You say it's rent-controlled, did you... is it a coop... did you buy it or what's the status of the building?

Mme FRANCES FOSTER:

2300

No. What happened was, when I first moved into the neighbourhood 20 years ago, the Saint-Zotique did connect to Park Avenue or Saint-Laurent. There was the train tracks, so there was an underpass. So I was, of course, an artist looking for affordable studio space, and one of the drawing cards was that street would connect to Saint-Laurent and Park Avenue. So they did, in fact, do that.

2305

So, a number of us artists found ourselves in this abandoned building left over, it was a printer's building and it had been deserted. There are a few small businesses in the building, like SOS Décor and very arty kind of things happening in the building, but it was basically deserted. And so, the person who owned it, he had very lofty ideas, he was a dreamer and he wanted to attract artists into the building. So, I rented or got him to build the space and there were a number of us that found ourselves in this building.

2310

And so, a year or so had passed and the owner wanted us to pay surtax and business tax, so we got together and we hired a lawyer and we fought, and we won our status because most of us

had lived there a year plus a day. And so, this case went to the Superior Court and we eventually won the right to have rent-controlled spaces.

2315

So over the years, a lot of people have left. So now, we're just three that have this, you know, this golden document that protects us, and my rent is just incredibly cheap for the space that I have.

2320

Mme LUBA SERGE, commissaire:

And are there other artists living there now?

Mme FRANCES FOSTER:

2325

Yes.

Mme LUBA SERGE, commissaire:

2330

But they are paying...

Mme FRANCES FOSTER:

But they are paying the commercial value. But they do live and work there, yes.

2335

Mme LUBA SERGE, commissaire:

O.K., thank you.

2340

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

So, if we were to, in this project, what would be the conditions that you would see to make it more acceptable? What would be the elements that would integrate better with your experience in the neighbourhood?

2345

Mme FRANCES FOSTER:

Well, the gentlemen previous to me mentioned that these small newer types of businesses, like the Alexandraplatz Bar, well, it opened virtually overnight without consultation and so, we were faced with huge members of people coming into our neighbourhood after 4 pm and staying until 3 am and setting off firecrackers and urinating on people's property and, you know, basically being unaware that there are... these commercial buildings where artists live and work.

2350

And so that is one concern is the retail nature of the Mirelis Project, what will be attracted there. Will it be bars, will it be restaurants, will it be people, you know, shooting and hollering at all hours of night. And again underlining that kind of notion of an ecoforest or urban ecoforest, I think, for me, would help, would kinda soften that whole idea that this neighbourhood is in transition. I've seen it happening in the past five years, so it's like a train, you know: the train is going. So, that's one of my major concerns, is green space, where these people are going to go?

2355

2360

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

So, from what I understand is that there is, right now, in the neighbourhood, it's quiet at night?

2365

Mme FRANCES FOSTER:

It's very quiet at night.

2370

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

And it's easy to park and there's not that much of a...

Mme FRANCES FOSTER:

2375

Well, I don't drive, so that doesn't bother me.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

2380

So, you have no problems with the traffic.

Mme FRANCES FOSTER:

2385

Yes, it doesn't bother me. But...

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

And when you talk about the green space, you talk about the...

2390

Mme FRANCES FOSTER:

I'm talking about behind... I'm talking about the little...

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

2395

Yes, the track.

Mme FRANCES FOSTER:

2400

Behind Mirelis, that...

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

2405

That sort of...

Mme FRANCES FOSTER:

2410

Borders Waverly and finishes at Beaubien. And also behind, on Joseph-Tison, if you follow to the end, you can sort of have like all that green space but we're not obviously not allowed to walk along the tracks anymore. So, there are like... there are little areas that are left wild and that are left to nature and this is what I think a lot of people crave, especially in our little community, is that access. This is why I feel, I believe that *Les Amis du champ des possibles*, they pushed and pushed to save this space.

2415

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

2420

So, if you had a guarantee that this space, the one that concerns the Mirelis Project, would be protected....

Mme FRANCES FOSTER:

2425

I would be very happy. I don't want a bicycle path there either.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

No, I understand that what you really want is this concept of urban nature.

2430

Mme FRANCES FOSTER:

Urban ecoforest, yes.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

2435

Sorry, yes, urban ecoforest, that's very important. And that the public continue to have access to it.

Mme FRANCES FOSTER:

2440

Yes, yes.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

2445

That would be very important.

Mme FRANCES FOSTER:

2450

Yes, yes.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

2455

My final question. I come back to the requalification of these buildings. If we were to think about a mix, as the previous person, do you think that there is a demand for artists to occupy spaces as you do in this residence? Do you feel that there is a demand more and more?

Mme FRANCES FOSTER:

2460

Well, from what I understand, there's a building on De Gaspé and Saint-Viateur where artists were threatened to be kicked out and they fought for about two years for the right to keep their studios. So yes, I believe that there are many of us that would love a space. I have 12 000 square feet, I have a gorgeous space, I live and I work in my studio, and I love the neighbourhood. And I,

you know, would just hate to be pushed out of my building because I couldn't afford the rent anymore, yes. Thank you very much.

2465

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

One last question. In page 2: "*J'ai vu des résidents de longue date être obligés de quitter leur logement pour faire place à des développements rapides de condos, etc.*" According with your personal experience as a long-time resident of the neighbourhood, what was the main reason for those people to be forced to leave the neighbourhood?

2470

Mme FRANCES FOSTER:

Because their duplex was sold quickly for the right amount of money and they had to leave. So it's simple as that.

2475

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

That is the main reason or the repeated reason...

2480

Mme FRANCES FOSTER:

That they would leave the neighbourhood, yes, because they couldn't... there was no other affordable housing, rentals, for them.

2485

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

In terms of rental?

2490

Mme FRANCES FOSTER:

Yes, yes, yes.

2495 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Thank you, Mrs. Foster.

2500 **Mme FRANCES FOSTER:**

Thank you very much for this opportunity. Good evening.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

2505 You're absolutely welcome. J'inviterais maintenant madame Suzan Oliver, s'il vous plaît.

Mme SUZAN OLIVER:

Bonsoir.

2510

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Bonsoir.

2515 **Mme SUZAN OLIVER:**

Je suis aussi résidente du quartier et je vais donner mon mémoire en anglais aussi. J'avais pris quelques visuels aussi, le thème, c'est vraiment le sujet des familles. Ce que je comprends, je pense that the Commission is interested to hear more about.

2520

So, I've borrowed a couple of visuals, but sourced them, I hope that's O.K. I'm really going to talk a bit about, really focus on the *Bâtir son quartier* and the number of residential units there that are intended for families which is to say three bedrooms or more, which is pretty much the definition of the City.

2525

Just to begin, I did read the transcripts and I understand that *Bâtir son quartier* also tonight expressed concerns about the quartier, the environnement, in terms of why they didn't consider this a good site for families. And that the City, *Arrondissement* in fact agreed in the transcript for the last presentation.

2530

And what I'd like to do today is share some photos of the neighbourhood to give a different perspective of why this is a good neighbourhood for housing. And also to bring in the ideas of the *Politique familiale de Montréal* and really make reference to ideas that are already out there in the community.

2535

Also, just taking a bit about the four levels of what is a good place for families to live. One at the level, *Ma Maison*, which would be *GRT coop*; *Ma Rue*, *Mon Quartier* and also *Ma Ville*. Four levels. And I would add that it seems that the City has been struggling in the last few years to really stem the tide of the migration of families to *banlieues*, and I wonder if it's in maybe having too strict of a definition of what makes a good neighbourhood that little by little, with these choices, we're sort of losing that battle.

2540

So first I want to make reference to this neighbourhood, which is referred to as Marconi-Alexandra Nord in all the documents related to the larger consultation that's happening around the Outremont Campus. And that this building is really located in a neighbourhood that has a lot of residential north and east and even though we talk about it as Marconi-Alexandra Nord, it's almost a part of Little Italy, O.K. Five, seven years ago, would we have referred to it as Little Italy? Probably yes. And that the statistics that are provided by the City indicate that, in this zone, there are 35% of the households have children and that a large number of them have two parents, which is to say at least three people in the household, if not four, if you're talking about families.

2550

Bâtir son quartier had mentioned that this site wouldn't necessarily be good for large families. I would propose that a three-bedroom apartment is really made for four people, and for a family of four, the same size that would probably be leaving for Laval, Longueuil and other locations.

2555 This is the street to the east of the site. It looks like a nice street, doesn't it? It's not a wasteland of industrial space. I will return some other photos that raise probably some of the concerns of the City or l'Arrondissement and *Bâtir son quartier* have. And again moving further north, you see condo but you see the housing stock that's there. So, neighbourly streets, at least on the east side, with vegetation, etc., part of the requirements for good city living for families.

2560 Again borrowing a visual and showing some of the green space while this whole sector, this large zone for consultation doesn't have a lot of green space. This particular corner, I would argue is well serviced for formal spaces, green and recreational spaces, and I would love the idea of a wild space in the back as well. But looking at those, one block away, we have a plaza with green space, I took this photo from *Google Map*, it happens to show a man pushing a stroller, I like that.

2570 One further block east on Saint-Laurent, you have a recreational space, that's probably more suited for adolescent. And just beyond that, on the lot, you have a kid's park, aquatic area as well. And further north, two blocks, you have another children's park. And maybe seven blocks north, you have Parc Jarry. So I would argue there is a good amount of green space and recreational space.

2575 You have a school in three blocks, this is on Saint-Dominique, at the corner of St-Zotique, and again I thank *Google Map* for the cross cart that's in the photo there, that shows there is planning for families already in this neighbourhood.

And you have Saint-Laurent with all the local commerce within two blocks, you can get almost everything you need. And you have incredible quality of food in this neighbourhood, which is rare in a lot of other neighbourhoods, Jean-Talon.

2580 You have great public transit. You have a bus, that's within one block, that runs day and night, and you have the metro Jean-Talon as well, off to the side.

2585 But you do have some problems. I would say that what I've shown you in the previous photos maybe represents 80% of what a good family neighbourhood needs to be. And the last to mention here, is taming the sidewalk and the streets. This is looking south now at the site and the bottom corner of where the coop would be, I would propose that if the City is ready to requalify this building as residential, it would have an obligation to requalify this sidewalk for residential purposes as well.

2590 And then also speaking to the other question, which is the mix use of the neighbourhood, the building that's just south of this site has, I think, light industrial printing, etc., some office, some *entrepotage*. That would certainly be a question, but I want to kind of raise a larger... Actually, I'll give you more photos. This is the north side, Zotique again, as you go off towards the west, the evolution that happens towards other uses.

2595 But just returning to this larger theme of municipal strategies and reflecting on what really makes a good neighbourhood for housing, families, are we looking for a silver bullet neighbourhood that has no problems and then we will start more aggressively planning for family housing with three bedrooms, or do we really have to ask ourselves if neighbourhoods are good enough to begin to promote, you know, housing with three bedrooms, etc., that can really support families.

2600

2605 And by silver bullet, I would say, if you're gonna get a calm street, maybe something calmer than what we see here, are you gonna be sacrificing proximity to public transport? And I've put some stars here for some other important neighbourhoods, we're talking about Bellechasse, Griffintown and eventually Hippodrome.

 And I return back to the site that's the project here. Any of the problems that you might recognize in this neighbour for housing are going to be problems in all of these other neighbourhoods that are proposing housing for families. So I would encourage the Arrondissement

2610 and also *Bâtir son quartier* to reflect in a different way about what constitutes appropriate
neighbourhood to insert and to really promote family housing.

I like some of the ideas I heard earlier today about the green space in the back. And also
questions about the fifth floor, I think the City's definition, if a fifth floor is gonna be for family housing,
2615 it has some exterior space on that level as well.

And also I will leave on the idea for reflection that there are many phases of childhood.
There's the 0 to 5 phase, where you wouldn't expect children to be out walking on the streets by
themselves anyway, and that maybe we should be looking at family housing as... for certain phases
2620 in a child or, you know, in the progression of a child in a family that not any one neighbourhood is
gonna be good for all three or four phases of childhood but that some are gonna be good enough.
And actually one last thing to leave you with, that my friend mentioned, is that any neighbourhood
where children and families already exist is a good neighbourhood for more family housing. So, I'll
leave you with that.

2625

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Thank you.

2630

Mme LUBA SERGE, commissaire:

I want, you're talking of making a strong case for family housing and we had people
earlier making a strong case for the importance of keeping the employment and, in fact, even
celebrating that contrast. So, I think you've pointed out where it is positive as a family
2635 neighbourhood, what do you think about this coexistence of the two, of industrial, sort of messy
stuff going, on as well as family housing?

Mme SUZAN OLIVER:

2640 Right, well, I think this site happens to be at the very corner, if I go back a couple slides,
actually to the very beginning, where we looked at the larger study that the City is performing,
it's really at the very corner of where residential ends and where other types of buildings and
uses begin. I think it's a larger level of reflection for the City and all the *arrondissements* that
are involved in this study, where we are going probably consolidate the stronger core of
2645 commercial and light industrial and where we are going to accept that it's going to taper off and
transition into other uses.

So, I know, unfortunately, that consultation doesn't really get into the full throws until
January or February, and then I'm guessing it takes a few more months, but I would argue that
2650 it's at a regional level here to be deciding the direction and that this is actually one building on
the very edge of that reflection.

Mme LUBA SERGE, commissaire:

2655 And if the stuff around it, for example, the building to the south, stayed industrial, you don't
think, if everything to the west stayed as is or there was a strong concerted effort to keep that, you
think that would be still suitable for families?

Mme SUZAN OLIVER:

2660 I think so, I think that the residents that live in this zone and are going to be using the
adjacent neighbourhood for most of their needs and services. And I have spent a little bit of
time on this street and I don't find heavy uses on the actual commercial and light industry with
the companies that are located there now, although I understand there's traffic studies and
2665 trucks, etc., but I would look at it really as the very most corner of this transition and that it could
actually go either way. I think that Zotique is an interesting street, as was mentioned before, it
doesn't have a very good connection to Saint-Laurent, nor to Park.

2670

And so, what is the activity that would bring in the most cross traffic, I think that's probably problematic, just for the nature of how the street is constructed.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

2675

So, I just want to make sure. My understanding is that if there was more family housing units available in this project, then it would be acceptable?

Mme SUZAN OLIVER:

2680

Yes, I think that's... well, that's the intention actually of my presentation is that there ought to be, and looking at the city-wide effort of this City for retaining families in the city that no one neighbourhood should necessarily be considered not suitable for families. - I know that's a lot of negatives. Most neighbourhoods should be considered suitable unless they have very extreme problems that render familyhood unsafe.

2685

And that is actually the City's responsibility to regulate some aspects that maybe or decrease safety, like what would be street-calming measures, what would be sidewalk interventions for this corner.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

2690

And what about a mixed use within the building?

Mme SUZAN OLIVER:

2695

Well, I think there were a couple good points tonight that any commerce that will be inserted into this location will be competing with the successful commerce that already exist but will also be competing with several number of vacant stores that are located on Saint-Laurent just south of Zotique, all the way stretching down to Beaubien, so who will be the tenants that want new space, that can afford new space and that have some sort of niche market that can

2700 compete with the other locations that are more visible? I again would say I like the idea of inserting artists or some sort of artistic location. I think the big challenge there is what would be the financing that allows them into a new building with... related to a new building, right?

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

2705 Yes, but what about adding some professional or artist or whatever on different levels of the project?

Mme SUZAN OLIVER:

2710 Well, that's a good point in terms of what location, what level in the building best serves actually their needs, if you were to bring them in, do they really prefer to be higher off the ground? I think only if they don't actually want people to visit them. You know what I'm saying?

2715 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Yes, because somebody mentioned Le Nordelec, so, in your mind, is it suitable this type of mixed-use project in Marconi-Alexandra?

2720 **Mme SUZAN OLIVER:**

2725 I'm not familiar with the model for Nordelec, except that I know that there's already just a ton of businesses that are already firmly established there. So, maybe adding more into the mix, actually it's the reverse, right? They're bringing residential in after commercial is already there. I think the question maybe isn't going to be what will be there, will it be artists or will be commercial or will be service? It will be: what will be the price to be located in that building? And again, I go back to what will be the financing mechanisms if you really want to invite a range of different type of actors in, not all of them will be able to afford market rate rent. So are there programs? Yes, O.K.

2730

2735 So, I think that's the question, that if you... can the market support a lot of... I mean certainly once Outremont Campus is, you know, developed, but there's so many vacancies on Saint-Laurent right now, I'm not sure if that's captured in all of the studies? It's always surprising.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

2740 Thank you, Mrs. Oliver. J'inviterais maintenant madame Louise Dusseault, s'il vous plaît.

Mme LOUISE DUSSEAULT:

2745 Bonsoir.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Bonsoir, Madame Dusseault.

2750 **Mme LOUISE DUSSEAULT:**

Je vais faire ça rapidement.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

2755 Prenez tout votre temps, on est encore dans les temps.

Mme LOUISE DUSSEAULT:

2760 Moi, je viens ici en tant que résidente et propriétaire avec mon conjoint d'un atelier d'artiste-artisan sur la rue Marconi. Je viens ici, je suis contente de la requalification des immeubles sur St-Urbain, mais un bref historique d'introduction.

2765 En 2006, après cinq années de recherche, nous avons trouvé une bâtisse sur la rue Marconi qui nous permettait de travailler en toute tranquillité dû au zonage industriel de cette rue car à ce moment-là, le secteur mixte était plus accentué industriel qu'à l'heure actuelle.

2770 Je viens vous parler de mes inquiétudes depuis 2011 dû à l'apparition grandissante des condos qui transforment ce secteur en réduisant la zone industrielle et en le transformant non en secteur d'emplois, mais en secteur résidentiel condo.

2775 Lorsque j'ai acheté le building, mes voisins immédiats sont encore les garages mécaniques et les autobus scolaires, Arès qui font la transformation alimentaire. Une rue comme Marconi, c'est une rue, probablement que ce serait la même chose sur St-Zotique, où l'on doit accepter, j'ai l'impression, accepter la circulation, la vitesse intensive des camions, le bruit, les odeurs, qui font partie de la vie du secteur lorsqu'on choisit de s'y installer.

2780 Qu'est-ce qui arrive avec l'implantation des condos qu'il y a de plus en plus depuis presque 2011? C'est une augmentation des taxes. C'est normal à cause que ça provoque une augmentation des valeurs immobilières, donc, une augmentation des taxes. Et suite aux commentaires faits précédemment, nous constatons, nous avons constaté le départ de plusieurs petits propriétaires de petites maisonnettes dans le secteur, de gens peu fortunés qui étaient là depuis fort longtemps et qui doivent se résoudre à vendre. Pourquoi? Parce qu'ils ne peuvent plus payer leurs taxes. C'est tout simplement ça. Ça, c'est désolant.

2785 Également, en mars dernier lorsque j'ai participé, parce que j'essaie de m'impliquer de plus en plus dans le secteur, à la réunion des petites entreprises avec le CDEC, quelques

entreprises me parlaient vraiment de fermer leurs portes parce qu'à l'heure actuelle, leur profit ne fait que payer leurs comptes et payer les taxes qui ne cessent d'augmenter.

2790

La congestion aussi, la circulation, l'augmentation de 277 unités de condo va augmenter la circulation qu'il y a à l'heure actuelle qui est intense en plus de la congestion habituelle due à la réception et à la livraison de la marchandise des entreprises déjà établies.

2795

Le stationnement qui a également été mentionné dû à l'ajout des vignettes cause des problèmes spécialement où je demeure, au garage et la rue Marconi et Beaumont et à plusieurs entreprises du secteur. Ce problème va sûrement se répercuter sur la rue St-Urbain également.

2800

La cohabitation avec les nouveaux propriétaires de condo dans un secteur mixte comme Alexandra-Marconi. Moi, je vais vous dire qu'après un an ou deux, les nouveaux arrivants arrivent contents d'avoir un condo à un prix intéressant parce qu'ils sont dans un secteur plus ou moins intéressant.

2805

Mais après deux ans, *ouf*, leurs besoins augmentent. Ils trouvent qu'il y a un petit peu trop de bruit, les camions roulent un petit peu trop vite, la cantine qui arrive le matin «*pout pout*», ça les dérange et ils ne peuvent pas changer la rue du condo. Ça ne fait que repousser les petites entreprises qui sont là depuis fort longtemps. On ne peut pas tous aller à l'extérieur de Montréal faire réparer sa voiture, aller travailler.

2810

Il n'y en a presque pas d'endroits à Montréal où on a un secteur comme Alexandra-Marconi. Moi, je crois que l'on peut offrir des conditions qui favorisent l'accueil de nouvelles entreprises en respectant la vocation des bâtiments industriels de Mirelis quant aux quais de chargement, les plafonds de 12 pieds. Je ne peux pas croire que ça ne répond pas aux besoins de certaines entreprises qui recherchent des locaux de grande surface. Le secteur créatif, les décors de scène, le cirque, les effets spéciaux, les petites entreprises industrielles, alimentaires ou de production.

2815

2820 Que ce soit les locaux commerciaux-industriels situés dans les zones d'emplois, ils
sont généralement plus abordables. Ils font donc travailler à revitaliser la zone industrielle, la
zone d'emploi et à promouvoir le secteur Alexandra-Marconi comme zone d'emplois et peut-
être même comme secteur créatif, secteur des architectes, je ne le sais pas. Mais moi, je ne
viens ici que pour vous dire que ça m'inquiète de voir autant de condos avec leurs demandes
2825 d'endroits pour l'industriel léger?

Et je suis persuadée avec la transformation du 6650 et du 66, si on ajoute plus
d'espace, exemple, l'offre résidentielle, commerciale, ce qui s'est produit au 7030 Marconi où
c'est vraiment des artistes, comme on a des studios d'enregistrement, *Trouble Maker*, les
2830 pianistes, des compositeurs, qui ont vraiment une belle entente parce que c'est tous des gens
qui travaillent et qui vivent au même endroit. Alors, quand Gabriel compose et joue son piano
à 10 heures et demie, il n'y a pas personne qui cogne dans son plafond parce que c'est
quelqu'un d'autre peut-être qui fait de l'enregistrement et qui travaille.

2835 Le beau de ces projets-là, c'est que transport zéro. Tu travailles et tu vis à la même
place. Tu revitalises le secteur, tu essaies de vraiment augmenter le réseautage entre les
petites entreprises, de faire des échanges de service, de se donner des trucs pour faire laver
nos vitres à moindre coût parce qu'on utilise tous les mêmes services.

2840 Je pense que Mirelis, s'il pouvait ajouter dans son projet commercial, les logements
sociaux que je trouve super intéressant, mais vraiment des étages pour favoriser les
entreprises qui ont besoin de grands espaces, de quai de chargement parce qu'il y a tellement
d'avantages à rester ici. Je veux dire, c'est bien localisé, le soir, c'est tranquille, le
stationnement, c'est un problème, la congestion, ça l'est, mais lorsqu'on arrive dans le secteur,
2845 on ne peut pas tout changer.

Alors, je venais juste pour vous faire part de mon opinion en tant que résidente et
propriétaire d'une petite entreprise. Pourquoi ça nous a pris cinq ans? Parce que de trouver
un local, on voulait avoir industriel léger pour ne pas à un moment donné se faire pousser dû à

2850 la machinerie que mon conjoint utilise pour faire la fabrication de meubles. En étant dans un
secteur comme celui-là, nous nous sommes dit «Nous allons être tranquille pour une bonne
période de temps» parce que ce n'est pas facile. Et je me souviens qu'en 2004-2005, il y a eu
des réunions que le Conseil des métiers d'art a organisé avec Arbour et je ne me souviens plus
lesquels, qui regroupaient des artistes ayant des difficultés à se trouver des locaux.

2855 La peinture, si tu es peintre, c'est assez facile. Ébéniste-artisan, poterie avec des
fours, tous ces métiers qui demandent des conditions particulières, c'est problématique, je me
dis que peut-être il y aurait des étages dans ces buildings-là qui pourraient être offerts à ces
genres d'industries.

2860 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

On vous remercie pour ce propos-là, Madame Dusseault. Quelques questions?

2865 **Mme LUBA SERGE, commissaire:**

J'aimerais revenir un peu à votre expérience de cette cohabitation. On a parlé, vous
avez mentionné que beaucoup de petites entreprises quittent et selon vous, c'est les taxes?

2870 **Mme LOUISE DUSSEAULT:**

2875 Pas quittent mais avaient l'intention de quitter si ça continue à augmenter comme ça.
C'est ce qu'ils m'ont dit lors des réunions. Écoutez, ça augmente vraiment beaucoup. Les
secteurs sont en demande et qu'est-ce qui arrive à ce moment-là? Les taxes augmentent
d'une façon incroyable.

Mme LUBA SERGE, commissaire:

2880 Alors pour eux, ce n'est pas tellement la demande, c'est vraiment le fait que ça devient
difficile à rester...

Mme LOUISE DUSSEULT:

Dans un secteur qui est en demande comme celui-là.

2885 **Mme LUBA SERGE, commissaire:**

D'accord. L'autre question que j'avais, vous avez parlé de ce moment critique après deux ans quand les gens...

2890 **Mme LOUISE DUSSEULT:**

Un exemple.

2895 **Mme LUBA SERGE, commissaire:**

Qu'est-ce qui arrive dans le vécu? Est-ce que les gens vont cogner à la porte de l'entreprise et disent « Vos camions font trop de bruit»? Ou est-ce que c'est des plaintes qui vont à la Ville?

2900 **Mme LOUISE DUSSEULT:**

2905 Non, pas à la Ville; ils vont directement. Si on a un exemple, les condos sur Alexandra qui sont juste en arrière des ateliers mécaniques sur la rue Marconi, ben, les garages, moi, je suis une des seules filles sur Marconi entre Jean-Talon et Mozart, alors, c'est sûr qu'ils vont venir me voir lorsqu'il y a des choses qui ne marchent pas et «Louise, ils se sont encore plaint de l'odeur. Je n'ai plus de place pour stationner.» Il y a ci, il y a ça. On sent vraiment de la pression et je les comprends. Au prix où ils ont payé leur condominium, ces gens-là se sont peut-être fait promettre des choses qui ne sont pas la réalité.

2910 Les garages ne partiront pas demain. Moi, je n'ai pas l'intention de partir d'où je suis la semaine prochaine. Les autobus Terramont qui sortent à 6 heures le matin ont besoin d'espace pour tourner. Je prie le Seigneur qu'ils restent là pour les 30 prochaines années parce que c'est un quartier particulier à cause de tout ça.

2915 Alors, si tu t'y implantes, soit prêt à vivre avec ça parce que ça a des avantages. Le soir et la fin de semaine, c'est vraiment des quartiers très intéressants.

Mme LUBA SERGE, commissaire:

2920 Alors, la pression vient directement, c'est vraiment de personne à personne?

Mme LOUISE DUSSEAULT:

2925 Oui.

Mme LUBA SERGE, commissaire:

C'est à ce niveau-là pour l'instant.

2930

Mme LOUISE DUSSEAULT:

Oui.

2935 **Mme LUBA SERGE, commissaire:**

O.K. Je vous remercie.

2940

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

J'aimerais vous entendre sur comment concrètement dans le projet Mirelis, comment vous verriez cette cohabitation? Comment est-ce qu'elle pourrait être harmonieuse? À la fois on nous a dit qu'on souhaitait avoir des familles, à la fois, vous dites que c'est important de garder une vocation...

2945

Mme LOUISE DUSSEAULT:

D'emplois, secteur d'emplois. Je pense que ça devrait être caractérisé Marconi-Alexandra, secteur d'emplois. Plus ça va l'être, plus il va y avoir d'emplois. Ça ne se peut pas qu'il n'y ait pas de demande pour des espaces comme ça.

2950

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

Mais vous dites que les nouveaux résidents qui arrivent vivent des problématiques avec les...

2955

Mme LOUISE DUSSEAULT:

C'est sûr.

2960

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:

Alors, comment est-ce que ça pourrait être harmonieux à l'intérieur d'un même immeuble s'il y a des vocations de vie résidentielle et de vie économique?

2965

Mme LOUISE DUSSEAULT:

À ce moment-là, il faudrait peut-être que ce soit dit clairement au moment où les gens vont acheter. «Écoutez, vous achetez un appartement de cet étage à ce prix-là, mais soyez conscient qu'au deuxième étage, c'est peut-être des studios d'enregistrement. Ils peuvent

2970

2975 travailler le soir.» Ça, je ne peux pas vous dire vraiment. Moi, c'est sûr que ce qui m'intéresse, c'est que ça demeure un secteur d'emplois parce que je trouve qu'il n'y en a pas beaucoup à Montréal. Je me dis que ces jeunes couples professionnels, qui à un moment donné, c'est eux qui vont acquérir les condominiums parce qu'il faut quand même être assez... avoir un petit peu de sous pour acheter des condominiums de ces prix-là, alors, ils vont acheter ça, aller travailler à l'extérieur parce qu'il n'y a plus beaucoup d'endroits à travailler à Montréal et quelques années après, ils vont s'en aller avec leur famille à l'extérieur aller travailler là-bas.

2980 Si on peut garder les gens qui travaillent et qui vivent ensemble et qui font une belle mixité dans le secteur, moi, je me dis que pour la Ville et pour tout le monde, c'est juste un plus. Alors, comment vont faire les gens qui vont acheter les condos? Ben, peut-être que ça va être des gens qui ont acheté des condos, condo espace de travail. Peut-être que ça va être un peintre qui va vivre là, comme le 7030 Marconi, et qui va faire de la peinture et... Je ne le sais pas.

2985 **M. MICHEL SÉGUIN, commissaire:**

Donc, selon vous, c'est tout à fait possible?

2990 **Mme LOUISE DUSSEAU:**

2995 Moi, je pense que c'est viable si les choses sont claires et qu'elles sont faites d'une belle façon. Mais le projet est beau, le verdissement... Retravailler ces buildings-là, c'est super, mais moi ce qui m'inquiétait, c'est que ce ne soit que des condos et que des logements sociaux.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

3000 Donc, que le projet Mirelis soit en miroir de ce que le secteur Marconi-Alexandra est finalement.

Mme LOUISE DUSSEAUT:

Oui.

3005

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Si on veut faire une image. Madame Dusseault, je vous remercie.

3010

Mme LOUISE DUSSEAUT:

Bienvenue.

3015

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Madame Dusseault était notre dernière interlocutrice de la soirée. Est-ce que du côté de l'arrondissement, de la Ville ou du promoteur, il y aurait un droit de rectification? On vous écoute.

3020

M. BERNARD CYR:

Bernard Cyr de la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal. Je voulais juste amener quelques éléments par rapport à ce qu'on disait tantôt pour pourquoi il n'y a pas plus de logements pour famille. Je parle surtout pour le volet social parce que le volet privé, bon, le promoteur dit qu'il va adapter ses produits en fonction du marché.

3025

Mais nous pour le volet social, je dirais, la Ville de Montréal, on joue un double rôle. On est mandataire de Québec, donc, on autorise les subventions. Donc, avant d'autoriser un projet comme tel, on s'assure beaucoup de sa viabilité financièrement au moment de la construction, mais aussi au niveau de l'occupation pour les années futures.

3030

Donc, on tient à ce que le projet soit designé et qu'il n'y ait pas de perte locative. Donc, il faut que ça se loue bien et puis disons que c'est un projet d'habitation comme n'importe quel autre.

3035

On disait que oui, le quartier peut se prêter bien à des familles, on n'en doute pas, mais nous, notre préoccupation, c'était que le bâtiment ne se prête pas nécessairement bien à des familles surtout dans le logement social parce que des logements de 3 chambres et 4 chambres et plus, il y a beaucoup d'enfants. Dans un logement de 3 chambres, notre collègue, monsieur Gilker, disait qu'il pouvait y avoir 4, peut-être 5 enfants.

3040

Donc, le bâtiment, nous, on cherche... d'abord, on fait à peu près 1 000 à 1 200 logements par année dans notre programmation logements sociaux et puis il y a une grande priorité sur les logements pour famille. Tous les projets qui s'adaptent bien pour les familles, c'est sûr qu'on pousse beaucoup pour ça.

3045

Mais ici, on avait une préoccupation par rapport à ce bâtiment-là et on a avisé le GRT qu'on ne favorisait pas un grand nombre de grands logements dans ce bâtiment-là parce que les logements pour famille, on essaie de les faire dans des gabarits de bâtiment plus bas avec des logements à accès direct à la rue avec un escalier comme dans des triplex par exemple ou dans des grands bâtiments en béton, on va s'arranger pour que les premiers étages, ce soit de ce type de bâtiment comme ça.

3050

Ou des logements avec un accès à une terrasse assez généreuse ou un balcon, mais des bâtiments dans lesquels il y a beaucoup d'enfants qui se déplacent dans les ascenseurs et... Donc, ce n'est pas très adapté.

3055

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Est-ce que je comprends qu'en sens inverse, il pourrait y avoir... c'est-à-dire est-ce qu'il pourrait y avoir un projet où au contraire, c'est beaucoup plus de 3 chambres par exemple?

3060

M. BERNARD CYR:

3065

Oui.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

3070

Et pratiquement pas de studio ou de une chambre parce que le contexte...

M. BERNARD CYR:

Exactement.

3075

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Vous vous préoccupez de l'environnement immédiat, c'est-à-dire dans ce cas-ci de l'immeuble, des deux immeubles eux-mêmes.

3080

M. BERNARD CYR:

Oui, exactement.

3085

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Mais tout ça dans un équilibre selon la demande par secteur géographique.

M. BERNARD CYR:

3090

Exactement.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

3095 Autrement dit, si vous dites dans Marconi-Alexandra, le bâtiment ne fait peut-être pas l'affaire des familles selon une série de critères que vous venez de nommer, par contre la demande de logement pour famille étant grande, il y a une urgence ou il y a un *tag* rouge qu'on met sur le prochain projet. On va essayer qu'il y en ait beaucoup. C'est comme ça que vous fonctionnez.

3100

M. BERNARD CYR:

3105

Exactement. Les projets se prêtent beaucoup plus à des projets pour famille. Comme dans Rosemont, on a deux autres projets qui font l'objet d'inclusion comme ça où c'est beaucoup plus accès famille. C'est des bâtiments de plus faible gabarit.

Donc, ici, on n'a pas dit qu'on n'en voulait pas, donc, il y en a des logements pour famille, mais en moins grand nombre qu'il aurait pu y en avoir dans d'autres projets.

3110

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

C'est une précision utile, je vous remercie.

3115

M. BERNARD CYR:

De rien.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

3120

Du côté de monsieur Provencher pour un droit de rectification?

M. CLAUDE PROVENCHER:

3125 Oui. En fait, c'est concernant la partie commerciale parce qu'il y a eu plein de choses
qui ont été dites sur la partie commerciale. Il faut s'entendre qu'on parle de commerces, on ne
3130 parle pas de commerces de détail; on n'est pas dans un secteur qui peut porter du commerce
de détail. Je pense que c'est plutôt du service, un cabinet de médecin, des dentistes, ce genre
de service-là. C'est plus ça qui est envisagé et donc, ça vous indique qu'il y a un accès qui a
été privilégié pour la partie service commercial parce que de part et d'autre, bon, c'est facile de
faire l'aménagement des espaces pour ce genre de service-là.

3135 Donc, ce n'est pas un accès directement sur rue avec une série de petits commerces
avec accès direct. Je pense qu'il faut se comprendre, ce n'est pas ça qui est offert et ce n'est
pas possible de faire ça parce qu'il y a aussi une différence de niveau quand même
relativement importante entre la rue et ce qu'on appelle le premier plancher qui est le rez-de-
chaussée.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

3140 O.K. Mais l'usage commercial serait tout de même permis, je veux dire, serait tout de
même accueilli parce qu'il est permis. Il serait tout de même accueilli, un commerce?

M. CLAUDE PROVENCHER:

3145 Absolument.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

3150 Mais votre préférence irait plus vers du service.

M. CLAUDE PROVENCHER:

C'est une évidence.

3155 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Donc, complémentaire à St-Laurent.

3160 **M. CLAUDE PROVENCHER:**

C'est une évidence que c'est complémentaire à St-Laurent. Je vois difficilement...

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

3165 Et non pas concurrentiel.

M. CLAUDE PROVENCHER:

On n'a pas fait d'études spécifiques, mais la logique porte à ça.

3170 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Et vous dites que la raison d'un seul accès, c'est pour une question d'aménagement intérieur, mais également parce qu'à l'extérieur, le seuil est assez important?

3175 **M. CLAUDE PROVENCHER:**

Absolument. À certains endroits, il y a jusqu'à 4½ pieds de différence.

3180 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

O.K.

3185 **M. CLAUDE PROVENCHER:**

Alors donc, on a un accès qui permet de faire cet accès-là à deux espaces commerciaux, sauf qu'il y a peut-être un élément, mais ce n'est pas du ressort de cette consultation, mais c'est plus peut-être dans la réglementation ou dans la limitation de l'espace lui-même commercial des petites surfaces et je pense que c'est mal adapté personnellement.

3190 Si vous avez un cabinet de dentiste, il ne fait pas... si c'est un grand cabinet ou un cabinet intermédiaire, il ne s'aménage pas dans 200 mètres; on se comprend?

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

3195 Non.

M. CLAUDE PROVENCHER:

C'est plus que ça.

3200

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Non, c'est clair.

3205

M. CLAUDE PROVENCHER:

Mais c'est clair que ce n'est pas un commerce de détail, vêtements ou ce genre de choses-là. Oubliez ça, ils ne vivraient pas là. O.K.

3210

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Je vous remercie, ce sont des précisions utiles, Monsieur Provencher.

3215

J'aimerais remercier avant de terminer la séance les représentants de l'arrondissement et de la Ville, ceux du promoteur ainsi que toute l'équipe qui a assuré le soutien et la logistique de cette soirée.

3220

Cette assemblée est maintenant terminée, nous continuerons demain soir, le 5 décembre dans cette même salle à la même heure, soit 19 heures, pour une seconde et dernière séance d'audition de mémoires et d'opinions.

Merci à tous et à toutes de votre présence et de votre participation. À demain soir.

3225

FIN DE LA SÉANCE

3230 Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office
que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes
sténographiques prises au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

Et, j'ai signé :

3235 _____
LOUISE PHILIBERT, s.o.