

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: M. BRUNO BERGERON, président de la commission
Mme LUBA SERGE, commissaire
M. ARLINDO VIEIRA, commissaire
Mme ÉLISE NAUD, secrétaire analyste

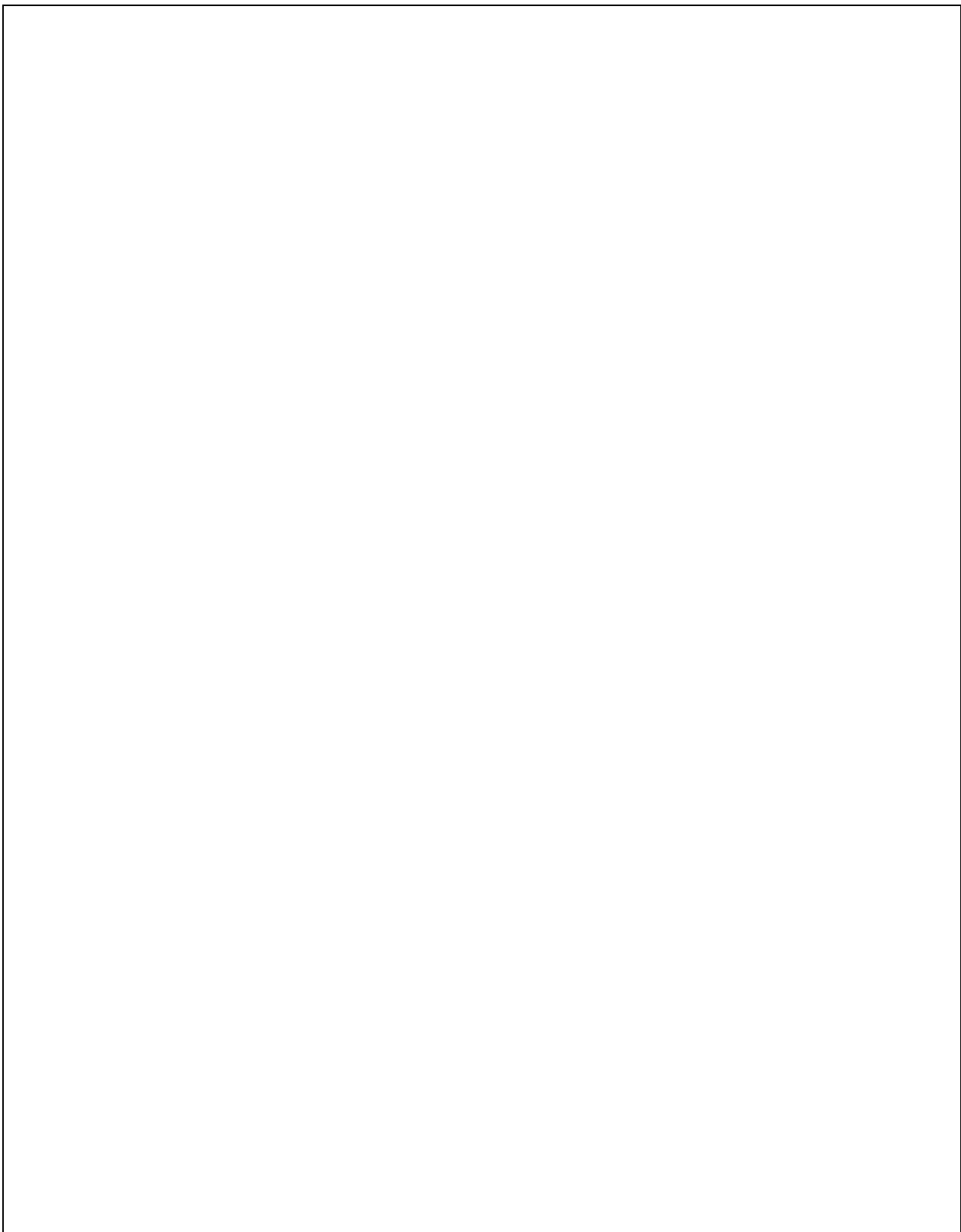
PROJET DE L'ÎLOT WANKLYN

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 13 octobre 2015, 19 h
À la salle de réception Sofia – 420, avenue Lafleur

Montréal



Yolande Teasdale, sténographe officielle bilingue
STÉNOMMM S.E.N.C.

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 13 OCTOBRE 2015 1
MOT DU PRÉSIDENT..... 1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES :

M. Jean Brunet 4

Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys
M. Dominic Bertrand.....9

Chambre de commerce du Sud-Ouest de Montréal
M. Bernard Blanchet..... 19
M. Patrick Duclos 34
M. Steven Laperrière..... 40
M. André Gaudreau.....52

Comité Logement Lachine-LaSalle
M. Daniel Chainey60

MOT DE LA FIN.....76

AJOURNEMENT

MOT DU PRÉSIDENT

M. BRUNO BERGERON, président :

5

Mesdames et Messieurs, bonsoir. Je me nomme Bruno Bergeron, je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. J'agis ici à titre de président de la commission, assisté des commissaires, madame Luba Serge et monsieur Arlindo Vieira qui se joignent à moi pour vous souhaiter la bienvenue à la deuxième partie de la consultation publique sur le projet immobilier de l'Îlot Wanklyn.

10

Dans notre tâche, nous sommes appuyés par madame Élise Naud qui agit à titre de secrétaire de la commission et d'analyste. Madame Naud se trouve à mon extrême droite.

15

À compter de ce soir, nous accueillons les personnes et les organismes qui se sont inscrits au registre de l'Office de consultation publique pour nous exprimer leur opinion sur le projet.

20

Les échanges, lors de la deuxième partie de la consultation, s'effectuent entre les citoyens et la commission. Comme vous le voyez, les tables des représentants de l'arrondissement et du promoteur présents à la séance d'information ne sont plus là.

25

Vu le nombre important de citoyens et d'organismes qui se sont inscrits, nous tiendrons deux séances d'audition des mémoires. Près d'une vingtaine de citoyens ou de représentants d'organismes seront entendus.

Donc, la deuxième soirée sera demain soir à la même heure au même endroit.

30 La commission a aussi reçu plusieurs interventions écrites additionnelles qui seront déposées sur le site internet de l'Office dès que les soirées d'audition des mémoires seront terminées.

35 Je vous rappelle que la consultation de l'Office répond au principe selon lequel les citoyens ont le droit d'être renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus relativement à ces projets.

Nos consultations se déroulent selon une procédure établie et les commissaires s'engagent à respecter le Code de déontologie.

40 Quant au déroulement de la séance, j'appellerai les participants selon l'ordre prévu à l'horaire. Nous allouerons une vingtaine de minutes à chacun des participants, soit environ une dizaine de minutes pour nous présenter votre opinion et une dizaine de minutes supplémentaires pour avoir un échange avec les commissaires.

45 Sachez que les commissaires ont déjà pris connaissance des mémoires, donc on a l'ensemble des mémoires, et on les a déjà lus entièrement et on les a déjà analysés et on souhaite vraiment avoir un échange avec les gens qui viennent ici au micro ce soir.

50 À ceux et celles qui ont déposé un mémoire, je rappelle que nous l'avons lu, donc.

Les mémoires seront rendus publics jeudi de cette semaine et ils demeureront accessibles sur le site internet de l'Office.

55 Une fois la consultation terminée, les commissaires entreprendront l'analyse des informations et des mémoires. Nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport vers la fin de cette année et c'est la présidente de l'Office qui remettra le rapport aux élus municipaux. Il sera rendu public dans les quinze jours qui suivront le dépôt du rapport.

Les décisions à prendre par la suite appartiendront aux élus municipaux.

60

Vous noterez la présence de notre sténographe à mon extrême gauche, madame Yolande Teasdale, et du responsable de la sonorisation à l'arrière, monsieur Serge Boissé.

65

Comme pour les séances de la première partie, tout ce qui est dit au cours de l'audience sera enregistré. La transcription des notes sténographiques sera accessible sur le site internet de l'Office de consultation.

J'ajoute que la commission est soutenue dans son travail par une équipe de l'Office que vous avez rencontrée. Elle s'occupe aussi bien de l'accueil que de la logistique.

70

La séance de ce soir devrait prendre fin vers 22 h 30, si tout se déroule comme prévu.

Enfin, comme vous le savez, la commission tient à ce que le climat demeure serein. Je rappelle donc que les propos malveillants ou les interventions qui portent atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation des personnes ne sont pas recevables.

75

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 du promoteur pourraient bénéficier d'un droit de rectification que je pourrais leur accorder à la fin de la séance. Il s'agirait bien entendu de rectifier seulement un fait et non pas d'émettre un commentaire ou un avis.

80

Cette rectification pourrait se faire également par écrit et déposée sur le site de l'Office.

85

Donc, sans plus tarder, j'inviterais maintenant monsieur Jean Brunet à venir se présenter ici au micro.

* * *

90

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

95

LE PRÉSIDENT :

Bonsoir, Monsieur Brunet.

100

M. JEAN BRUNET :

Bonsoir, Monsieur Bergeron. Suite, ayant pris connaissance du projet de l'îlot Wanklyn par les promoteurs et entendu les commentaires et questions des citoyens lors de la réunion du 15 septembre, bien, je voulais faire part de ma perception du projet de l'îlot Wanklyn.

105

Il ne fait aucun doute dans mon esprit que le projet est d'une grande valeur pour notre ville et voici pourquoi :

110

Premièrement, sur le plan financier, il faut reconnaître l'apport substantiel et additionnel de la taxation que représentent près de 800 logis. Sans doute plus ou près de 3 M\$ annuellement, ce qui est très bénéfique pour une municipalité. Cet apport additionnel permettrait d'augmenter la capacité de fournir des services adéquats à la population et sans doute même de contribuer à maintenir ou baisser la taxation existante.

115

Deuxièmement, ce serait un enrichissement visuel et écologique considérable d'un secteur qui a trop longtemps été à l'abandon et mal éclairé. C'est une portion du territoire qui représente, présentement, rien de productif pour notre municipalité. J'oserais dire que cette

120 section de notre territoire ternit notre sens de l'urbanisme. J'ai constaté qu'occasionnellement, des rebuts sont déposés çà et là en bordure de la route.

Troisièmement, ce projet permettrait à des familles et aux jeunes couples d'avoir accès à la propriété à des prix abordables ou d'être logés sans se ruiner. Il me semble que l'aménagement présenté offrira un environnement des plus agréables à l'intérieur du complexe.

125 Quatrièmement, nul ne peut ignorer l'apport financier additionnel aux commerces avoisinants et de la communauté que représente cet ajout substantiel de population.

130 Cinquièmement, et non la moindre, il faut reconnaître que si le projet prend vie, il y aura un afflux de nouveaux jeunes enfants qui viendront s'ajouter à notre population écolière décroissante et multiculturelle – excusez mon lapsus.

135 Finalement, les points de réticence qui furent exprimés par certains citoyens lors de la réunion du mois de septembre étaient l'accès à la 20 ou à la bretelle Turcot vers Montréal et de la Rive-Sud, ainsi que le transport en commun.

L'accès : il faut reconnaître que déjà depuis longtemps, les citoyens sont confrontés à cette surcharge matinale de circulation et de fin de soirée. Même avec les améliorations municipales proposées, il est bien clair que la situation ne s'améliorera pas de beaucoup.

140 En réalité, la cause de ces embouteillages émane du flux de circulation des automobilistes et camionneurs qui proviennent et retournent à la Rive-Sud aux heures de pointe. Nous vivons cet état de fait à la LaSalle depuis des lunes.

145 Je pourrais ajouter une petite parenthèse : s'il y avait un surcroît de population sur la Rive-Sud puis qu'il y aurait encore plus de circulation, qu'est-ce qu'on pourrait faire? Absolument rien. Ce n'est pas de notre ressource, c'est provincial et fédéral.

150 En ce qui concerne le transport en commun, je crois bien que la STCUM s'ajusterait sans hésitation à cette augmentation de population. On semble avoir omis de mentionner qu'un service de train qui va au centre-ville existe déjà tout près du projet.

155 En conclusion, après analyse, puis je l'ai partagé avec plusieurs citoyens – moi, je demeure tout près des lieux avoisinants du projet – il ne fait aucun doute que ce projet serait d'un grand bénéfice à l'ensemble de la population de LaSalle, des commerçants, ainsi qu'aux nouveaux résidents à venir. Voilà.

LE PRÉSIDENT :

160 Merci beaucoup, Monsieur. Donc, si vous nous permettez, on a quelques questions à vous poser.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

165 Je voulais vous poser des questions. Vous parlez de l'apport financier additionnel aux commerces avoisinants, je me demandais si avec l'arrivée de cette population dans le projet, est-ce que vous prévoyez ou vous voyez des besoins de d'autres commerces, d'autres services dans le quartier?

M. JEAN BRUNET :

170 Je ne suis pas un spécialiste ni un économiste, mais évidemment on a parlé qu'il était pour y avoir certains commerces, mais ce serait d'usage quotidien, je présume, style dépanneur, des trucs pour rendre service à la population résidente du projet.

175 Mais aux alentours, effectivement, possiblement, si on regarde sur la rue Lafleur, bien, juste à côté ici, les centres d'achats reprendraient vie, possiblement les vêtements pour les enfants, les chaussures, les articles de sport. Il est permis de croire qu'effectivement, il y aurait une expansion de ce côté-là.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

180

O.K., merci.

LE PRÉSIDENT :

185

Merci. Dans votre troisième attendu, vous nous parlez, par exemple, que ces logements permettraient aux familles et aux jeunes couples d'avoir accès à la propriété à des prix abordables. Alors, selon vous, quels devraient être les prix que les gens accepteraient de payer, compte tenu, par exemple, de la population de ville LaSalle?

190

M. JEAN BRUNET :

Si les gens s'installent à l'extérieur des grands centres comme Montréal, effectivement il y a une décroissance au niveau des prix. Maintenant, quels seront les prix? Je ne suis pas dans le domaine de l'immobilier pour être en mesure de vous répondre.

195

LE PRÉSIDENT :

D'accord.

200

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

Bonjour.

205

M. JEAN BRUNET :

Bonjour.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

210 Vous avez parlé de l'importance de l'augmentation de la taxation, là, que vous avez chiffrée à peu près à 3 M\$. Comment est-ce que vous êtes arrivé à ce chiffre-là?

M. JEAN BRUNET :

215 Bien, si je regarde mon compte de taxes chez moi qui tourne au-dessus de 3 000 \$ par année pour une résidence unifamiliale, je me dis que s'il y a des condos, s'il y a des immeubles et s'il y a des commerces, au nombre... j'ai fait simplement une multiplication mathématique de 800 logis par trois, plus les commerces, et ainsi de suite.

220 C'est peut-être 2,5 M\$, mais je sais que j'ai lu récemment dans *L'Accent*, le journal publié par l'arrondissement, qu'on avait un retour de la Ville de Montréal à cause des frais de déneigement qui étaient gonflés auparavant. Là, on nous remet un point quelque million par année à la municipalité, et ça l'aurait un effet sur une réduction de taxes au niveau des citoyens.

225 Alors, si on en amène tout près de 3 M\$, je présume qu'il va y avoir des bienfaits.

LE PRÉSIDENT :

230 C'est ça. Vous nous parlez que vous avez consulté plusieurs citoyens, on se demandait...

M. JEAN BRUNET :

235 Oui, je ne voulais pas les nommer ici, là, parce qu'ils ne sont pas présents, mais vous avez accès à ces gens-là, les adresses, et ainsi de suite.

LE PRÉSIDENT :

On se demandait si c'était de votre propre initiative puis comment vous vous étiez pris pour les rejoindre?

240

M. JEAN BRUNET :

Bien, c'est qu'au départ, nous sommes venus à la première réunion; ensuite, on a échangé, puis ce sont des voisins immédiats et on a dit : « Bon, qu'est-ce que vous en pensez? » Puis, moi, j'ai fait un premier jet de la présentation que je viens de faire et les gens ont dit : « Ah, on est d'accord avec tes conclusions, Jean. » Ça fait que... Je ne me présente pas à la mairie, moi, là. Je n'irai pas, je ne volerai pas la place de personne, là.

245

LE PRÉSIDENT :

Alors, on apprécie beaucoup le fait que vous soyez venu nous présenter votre opinion, je vous remercie beaucoup, Monsieur.

250

M. JEAN BRUNET :

Merci.

255

LE PRÉSIDENT :

J'appelle maintenant le représentant de la Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys, monsieur Dominic Bertrand.

260

Bonsoir, Monsieur.

265

M. DOMINIC BERTRAND :

Bonsoir. Alors, je suis ici ce soir pour vous sensibiliser ou vous faire des recommandations en lien avec la clientèle étudiante possible lorsqu'il y a un développement immobilier.

270 Pour nous, bon, Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys, c'est 53 000 élèves. Nous sommes une commission scolaire en pleine croissance, nous accueillons annuellement entre 1 000 et 1 200 nouveaux élèves, donc beaucoup de nouveaux immigrants.

275 Et, présentement, nous avons 53 000 élèves pour une prévision de près de 60 000 élèves en 2020. Donc, nous sommes très préoccupés par la croissance de clientèle. Et lorsqu'on ajoute des développements immobiliers, c'est sûr qu'on est très préoccupés. Et, pour nous, autour de 780 nouvelles adresses, là, c'est environ de 175 à 225 jeunes pour nos écoles primaires.

280 Nous sommes très préoccupés par les terrains disponibles lorsqu'il y a des développements immobiliers. Je pourrais vous donner, à titre d'exemple, l'île des Soeurs où, entre le moment où nous avons reçu du Ministère l'allocation pour construire l'école et la construction de l'école, il s'est écoulé cinq ans.

285 Alors, c'est sûr que durant ce temps-là, il y a une population étudiante très importante et ça crée des désagréments. Et je trouvais pertinent de vous faire le portrait de la situation en ce qui concerne les jeunes de ville LaSalle.

290 Nous avons l'école la plus près qui est Henri-Forest, qui est présentement à pleine capacité; nous avons, pas trop loin, l'école du Petit-Collège qui dépasse déjà sa capacité d'accueil avec 25 élèves en plus de sa capacité du Ministère; Sainte-Catherine-Labouré dépasse sa capacité de trois groupes d'élèves présentement, donc une soixantaine d'élèves; L'Eau-Vive où nous avons encore quelques places présentement; et Pierre-Rémy, aucune place disponible.

295 Alors, dans ce contexte-là, c'est sûr que pour nous, l'ajout d'un nouveau projet domiciliaire, bien, c'est sûr que ça nous préoccupe beaucoup. Et lorsqu'on regarde les délais entre le moment où on a l'allocation pour construire des nouvelles écoles et la réalisation, parfois on

parle de trois, quatre, cinq, six ans. Donc, ça nous mène en 2020 où je vous mentionnais qu'on sera à ce moment-là, selon les prévisions du Ministère, autour de 60 000 élèves.

300 Donc, nous sommes très préoccupés. Et pour nous, c'est sûr qu'un espace, un terrain dans les quartiers favorise un sentiment d'appartenance assez important de la part des élèves et les services qu'on peut mettre aussi à la disposition des citoyens. Et, à titre d'exemple, je vais poursuivre avec mon exemple de l'école Île-des-Soeurs, nous sommes très heureux parce que 100 % de la clientèle, nos jeunes sont des marcheurs pour cette école-là qui est une école de quartier. Donc, pour limiter l'empreinte écologique, et cetera.

305 Donc on souhaitait venir vous sensibiliser au manque d'espace qu'on vit à Marguerite-Bourgeoys.

LE PRÉSIDENT :

310 Merci beaucoup.

M. DOMINIC BERTRAND :

315 Ça m'a fait plaisir.

LE PRÉSIDENT :

320 On a plusieurs questions à vous poser.

M. DOMINIC BERTRAND :

Oui?

325 **LE PRÉSIDENT :**

On lisait que le Ministère viendrait d'accorder 17 nouvelles classes dans le secteur ici, est-ce que c'est une information qui est juste?

330 **M. DOMINIC BERTRAND :**

Bien, en fait, on fait des demandes d'ajout d'espaces. On est en démarches, oui, justement pour venir ajouter, mais malgré ces ajouts d'espaces là, c'est uniquement pour la clientèle qui est prévue, là, sans le développement domiciliaire.

335 **LE PRÉSIDENT :**

O.K.

340 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

Si vous permettez – bonjour, Monsieur Bertrand.

345 **M. DOMINIC BERTRAND :**

Bonjour.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

350 Concrètement, si ce projet va de l'avant, s'il se réalise, qu'est-ce qui va se passer?

M. DOMINIC BERTRAND :

355 Bien, c'est sûr que pour nous, ça crée une pression parce que s'il y a, par exemple, entre 700 ou 750 nouvelles adresses, pour nous ça se traduit autour de 175 à 225 nouveaux élèves.

Lorsqu'on divise par 22 ou 24, qui sont les ratios primaires, bien, ça représente une dizaine de classes supplémentaires.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

360

Et avez-vous déjà eu une réflexion sur, concrètement, comment est-ce que vous allez faire pour faire face à ça?

365

M. DOMINIC BERTRAND :

370

Concrètement, on a besoin de terrains pour être en mesure de construire de nouvelles écoles. En termes de superficie de terrain, ça nous prend environ... c'est 100 000 pieds, 100 000 pieds carrés, 10 000 mètres carrés pour être en mesure de construire une école avec une cour et toutes les installations, là, les standards, en fait, du ministère de l'Éducation.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

375

Avez-vous déjà une idée sur des terrains éventuels qui seraient...

M. DOMINIC BERTRAND :

380

Non, pas du tout, c'est une première démarche ce soir qu'on fait auprès de vous pour vous sensibiliser, et on est prêt à discuter de toutes les possibilités.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

385

O.K.

LE PRÉSIDENT :

390 On vous a demandé si vous aviez des données sur le nombre d'enfants qui sont
immédiatement à proximité. Il y a un grand projet immobilier qui est existant tout à côté, on se
demandait si vous aviez une idée à peu près du nombre d'enfants qui pourraient déjà y avoir dans
ce secteur-là?

395 **M. DOMINIC BERTRAND :**

400 Bien, nous avons déjà... comme je vous mentionnais, toutes les écoles présentement sont
à pleine capacité. Alors, c'est sûr qu'en ajoutant, on vient mettre une pression assez importante
sur le secteur. Et, normalement, selon les chiffres du Ministère, lorsqu'il y a un développement
immobilier, on doit compter, comme je le mentionnais tout à l'heure, de 175 à 225 jeunes du
primaire pour 700 adresses, environ.

405 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Vous parlez d'écoles de marcheurs; en ce moment, qu'est-ce qui se passe dans le
quartier ici, est-ce que c'est surtout des enfants qui habitent le quartier et viennent à pied? Ou
c'est plutôt des autobus scolaires ou c'est des gens qui viennent en voiture?

410 **M. DOMINIC BERTRAND :**

415 Je vous dirais qu'étant donné qu'on est en pleine croissance de clientèle, les
débordements de certaines écoles nous ont obligés, malheureusement, à faire des transferts.
Donc, il y a eu, au cours des années, plusieurs modifications de bassins d'alimentation des élèves
vers les écoles. Sauf que lorsqu'on peut revoir les bassins d'alimentation, c'est sûr que nous, on

va privilégier assurément le plus grand nombre de marcheurs possible, là, pour chacune des écoles.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

420

Alors, si je peux revenir, si ces enfants – mettons le projet va de l'avant, les enfants arrivent, est-ce que ces enfants vont se trouver à aller aux écoles à côté ou bien ce sera plutôt le transport dans une école un petit peu plus loin?

425

M. DOMINIC BERTRAND :

Nous, on est à pleine capacité présentement dans les écoles existantes.

430

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Oui. Alors, il va falloir...

435

M. DOMINIC BERTRAND :

Alors, c'est pour ça que je sollicite, dans le fond...

440

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Oui, oui, je comprends. Oui. Mais, mettons, vous avez 100 enfants l'année... en tout cas, dans trois ans, est-ce que ces enfants-là seraient déplacés ou iraient dans une école dans un autre quartier complètement? Est-ce que c'est comme ça que ça fonctionne?

445

M. DOMINIC BERTRAND :

Bien, c'est en fonction des places disponibles. Souvent, on va refaire les bassins en fonction des places disponibles et en fonction vraiment de l'endroit où les jeunes habitent.

450 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

D'accord. O.K., je comprends.

455

LE PRÉSIDENT :

460 Savez-vous si actuellement les enfants du quartier, parce qu'il y a quand même beaucoup d'enfants dans le secteur immédiat, est-ce que ce sont des gens qui bénéficient de l'école à pied ou...?

M. DOMINIC BERTRAND :

465 Dans la plupart des cas, oui.

LE PRÉSIDENT :

O.K.

470

M. DOMINIC BERTRAND :

475 Mais dans d'autres cas, étant donné qu'on a vécu une croissance de clientèle assez importante, parce que lorsqu'on ajoute quelques classes à un endroit, ça nous permet, ça nous permet d'accueillir des jeunes, sauf que ça dépend aussi à quel endroit est-ce qu'on peut faire des

agrandissements et des nouvelles constructions, parce que parfois, bon, il y a toutes sortes de contraintes qui font en sorte qu'on ne peut pas nécessairement agrandir l'école qu'il faudrait agrandir, soit parce que le terrain est limité ou bien qu'on ne peut pas ajouter un étage supérieur au bâtiment déjà existant.

480

Donc, c'est des contraintes de ce type-là.

LE PRÉSIDENT :

485

Dans votre mémoire, vous nous indiquez comme recommandation :

« Le zonage adéquat pour les terrains sur lesquels seront construites les écoles et l'adaptation des normes de construction... »

490

Vous souhaitez, disons, qu'on reconnaisse la Commission scolaire comme un partenaire institutionnel, est-ce que vous avez un message sous-jacent à cette recommandation-là?

M. DOMINIC BERTRAND :

495

Bien, le message, en fait, c'est qu'on puisse déjà amorcer les discussions le plus rapidement possible parce qu'on a eu, dans certains cas avec certains arrondissements, des problématiques qui ont étiré vraiment toute la démarche, ce qui fait que parfois, ça a retardé d'un an et demi ou deux ans la construction de l'école.

500

LE PRÉSIDENT :

Donc, c'est plus le processus d'approbation des permis qui est long dans certains cas.

M. DOMINIC BERTRAND :

505

Exactement.

LE PRÉSIDENT :

510

D'accord.

M. DOMINIC BERTRAND :

515

Exactement.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

520

Oui, j'aurais peut-être une petite question. Vous parlez, à un moment donné, de votre politique de développement durable et ce n'est pas très précis. Vous dites que vous voulez réduire l'impact de construction, vous souhaitez assouplir les normes de construction? Pouvez-vous préciser un petit peu à quoi vous référez?

M. DOMINIC BERTRAND :

525

Bien, en fait, c'est surtout en lien avec l'école de quartier qui permet aux élèves de se rendre à l'école à la marche. Alors, ça, c'est un élément vraiment important pour nous parce que lorsqu'on doit transporter des élèves, c'est sûr qu'au plan environnemental, ce n'est pas la meilleure chose et puis même pour les jeunes aussi. Que les jeunes puissent retourner, sur l'heure du dîner, à la maison pour dîner, c'est des choses qui sont plus difficiles lorsqu'on doit transporter les élèves matin et soir.

530

Mme LUBA SERGE, commissaire :

535 Je voulais simplement revenir sur la croissance que vous prévoyez. Est-ce que cette
croissance est due à une nouvelle génération qui arrive dans les quartiers? Est-ce que c'est des
projets résidentiels? D'où viennent, selon vous, vos projections?

M. DOMINIC BERTRAND :

540 Oui. Bien, en fait, c'est selon le Ministère qui a toujours des prévisions, c'est vraiment
l'immigration.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

545 C'est l'immigration.

M. DOMINIC BERTRAND :

550 Oui, c'est une très forte croissance. Marguerite-Bourgeoys, c'est 62 % de nos élèves qui
ont une langue maternelle autre que le français, et c'est vraiment l'immigration.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

555 O.K., merci.

LE PRÉSIDENT :

Je vous remercie beaucoup, Monsieur.

560 **M. DOMINIC BERTRAND :**

Ça me fait plaisir, merci.

565 **LE PRÉSIDENT :**

Bonne soirée. J'appelle, s'il vous plaît, monsieur Bernard Blanchet de la Chambre de commerce du Sud-Ouest de Montréal. Bonsoir, Monsieur Blanchet.

570 **M. BERNARD BLANCHET :**

Bonsoir à tous. Bonsoir les membres de la commission.

575 Effectivement, comme Chambre de commerce, lorsqu'on a regardé le projet, dans un premier temps, on l'a regardé sur – nous, on regarde toujours ça sur un ensemble. Moi, j'appelle ça « mes petites cellules ». Des cellules de travail, de voir si vraiment on a touché à l'ensemble des points.

580 Je pense qu'il y a des choses qui sont importantes. On n'a pas mis un tableau parce que ce qu'on a fait – je pense qu'il y avait beaucoup d'informations sur le site internet, plus d'éléments, ça fait qu'on n'a pas voulu aller dans un principe de répéter. Par contre, on comprenait que le terrain convoité pour faire le projet était là depuis plusieurs années. On comprenait qu'il était résidentiel depuis bon nombre d'années, je pense depuis les années 1980.

585 Un des éléments importants qui étaient pour nous, parce qu'on est accolé à ça, ça s'appelle le PMAD, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement. Donc, on a vu que le volet du PMAD a été bien regardé.

590 Deuxièmement, on le voit, on est dans une méthode dans le moment – ce n'est pas tout le monde peut-être qui le saisit du premier point, mais le principe TOD, Transit-Oriented Development, puis le problème qu'on est configuré ici en grande partie à Montréal, c'est qu'on est restreint dans les terrains, tout est quasiment bâti. Donc, quand on s'en vient dans des secteurs, donc il faut jouer avec une certaine densité.

595 Et le volet qui était pour nous, aussi, ce qu'on regardait, ce qui est important pour des projets, parce qu'on le sait, faire un projet pour faire un projet, des fois ça fait une chose. Mais là, les joueurs qui sont alentour de ce projet-là, dont le Fonds immobilier de la FTQ, l'Office municipal d'habitation de Montréal, la SHDM, qui est en arrière de ça, il y a le Groupe Merlin, il y a des GRT, Catania Habitation Montréal, donc c'est des gens qui sont habitués de faire des projets sensiblement sur le même format.

600 Et l'autre élément qui est toujours important, c'est le volet de la mixité sociale. Parce que nous, tantôt, on va revenir pour le volet sur l'emploi, ce qui est super important.

605 Donc, une fois qu'on voyait cette opportunité-là, on s'est dit : le redéveloppement, il va nous amener quoi dans le secteur? Donc, quand on regarde le secteur, même nous, comme Chambre de commerce, on est situé ici dans le centre d'achats Samy Fruits.

610 Donc, sept cents quelques nouvelles familles, nonobstant, vient consolider l'offre commerciale dans le secteur au centre d'achats Samy Fruits.

615 On le sait que pas plus loin non plus, au coin de Newman, parce que Newman n'est pas loin, tout le coin de Newman-Dollard, il y a déjà de l'activité économique, puis si on va un petit peu plus loin, mais évidemment avec le centre, ce qu'on appelle le centre régional avec le Carrefour Angrignon.

620 Donc, l'offre dans le secteur ici est sensiblement, ça va permettre peut-être de rajouter quelques petits commerces, je dirais, de deuxième ligne, et pas des petits commerces de proximité comme ils vont faire, ce qu'on comprenait dans le projet, sans les avoir, parce qu'il ne faut pas non plus qu'ils se « compétitionnent ».

L'autre élément, on en avait fait part également lors – j'en ai fait part également lors de la présentation du projet, c'était tout le volet du développement durable. Donc, on a fait un chapitre sur le développement durable pour être certains que tout le volet, parce qu'on comprenait que

625 c'était peut-être un petit peu précurseur, ils ne sont pas rendus dans ce qu'on appelle le « fine tuning » du projet dans le moment, mais le volet des îlots de chaleur est un impératif; les toits verts, les toits blancs, tout ce qui est le volet du recyclage, ce qui est volet des résidus verts, le déportement de la neige, on n'amène pas ça à la rue.

630 Après ça, tout le volet de – on voit qu'il y a un super de beau parc, ça, en tout cas, on le souligne, parce que c'est vraiment un beau parc qui a été pensé, qui traverse le projet. C'est peu commun. Parce que moi, j'en ai vu plusieurs projets, c'est peu commun, mais tout le volet des liens cyclables, le mobilier urbain, tu sais, que ce soit des mobiliers urbains faits en produits de recyclage. En même temps, tout le volet de récupération des résidus verts et le sport à vélo, les vélos.

635 Donc, on a la chance, moi, je pense qu'il y a la chance dans ce projet-là de faire un tout dans un milieu urbain. Je pense que les milieux urbains se méritent ça. Je pense qu'on se mérite ça et on va venir au volet du développement économique, les zones d'emploi.

640 Là, on va comprendre – moi, j'ai assisté encore la semaine passée à une rencontre, l'Agora 2015, avec le volet de ce qu'est le PMAD et là, on voit que les zones d'emploi, on forme – j'ai vu quelqu'un de la commission scolaire ici – on forme nos gens dans les écoles de métier, on fait du service aux entreprises, on demande aux jeunes de plus en plus d'être manuels en grande partie, on les forme sur l'île de Montréal, mais les zones d'emploi, on les sort de l'île. Ça fait qu'on forme ici, puis vous allez travailler en dehors des ponts puis à l'extérieur.

645 Donc, c'est important les zones d'emploi. Ici, il y en a une qui est limitrophe. Elle a une caractéristique importante, ce n'est pas des produits lourds, ce n'est pas la Dominion Bridge qui vient bâtir un pont, c'est loin de ça; c'est de l'industrie, ce qu'on peut appeler légère, et aujourd'hui, avec toutes les nouvelles normes d'environnement, toutes les nouvelles normes qui touchent ça, 650 aujourd'hui les entreprises sont de plus en plus disposées.

Ça fait que si on voit la Fleischmann sur un côté, TOTAL; l'autre côté on a Dry Shaft, on voit Arborite qui est ici depuis des années, qui teinte le paysage. On voit tous les bâtiments de la

655 Seagram qui sont encore là. La Seagram a teinté le paysage également. On voit la Labatt qui est un petit peu plus loin également sur Newman, donc dans le même secteur.

660 Donc ce qui est important pour nous, comme Chambre de commerce où on représente tout près de 400 entreprises, peut-être 500 quelques membres, ce qui est important c'est les zones d'emploi puis de proximité. On le voit de plus en plus, les gens veulent retourner, veulent venir vivre près des zones, près des secteurs d'emploi pour être capables autant d'aller à vélo, être capables d'y aller à pied puis, en même temps, aller reconduire son enfant à l'école à pied ou en vélo, puis recontinuer faire son travail. On en voit plusieurs sur les pistes cyclables.

665 Donc, ce qu'on trouvait qui était important dans ce projet-là, c'est que c'est une conciliation de l'ensemble de ces opportunités-là. 780 nouveaux logements, mettons-le à 1,5 ou à 2, là, par unité de logement, peu importe, et le volet social est important, d'autant plus que LaSalle a déjà un déficit pour le logement social et le logement abordable. Il y a un déficit déjà quand on prend la lecture de l'ensemble de la documentation.

670 C'est bien, et tantôt, le premier type qui est venu, il a parlé de la SHDM. C'est important aussi l'accès à la première propriété à Montréal parce que ce n'est pas évident non plus avec les cottages, les bungalows, l'évaluation qui a monté très haut, donc c'est un volet avec une subvention d'origine, si ma mémoire est bonne, c'est à peu près 10 % du coût d'achat, donc ça permet de mettre ton cash down, plus il y a des modalités. Donc, ce volet-là est très important. En
675 tout cas, on félicite, puis l'équipe.

680 Donc, nous, la Chambre de commerce du Sud-Ouest appuyons l'arrondissement de LaSalle dans sa démarche pour la réalisation du projet Wanklyn et les développements de son territoire pour le bien-être de sa communauté.

Donc, on est très favorable au projet.

LE PRÉSIDENT :

685 Merci beaucoup, Monsieur.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

690 Bonsoir, Monsieur Blanchet. Vous parlez, dans votre mémoire et vous venez de l'évoquer
ici, le déficit du logement social à LaSalle. Vous l'avez fait en termes très généraux, pouvez-vous
élaborer un peu plus? Je ne sais pas, vous avez peut-être des termes comparatifs ou quelque
chose par rapport à votre ville?

M. BERNARD BLANCHET :

695 Écoutez, les termes comparatifs, si on regarde sur l'échiquier de l'Office municipal
d'habitation de Montréal, si on prend, parce que le logement social, tu as du logement pour les
aînés, puis tu as du logement pour les familles.

700 Le logement aînés, il y en a un petit peu ici, mais pour les familles, moi, je vous dirais, sur
l'échelle de l'Office municipal pour les statistiques, je pourrais vous dire que dans – on parle dans
le grand Sud-Ouest, LaSalle, il doit fermer, d'après moi, il ferme le classement. Parce que si vous
regardez sur le territoire de LaSalle, puis même dans le cadre, si on prend les dernières unités qui
ont été données à Montréal sur les 15 000 dernières dans les 10-12 dernières années, de
705 mémoire, je ne m'en rappelle pas s'il y en a qui ont été faites à LaSalle.

710 Il y en a qui se sont faites partout, ce qu'on appelait le logement abordable, ce qui est ni
plus ni moins l'ancien fonctionnement, c'est du logement social, mais abordable, c'est parce qu'il
est construit directement par le privé, puis il y a la formule d'AccèsLogis à l'intérieur, comme
l'Office municipal. C'est un changement de dynamique, ce que je comprends, que le
gouvernement du Québec a fait.

715 Puis souvent, bien, ils le font gérer. Comme là, de plus en plus, ils les font gérer par l'Office municipal d'habitation de Montréal qui a toute l'équipe, autant administrative que cols bleus puis tout ça pour être capable de les suivre.

720 Mais je pourrais vous dire, le déficit, comme statistiques, pour les avoir déjà vues, mais de mémoire, je suis sûr et certain que LaSalle ferme la marche en termes de logement social et abordable. C'est clair, clair, clair.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

Merci.

725 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

730 Vous parlez, dans votre mémoire, vous parlez de garder des zones d'emploi du secteur, de les protéger et protéger la voie ferrée. Est-ce que vous connaissez l'évolution un peu de ce qui est arrivé aux emplois à LaSalle? Est-ce qu'il y a eu une transformation?

M. BERNARD BLANCHET :

735 Oui, effectivement, l'évolution dans le grand secteur du Sud-Ouest, l'évolution avec le manufacturier, l'emploi, c'est qu'il y a eu un exode. Et de plus en plus, ce qui est arrivé, c'est que justement, moi, je pense que les erreurs des 20-25 dernières années, c'est qu'on a pris les anciennes zones d'emploi, on les a démolies puis on les a complètement changées, en grande partie dans un mode résidentiel.

740 Donc, l'emploi perdu était nette-sèche. Elle ne revenait pas. On voit ici la Seagram, quand elle est partie, la Seagram, c'est sûr et certain, ça a vidé les secteurs de Lachine et les secteurs limitrophes qu'il y avait également.

745 Donc, c'est un exode. Et aujourd'hui, on le voit avec les écoles de métiers. On prend juste le CIMME à LaSalle à côté du cégep qui donne de la formation professionnelle, on prend partout où est-ce qu'ils donnent de la formation aujourd'hui – je dis souvent à du monde : l'avion, elle n'arrive pas tout fait, la voiture de métro n'arrive pas tout faite. C'est tout en petits morceaux, c'est toutes des pièces qui sont rassemblées.

750 Donc, ce modèle-là, moi, j'appelle toujours ça le Paris Star de l'ancien temps, les anciennes bâtisses à étages où est-ce qu'on faisait du linge à l'époque, mais on est capable aujourd'hui de faire de la petite industrie avec les systèmes... je dis souvent aux gens : « Ça fait 60 ans qu'on a été sur la lune, si sur la terre on n'est pas capable de s'en occuper nous autres mêmes pour faire ça, selon ce qu'on est capable de donner... » Donc, toute la petite entreprise peut facilement se familiariser sur des étages.

755 Donc ici, définitivement, il faut les protéger, les zones d'emploi, parce que l'exode... en chiffres, regardez en chiffres absolus, je ne peux pas vous dire honnêtement. Mais on a juste à prendre les entreprises, de plus en plus, qui ont quitté et les entreprises qui se sont modernisées également, parce que quand tu te modernises, dans bien des cas c'est moins d'emplois également, on le voit de plus en plus.

760 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

765 Bien, vous avez aussi parlé un peu du fait que les gens veulent habiter pas loin des emplois, est-ce que vous avez des idées comment cette cohabitation pourrait se faire?

M. BERNARD BLANCHET :

770 Bien, premièrement, la cohabitation – ici, je vous dirais stratégiquement, ils sont comme tombés au bon endroit parce que quand on prend le projet puis les zones d'emploi qui sont proches, il y a déjà une zone, une grande zone, ce qu'on peut appeler une zone tampon entre le volet du résidentiel et le volet de l'industrie ou du commerce.

775 On le voit, là. Prenez juste la Fleischmann dans le secteur, là, on voit le devant puis la compagnie est dans le fond complètement. On voit TOTAL à côté, c'est un peu la même chose, et de l'autre côté, on les voit aussi. Donc, c'est vraiment, ils ont vraiment une... c'est pour ça. Il faut toujours, 1) dans un premier temps, élaborer une zone tampon.

780 Deuxièmement, tout ce qui est de la mécanique, parce qu'on le voit aussi, tout ce qui est de la mécanique sur les toits, la mécanique de ventilation, tout ça, souvent c'est le bruit. C'est sûr que le camionnage, on va être appelé, là, mais qu'on mette une industrie et du résidentiel, le camionnage va toujours être présent.

785 Je pense que le type, le premier type qui est passé l'a bien expliqué, la problématique de LaSalle, les gens de la Rive-Sud, tout ça, qui sortent, qui veulent venir le matin, tout ça, c'est une dynamique parce qu'ils retournent chez eux le soir par ces secteurs-là, ce n'est pas les gens de LaSalle.

790 Mais les zones, les zones tampons qu'on appelle, elles sont vraiment... puis moi, ce que je trouvais intéressant dans le projet, c'était la récupération de toute la dalle de béton pour préparer un mur vers la 138 pour être capables de protéger avec le son.

795 Ça va toujours exister, ça, la cohabitation, puis aujourd'hui, on veut que le transport en commun soit efficace pour tout le monde, on veut que les gens prennent le transport actif, on veut que les gens prennent le transport collectif, ils veulent qu'on prenne le vélo, mais de plus en plus, on ne peut pas les amener puis traverser les autoroutes non plus en vélo puis marcher à pied.

800 Donc, quand on a la chance d'avoir des emplois dans le secteur, puis de plus en plus, je pense que – nous, on veut profiter quand même du mémoire ici pour axer encore de plus en plus, et puis la voie ferrée ici, c'est stratégique. Il y en a une aussi également pour le volet du train de Delson qui vient – puis là, je pense qu'il va y avoir une nouvelle gare à Lachine également, donc on voit de plus en plus, puis toutes les mesures de Turcot qui vont se faire avec des moyens.

805 Mais ce qui est important dans le moment, c'est qu'il faut que tout le monde soit ensemble
puis protéger de plus en plus les zones d'emploi.

LE PRÉSIDENT :

810 D'accord. Disons, ce terrain-ci était quand même zoné résidentiel depuis les années 80.

M. BERNARD BLANCHET :

Oui.

815 **LE PRÉSIDENT :**

C'est-à-dire que, est-ce qu'il y a d'autres secteurs à proximité qui eux risqueraient d'être
menacés?

820

M. BERNARD BLANCHET :

825 Je ne pense pas qu'ils risquent d'être menacés. Ce n'est pas la lecture que j'ai, mais c'est
qu'on ne sait jamais. C'est pour ça que c'est important, quand on vient à l'Office de – moi, je dis
toujours de laisser une trace. On a les entreprises qui sont à côté, donc protégeons ces
entreprises. Ça peut être zoné mixte, dans le secteur, mais protégeons-les parce que de plus en
plus, c'est ce qu'on veut.

830 La cohabitation, on l'a déjà fait pendant plusieurs décennies, on peut y revenir à cet
aspect-là, parce qu'on l'a mis dehors. Puis on le voit en Amérique du Nord de plus en plus, je

pense que mes dernières lectures que j'ai eues, c'était 3,5 % de l'activité manufacturière qui revenait, là.

835 On ne va plus en Asie, là. On a décidé qu'ici, la productivité est aussi bonne. Ça a commencé plus aux États-Unis, mais automatiquement, on le dit, quand les États-Unis bougent, bien ici, au Canada, on bouge également. Puis moi, je le vois souvent, des entreprises qui veulent s'établir dans le Sud-Ouest, des entreprises de start-up de plus en plus.

840 Juste dans le Sud-Ouest, on est rendu peut-être à 60-65 dans le secteur du quartier de l'innovation ou ça peut être ici également, parce que je voyais des bureaux à côté de la Seagram, il y a deux, trois étages, là, aujourd'hui.

845 Puis on voyait aujourd'hui justement dans le journal, où est-ce que Mouvement Desjardins, la Banque de Montréal et puis le gouvernement se sont mis ensemble pour tout le volet de l'entrepreneuriat. Tout le volet de la petite entreprise, l'entrepreneuriat, bien c'est important, on est encore 10-12 % en arrière de tout le monde.

850 En Ontario, on est 10 % puis on est quasiment 15 % à l'extérieur, en arrière de la Colombie Britannique sur tout ce qui est le volet de l'entrepreneuriat. Puis on en a des jeunes, là. Puis si on veut les faire bouger puis tout ça, bien, à un moment donné, ça prend des places.

Puis cette jeunesse-là, les nouveaux entrepreneurs, si on ne veut pas qu'ils aient d'auto, tu sais, à un moment donné, il faut tenir un discours qui est cohérent.

855 Si on ne veut pas qu'ils prennent l'auto puis qu'ils n'en aient pas deux, le couple n'en ait pas deux, bien, il faut qu'il soit capable de trouver sa place pour travailler à l'extérieur, pas juste dans le parc industriel de Terrebonne puis à Blainville puis dans ces secteurs-là, là. Ici, sur l'île, on a tout, là.

860 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

865 Vous dites, dans votre mémoire, que l'ajout d'un nombre important d'habitations va aider le secteur commercial. Vous mentionnez notamment ici le secteur de Sami Fruits. Est-ce que vous, parce que c'est prévu dans le développement d'avoir un certain nombre de commerces, est-ce que vous favorisez aussi ces commerces dans le développement même?

M. BERNARD BLANCHET :

870 Oui, c'est une mixité. Ce que j'en comprends, ça va être des petits commerces de proximité, mais c'est sûr et certain – regardez, ici on a Sami Fruits. Ils ne feront pas un autre gars de fruit, là, je suis convaincu de ça.

875 Je ne pense pas qu'il va y avoir un restaurant dans le secteur, on a trois, quatre, cinq restaurants qui représentent une bonne partie de la collectivité des gens de LaSalle. Parce qu'on sait que LaSalle, c'est multiculturel, je ne pense pas que dans le projet, ils vont mettre un Subway. Je pense qu'ils ne sont pas là-dedans.

880 Peut-être qu'il va y avoir un petit salon de coiffure, ça se peut, peut-être qu'il va y avoir un petit dépanneur, c'est bien évident, peut-être qu'il va y avoir un petit nettoyeur, quelque chose de même, tu sais, mais c'est sûr et certain que ça va quand même bien se mixer. Parce que tu as besoin quand même à proximité, parce que les enfants quand même qui traversent les rues. Donc, c'est cette vie-là de cohabitation.

885 Moi, dans ma jeunesse, où je restais, il y avait huit dépanneurs dans quatre coins de rue, là, tu sais? Il ne faut pas juste courir après ça, mais il ne faut pas revenir aux dépanneurs traditionnels, mais à un moment donné, il faut retourner à ces valeurs-là qu'il y avait avant.

LE PRÉSIDENT :

890 Sauf que les gens fumaient à cette époque-là.

M. BERNARD BLANCHET :

Oui, c'est ça.

895 **LE PRÉSIDENT :**

Vous avez abordé, disons de façon très importante, le développement durable en faisant la liste, par exemple, d'un certain nombre de souhaits. J'aimerais peut-être que vous nous en parliez peut-être de façon un petit peu plus détaillée?

900

M. BERNARD BLANCHET :

Oui. Tu sais, aujourd'hui, même, il y a eu une rencontre à Montréal puis il y a des architectes qui sont venus ici, c'est ce qu'ils appellent le bâtiment durable.

905

Vous savez ici, quand on a commencé le recyclage, ça faisait 20 ans que l'Europe le faisait, le recyclage. Ici, c'était toute une surprise. Là, on la voit, l'évolution. Donc nous, on est en vitesse grand V. Il faut vraiment venir s'attacher à ce qui se fait, puis je pense qu'il ne faut pas avoir peur de, comme on dit, de se baliser puis de se mesurer à ce qui se fait un peu partout.

910

Et les constructions, de plus en plus ça devient une économie, autant pour la personne qui va l'acquérir, autant que pour la personne qui va l'habiter et tout ça avec les coûts d'énergie.

915

Donc, la première des choses, on le voit avec les nouvelles mesures à Montréal de plus en plus, donc le toit blanc puis le toit vert. Puis aujourd'hui, quand c'est pensé au commencement, tu peux y aller, il y a tous les nouveaux matériaux. Donc, ce qui est important pour nous – c'est sûr qu'on ne peut sûrement pas mettre des toits verts au complet, on est conscient de ça, mais je pense que le toit blanc avec la nouvelle membrane, tout le volet géo-élastomère, toutes les nouvelles choses qui sont faites, je pense que c'est important.

920

Deuxièmement, c'est que toute la fenestration, c'est un autre élément qui est important. Toutes les mesures dans tes murs, la confection de tes murs, le volet énergie, comment tu mesures ton air à l'intérieur, c'est-tu R-12, R-20, donc que tu sois capable de prendre des bonnes mesures.

925

L'autre élément qui est important c'est justement ce qui rend une vie de quartier plaisante, ce n'est pas d'avoir tout le volet du recyclage, comme on dit, dans le visage, le volet des déchets réguliers, des ordures ménagères, l'usage du tas de neige, ça fait que toutes ces choses-là aujourd'hui de plus en plus, on... puis ça, c'est un grand terrain, 500 000 pieds carrés, donc on est capable aujourd'hui de trouver des façons pour reprendre puis que ça ne demeure pas, faire les choses comme on le faisait conventionnellement.

930

Tout le mobilier urbain, tu sais, avant, on faisait juste ça en bois, mais aujourd'hui, c'est tout avec des produits recyclés. C'est beaucoup plus durable.

935

L'autre élément, c'est que le volet convivial, bien justement, c'est la marche. Le transport actif, le vélo. Aujourd'hui, là, on a toute la chance de le penser avant même que le projet... souvent, on le pense après. Là, j'ai vu la plantation d'arbres, il y a une belle mesure, puis le parc. Ça fait que déjà là, il y avait déjà une bonne assise avec le parc. Mais là, ce qu'il faut faire, c'est qu'il faut l'amener aux bâtiments.

940

Et il y a quelqu'un qui en a parlé aussi, quand je suis venu pour la présentation du projet, tout le volet, ce qu'on appelle tout le volet pour les gens à mobilité réduite. C'est très, très, très important parce que de plus en plus, ce n'est pas juste des gens qui ont un déficit physique. C'est quelqu'un qui peut être aveugle, c'est quelqu'un qui peut avoir fait un infarctus, c'est quelqu'un qui a les deux hanches... moi, je le sais, on en voit des gens.

945

Donc, ce volet-là, il est de plus en plus important pour que les bâtiments. L'accessibilité universelle, là, ça le dit. Donc, tout le volet de l'accessibilité universelle, ça en est du développement durable parce que la population vieillit. Puis si on veut les garder... souvent, les

950

gens sont obligés de déménager parce que ce n'est pas accessible. Donc, tout ce volet-là est très... Puis surtout, j'entends qu'on n'est pas dans le « fine tuning » on a encore des places sur la table à dessins pour faire, donc pourquoi pas le faire dans le moment?

955 Puis c'est des institutions, en grande partie, des institutions publiques là-dedans, là, avec l'Office municipal puis la SHDM. C'est sûr et certain, ils volent de leurs propres ailes, mais je pense que quand on leur dit, ces gens-là sont très ouverts.

LE PRÉSIDENT :

960 Merci. As-tu d'autres questions?

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

965 J'aurais juste peut-être une petite, un complément. Vous avez élaboré sur les emplois perdus et la nécessité de protéger le secteur d'emploi existant, j'aimerais savoir si vous avez déjà identifié des nouveaux types d'emploi qui émergent à LaSalle ou dans ce secteur.

M. BERNARD BLANCHET :

970 Les nouveaux types d'emploi qui émergent dans LaSalle puis un petit peu partout dans le Sud-Ouest, c'est le manufacturier, de plus en plus, qui revient. Les gens veulent se repositionner dans le manufacturier.

975 Je vous dirais, beaucoup dans l'aluminium. Énormément dans l'aluminium présentement. Énormément, ce qu'on appelle, dans le bois. Tout ce qui est de bois, de meubles, tout ça. Je peux vous dire un exemple : à LaSalle ici, il y a un gars qui a une bâtisse, il est sur la rue Jean Brillon. Ce n'est pas nécessairement comme industriel, mais le gars, il est partner avec cinq entreprises : une à Louiseville, une à Trois-Rivières, une à Québec, une autre à Gatineau, plus lui, la sienne, ça

980 fait cinq, puis ils font un cocktail de meubles livrés, exportés puis envoyés autant pour les hôtels que le milieu scolaire, que les institutions, ils se sont mis ensemble.

Mais c'est sûr qu'ils aimeraient bien se ramener, c'est sûr et certain. Ça fait un travail supplémentaire d'aller voir, parce que tu n'as pas l'usine pour être capable de le faire. Puis toutes
985 ces choses-là, ce qu'on appelle, c'est du Ikea, hein? Ça fait que de plus en plus, le volet manufacturier du meuble est de plus en plus en demande.

Le volet, on a des gens ici, et au niveau de tout le volet de l'environnement, qui développent des petites mécaniques. Puis on a un gars ici dans le Sud-Ouest qui a découvert, qui
990 a préparé un bidule qu'on met en dessous des camions à rebuts à New York, là. Là, il ne peut pas faire d'autres choses parce qu'il vend juste ça, pour faire de l'économie, toute l'économie sur l'essence, tout ça. Il avait un objectif entre 25 puis 30 %, puis il l'a atteint.

Dernier élément, toute l'électronique. Tout le volet des composantes de l'électronique. À
995 titre d'exemple, le métro de Montréal, il va rouler avec une boîte d'à peu près cinq pieds de large, trois pieds de profond, deux pieds de haut, tout le mécanisme va être là-dedans. Ça fait que tu n'as pas besoin de faire ça dans... tu peux faire ça dans une petite salle de classe, pratiquement, puis aujourd'hui, tu fais ça avec des gants blancs. Donc, tout le volet de l'électronique, c'est de plus en plus présent, on se le fait demander.

1000 Puis les start-ups, c'est un peu ça. Les start-ups, c'est tous des gens qui viennent avec – ici, on a l'ÉTS, l'École de technologie supérieure, on a le Cégep André-Laurendeau, on a la plus grosse commission scolaire francophone au Québec avec Marguerite-Bourgeoys, on a l'autre de Montréal qui est dans le coin, donc on a une force ici. Donc, c'est important. Ça fait que si les
1005 gens, on les forme ici, bien, on voudrait qu'ils travaillent ici, qu'ils demeurent ici puis qu'ils consomment ici.

LE PRÉSIDENT :

1010 Bien, merci beaucoup, Monsieur.

M. BERNARD BLANCHET :

Bienvenue.

1015

LE PRÉSIDENT :

J'appelle monsieur Fernand Morissette, s'il vous plaît. On est un peu en avance sur notre horaire, monsieur Morissette ne semble pas être présent, donc on accueillerait monsieur Patrick Duclos.

1020

M. PATRICK DUCLOS :

Bonsoir.

1025

LE PRÉSIDENT :

Bonsoir, Monsieur Duclos.

1030

M. PATRICK DUCLOS :

Je vais vous avouer que je ne suis pas habitué de parler à un micro comme ça, ça fait que je suis un petit peu nerveux, mais je vais vous dire ce que j'ai à dire.

1035

Moi, je suis un citoyen de la rue Stinson qui se trouve être la rue perdue dans votre projet. Nous autres, on est entre Wanklyn puis Airlie. On a le pont Mercier en avant de nous, puis en arrière de nous, on a la Fleischmann.

1040 La dernière fois qu'il y a eu le projet, le même projet... comme je disais, moi, je suis un
citoyen de la rue Stinson, et puis il y a une couple d'années, le même projet, environ, est venu sur
la table, puis les gens du quartier, on a voté en majorité contre ce projet-là. Bien, pas en majorité,
c'était plus que ce qui était demandé. Donc, on ne s'attendait pas à ce que le projet revienne
encore, ça ressemble beaucoup, beaucoup... dans le fond, vous avez baissé d'un étage, mais
c'est la même chose.

1045 Donc, le monde était surpris que le projet revienne encore dans le quartier. Ça fait qu'on a
commencé à parler entre nous, puis tout le monde se demandait comment faire pour arrêter ça
encore une fois. Nous, ce qu'on avait dit la dernière fois, c'est qu'on était d'accord avec des
maisons, des duplex, des maisons à trois étages, faire un beau quartier résidentiel, ce qui ne
1050 semble pas être le cas présentement.

Donc, le monde était, ils ont essayé d'aller sur le site de l'Office pour essayer de trouver,
c'est beaucoup de personnes âgées, des affaires comme ça, ils trouvaient ça difficile de pouvoir
donner leur opinion, ça fait qu'on a comme l'impression de s'être fait mettre de côté par le conseil
1055 de ville de LaSalle, de mettre ça plus dur que c'était pour pouvoir dire notre opinion.

Donc, comme je vous dis, moi, je n'ai pas fait tout le quartier, on a commencé à parler
entre nous, on s'est dit que la meilleure façon de donner notre opinion, c'est peut-être juste de
donner nos noms sur une feuille puis dire qu'on est contre. Puis la rue Stinson, comme je vous
1060 dis, entre Wanklyn puis Airlie, qui se trouve à être vraiment où est-ce que votre projet est, là, bien
c'est 100 % des portes du monde qui sont totalement en désaccord avec le projet.

Ça fait que je vais vous lire exactement ce que ça dit :

1065 « *Nous, soussignés, somme opposés au développement de l'îlot Wanklyn tel que
présenté par l'arrondissement. Nous sommes d'accord avec un développement qui respectera le
maximum de trois étages, comme dans le quartier existant autour de l'îlot Wanklyn et comme les
autres développements en cours dans les environs, avec un choix de maisons favorables à la*

1070

venue des familles : maisons de ville ou en rangée, duplex, maison pour personnes âgées avec ascenseur et logements sociaux avec stationnement suffisant pour tous les résidents et commerçants. »

1075

Nous, on croit vraiment que le quartier n'est pas fait pour ça. On a des problèmes déjà d'embarquer sur le pont Mercier ou embarquer sur l'autoroute. Comme à la dernière réunion, la personne nous a dit la même chose : il a bien beau créer 700 logements, ça va quand même faire 700 autos qu'il va y avoir de plus. Il a bien beau synchroniser les lumières, ça ne va pas... t'as beau avoir 700 personnes qui s'en vont à la même place en même temps, si tu passes de trois voies à deux voies, une voie, même si tu synchronises les lumières, ça va... on va être pris pareil.

1080

Ça fait que finalement, c'est pas mal ça que j'avais à vous dire. Ça fait que comme je vous dis, j'ai juste fait la rue Stinson, puis de toutes les maisons où je suis allé, c'est tout le monde est contre ce projet-là.

1085

Ça fait que je n'ai même pas eu besoin d'aller ailleurs, là, puis je n'ai pas eu le temps non plus, je vais vous dire la vérité, ça fait que j'ai ça ici, je peux vous donner ça. Il n'y a pas beaucoup de maisons sur le bout que j'ai fait, il y a à peu près une trentaine de maisons, mais j'ai tout ça ici. Tout le monde a signé, les adresses sont toutes là.

1090

Puis le monde, ils ne veulent pas vraiment se déplacer, tu sais. On a comme l'impression qu'on s'est fait mettre de côté dans cette histoire-là, nous autres. On était contre ça la dernière fois puis, là, c'est comme contourner ce que les citoyens de ville LaSalle vraiment veulent.

1095

On a bien beau dire ce qu'on voudra, là, les compagnies alentour, comme le monsieur disait tantôt, là, bien, comment je pourrais dire ça? Il y a de moins en moins d'emplois qui se créent dans ce secteur-là, puis c'est pas vrai que les résidents dans ces alentours-là vont travailler là. Il y a personne que je connais, puis je reste dans ce quartier-là, qui vont dans ces compagnies-là.

Donc, c'est ça. C'est ce qu'on avait à dire.

1100

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup.

1105

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Excusez, si j'ai bien compris, la population, que ce soit des familles, personnes âgées, ce n'est pas ça qui vous dérange, ce n'est pas les gens.

1110

M. PATRICK DUCLOS :

Non, non. Nous, ce qui nous dérange, c'est ramener les familles à Montréal. Moi, j'ai plein d'amis qui restaient à ville LaSalle, là, qui restaient dans des condos, puis quand ils ont eu des enfants, bien, ils s'en vont tous sur la Rive-Sud. Ça fait que ça donne quoi de bâtir d'autres condos? Vous n'attirez pas plus de familles ici, là. Comprenez-vous?

1115

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Et c'est des gens qui auraient voulu rester à LaSalle?

1120

M. PATRICK DUCLOS :

Oui, effectivement.

1125

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Mais ils se trouvaient pas...

M. PATRICK DUCLOS :

1130

Bien, il y a des duplex à ville LaSalle. À part de ça, qu'est-ce qu'il y a? Je veux dire, si tu veux t'acheter une maison, il n'y en a pas vraiment, là.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1135

Parce que ça coûte trop cher ou simplement il n'y en a pas?

M. PATRICK DUCLOS :

1140

Bien, il n'y en a pas assez, ça coûte cher puis...

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1145

Il n'y en a pas assez?

M. PATRICK DUCLOS :

1150

C'est ça. Il y a des duplex, dans le fond, puis un duplex, tu n'as rien en bas de 500 000 \$, maintenant, puis ce n'est pas toutes les familles qui sont capables de se payer un duplex à 500 000 \$ comme ça.

Ça fait que des condos, tu as bien beau en bâtir, j'ai même d'autres amis qui ont des condos à ville LaSalle puis ils ont de la misère à les vendre. Ça fait que pourquoi en construire 700 autres? Je ne comprends pas le principe.

1155

Au coin de Jean-Brillon puis de la Vérendrye, il y a un nouveau projet qui va être construit là. C'est, je pense, 200 maisons de ville avec 100 condos. Ça fait du sens, ça. Pourquoi bâtir 700 condos? Je ne comprends pas. Puis ça, c'est juste le début de votre projet, là. De ce qu'on a cru

comprendre, sur votre site, si vous regardez les projets futurs, ils parlent de Airlie puis Stinson qui se trouvent être la Fleischmann. Bien, dans le projet futur, on parle de 800 unités de condos là.

1160

Je ne sais pas si vous avez été voir sur votre propre site, là, mais c'est ça. Ça fait bien du monde dans un petit quartier.

1165

Comme tantôt, le monsieur disait, les écoles ne sont pas prêtes à ça. Les autoroutes, les rues, il n'y a rien de prêt à ça, comprenez-vous? Puis ça n'a pas de bon sens de construire juste des condos pour le fun de construire des condos. Il me semble que ça ferait plus de sens de bâtir des maisons pour attirer les familles, ramener les familles à Montréal. C'est l'exode total des familles, tant qu'à moi, de l'île de Montréal. En tout cas, de ville LaSalle.

1170

Moi, j'ai l'âge que mes amis ont tous des familles, puis ça s'en va tout. Tout le monde s'en va. Comprenez-vous? En tout cas. Ça fait que comme je vous dis, je n'ai pas fait une grosse, je n'ai pas fait le quartier au complet, là, mais il me semble que c'est assez représentatif : 100 % des portes sont contre ça.

1175

Ça fait que je peux vous remettre ça si vous voulez, là?

LE PRÉSIDENT :

1180

Oui, tout à fait. Vous allez le déposer à notre secrétaire de commission, s'il vous plaît.

M. PATRICK DUCLOS :

1185

Ça fait que moi, c'est juste ça que j'ai à dire. Comme je vous dis, je suis nerveux un petit peu, je suis désolé, mais je dis ce que j'ai à dire.

LE PRÉSIDENT :

1190

Non, c'est parfait et je vous remercie infiniment d'avoir pris la peine de vous déplacer, d'avoir aussi fait le travail dans votre quartier. Je pense que c'est extrêmement apprécié, sûrement de la part de tous vos concitoyens.

M. PATRICK DUCLOS :

1195

Parfait. Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, Monsieur. Bonne soirée.

1200

Alors, la commission va prendre une pause d'une quinzaine de minutes puis on vous revient, disons, autour de 20 h 20.

PAUSE

1205

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Steven Laperrière, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur Laperrière.

1210

M. STEVEN LAPERRIÈRE :

1215

Bonsoir, Monsieur le président. Comme vous le disiez, mon nom est Steven Laperrière, je suis impliqué en politique municipale depuis déjà quelques années. Aussi membre, administrateur du RAPLIQ, organisme qui vient en aide et en défense aux personnes handicapées, vice-président de la fondation Mance-Décarie, qui est une fondation qui essaie d'améliorer la qualité de vie des personnes âgées en résidence.

1220 Alors, Monsieur le président, comme je l'ai mentionné ici même le 15 septembre dernier et que je le réitère dans mon mémoire, même si je reconnais d'emblée la compétence et la réputation de l'OCPM et que j'apprécie l'exercice, je déplore avec énergie le fait que ce ne sont pas les LaSallois qui auront le dernier mot sur l'avenir de ce projet.

1225 Plusieurs LaSallois, à la suite de la défaite par registre de la première mouture du projet, auraient voulu un référendum pour que les citoyens limitrophes puissent s'exprimer. Comme je le mentionne aussi dans mon mémoire, l'information, bien qu'elle ait été corrigée après la soirée d'information du 15 septembre dernier, était qu'un référendum scruterait tous les LaSallois et que le coût serait comparable à celui d'une élection générale.

1230 Dans les faits, seulement les citoyens des zones visées auraient été scrutés en cas de référendum, donc un coût pas mal moindre qu'on nous avait laissé entendre. Si la bonne information avait été donnée, les citoyens auraient peut-être insisté plus fermement sur la tenue d'un référendum.

1235 Je tiens à dire, je ne mets pas en doute la bonne foi de personne, mais les faits sont ce qu'ils sont. On a été un peu bernés dans cette histoire-là.

1240 Je vais juste le redire, je le répète : je ne mets pas en doute la bonne foi de personne, mais les citoyens LaSallois ont été un peu bernés dans cette histoire-là.

1245 J'aimerais poser trois questions : l'exercice de la soirée d'information et des deux soirées de dépôt de mémoires coûte combien? Combien un référendum scrutant les citoyens limitrophes aurait coûté? La différence entre les deux justifie-t-elle le fait qu'on enlève le droit aux citoyens et citoyennes de s'exprimer par vote? Nous pouvons bien venir ici nous exprimer pour ou contre le projet, mais le seul pouvoir ultime du citoyen est le droit de vote et ce droit, on nous l'a retiré.

Le terme est un peu fort, mais je pense à un déni de démocratie, dans ce cas.

Un autre aspect qui n'a pas été démontré... (Applaudissements) .

1250

LE PRÉSIDENT :

S'il vous plaît! S'il vous plaît, Madame, on va laisser les gens intervenir. Tantôt, les gens se sont mis à applaudir de façon discrète, on peut accepter ça, mais ces débordements-là ne seront pas acceptables, Madame.

1255

M. STEVEN LAPERRIÈRE :

C'est bon? Un autre aspect qui a été complètement évacué de la présentation à mon sens et des documents et de tout ce qui a été dit, c'est l'accessibilité universelle et l'adaptabilité des unités d'habitation. Plusieurs personnes en fauteuil roulant ou avec d'autres handicaps gagnent leur vie aussi bien que vous et moi et pourraient être séduites par l'idée d'habiter ce quartier, si jamais le projet va de l'avant.

1260

De plus, comme il y a des logements sociaux, on sait que souvent, les logements sociaux sont attribués à des personnes avec handicap.

1265

Les habitants de tout nouveau développement peuvent avoir des gens aussi en fauteuil roulant dans leur famille proche, dans leurs amis. Si les unités d'habitation ne sont pas adaptées ou comportent une ou des marches à l'entrée, qu'est-ce qu'on fait? On n'invite pas les amis, la famille à la maison?

1270

En 2015, il m'apparaît indéfendable de ne pas incorporer les principes d'accessibilité universelle dans tout nouveau développement, spécialement en ces temps où tous les politiciens de tous niveaux se disent sensibles à cette réalité qu'est le handicap et l'accessibilité universelle.

1275

Est-ce qu'il y aurait des marches à l'intérieur des unités d'habitation? Des portes électriques, des ascenseurs avec des annonces vocales dans les édifices multihabitation? On n'en a pas entendu parler.

1280

Qu'en est-il de l'adaptabilité des unités d'habitation? Est-ce qu'il y aurait des ancrages dans les murs pour adapter les comptoirs à la hauteur d'une personne handicapée, au besoin? Les commutateurs, prises de courant, contrôles de hotte de poêle, pour ne nommer que ces quelques exemples, seront-ils adaptés ou adaptables pour les personnes handicapées?

1285

Je n'ai rien entendu à ce sujet. Pourtant, en 2015, plus de 15 % de la population était en situation de handicap et la population étant vieillissante, ce chiffre va augmenter. Alors, en 2015, je trouve que l'accessibilité universelle est quelque chose qui devrait être acquis et ça ne semble pas être le cas, du moins dans ce projet-là.

1290

Je me prononce aussi, Monsieur le président, contre ce projet pour diverses raisons expliquées plus en détail dans le mémoire, mais seulement quelques points. L'îlot Wanklyn, à ce qu'on comprend, ne représente que le premier jalon d'un Quartier de la gare promettant d'être beaucoup plus dense. J'espère avoir démontré dans le mémoire que mes préoccupations dépassent seulement le fait de cet îlot; elles concernent l'avenir de tout un quartier nouveau à venir qui changera le visage démographique et la qualité de vie des citoyens avoisinants.

1295

Contrairement aussi à ce qui a été dit le 15 septembre dernier, j'espère dans le mémoire vous avoir démontré que tous les services ne sont pas disponibles à 15 minutes de marche, loin de là.

1300

J'espère vous avoir démontré que LaSalle, dans certains projets, a fait preuve de laxisme menant à des situations difficiles pour certains citoyens. J'aimerais bien voir quelles mesures ont été prises pour éviter de telles situations.

1305

Si certains chantiers sont devenus incontrôlables, un chantier de l'ampleur de l'îlot Wanklyn, ça peut devenir un cauchemar.

1310 J'ose croire que vous prendrez aussi en considération la forte probabilité que la STM et l'AMT ajusteront leurs offres de services et comment ces changements affecteront l'achalandage du secteur, sans oublier l'accroissement des piétons et des gens se déplaçant en transport actif, tout ceci dans un secteur qui, à la base, n'est pas conçu, prévu ou configuré pour un tel achalandage.

1315 Je sais que plusieurs croiront, à tort, que ma position en est une d'opposition systématique envers le conseil d'arrondissement. Monsieur le président, je vous le dis, je vous regarde dans les yeux et je vous dis : ce n'est pas le cas. Il n'en est rien du tout. Mon point est le suivant : le projet de Quartier de la gare en est un qui, s'il prend forme au fil des ans, va changer à jamais le visage de mon quartier. Ce quartier où j'ai grandi, je l'aime, il me semble clair que c'est un quartier appelé à se construire morceau par morceau, un nouveau quartier à se construire
1320 morceau par morceau, au nom de la densité et du revenu de taxes municipales.

Je dis oui au développement raisonnable, mais pas à l'établissement de mini centres-villes un peu partout dans mon secteur.

1325 Finalement, Monsieur le président, dans ce mémoire, je vous ai posé beaucoup de questions, je vous ai fait part de certains faits et de préoccupations. J'ai aussi parlé d'un certain laxisme et de manque de rigueur dans certains projets de l'arrondissement. J'espère qu'en fin de compte, peu importe l'issue de ce projet, j'aurai l'impression que vous aurez pris en considération ce mémoire ainsi que ceux de mes concitoyens et concitoyennes.

1330

Monsieur le commissaire, je vous remercie de votre attention.

LE PRÉSIDENT :

1335

Merci beaucoup, Monsieur. Alors, on a quelques questions à vous poser, s'il vous plaît.

M. STEVEN LAPERRIÈRE :

1340

Bien sûr.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1345

Dans votre mémoire, vous dites, vous parlez d'un projet beaucoup moins dense qui s'harmonise avec le bâti actuel, obtiendrait beaucoup plus d'acceptabilité sociale.

M. STEVEN LAPERRIÈRE :

1350

Oui.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1355

Vous avez parlé d'accessibilité universelle, je ne sais pas s'il y a d'autres éléments qui rendraient le projet plus acceptable ou... oui, plus acceptable selon vous?

M. STEVEN LAPERRIÈRE :

1360

Je pense que la commune mesure c'est de dire qu'un projet de 3-4 étages serait largement suffisant, considérant la configuration du quartier. Je pense que c'est ça que les gens ont peur. Parce que du 8-9 étages, c'est haut, c'est beaucoup. C'est beaucoup de citoyens. On parle de 768 logements, donc on parle de pas loin de 1 500 personnes qui vont s'établir. On a beau dire que l'impact ne sera pas aussi dense, ne sera pas aussi important qu'on le laisse entendre, mais moi, je demande à être convaincu. Je ne suis pas convaincu.

1365

1370 Et l'autre chose aussi qui fatigue beaucoup de gens, c'est que l'îlot Wanklyn représente, l'îlot Wanklyn qui fait partie d'un projet beaucoup plus grand à moyen ou long terme. Et ça, ce n'est pas expliqué puis ça, ça fait peur. Parce que là, on parle de 768 logements, mais au total, le projet Quartier de la gare, on parle de 2 000 quelques logements, si je ne m'abuse – que
1375 quelqu'un me corrige si je me trompe –, et ça, à moyen et long terme. C'est beaucoup. C'est beaucoup, beaucoup de monde et ce n'est pas expliqué puis les gens ne savent pas qu'est-ce qui s'en vient.

1375 Alors, ça, je pense que ça, c'est une grosse partie des interrogations des gens, c'est qu'est-ce qui nous attend dans le futur. On a choisi de vivre à LaSalle pour ce que LaSalle est et on ne veut pas que LaSalle devienne, comme je disais, des mini centres-villes à différents pôles. Alors, c'est un peu ça, la réponse à votre question.

1380 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

1380 Alors, est-ce que, je vais poursuivre un petit peu, est-ce que c'est les hauteurs, quand vous dites huit étages, est-ce que c'est le nombre de ménages? Est-ce que c'est la typologie des gens qui sont visés, logements, les condos?

1385 **M. STEVEN LAPERRIÈRE :**

1390 La typologie, non, pas du tout. C'est le nombre de condos, vraiment, donc le nombre de personnes qui risquent d'y habiter et – j'ai perdu le fil de mon idée, je m'excuse –, et la hauteur des édifices aussi.

1395 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Et le nombre de personnes, c'est lié à la question de services? À la question...?

1395 **M. STEVEN LAPERRIÈRE :**

La question de services, je pense que ça, ça peut toujours s'adapter. Mais c'est lié à la capacité de ce secteur-là d'absorber ces gens-là.

1400 J'en parle dans mon mémoire, on parle des projets au coin de Shevchenko et Bouvier, où il va y avoir à peu près le même nombre d'habitations, donc à peu près le même nombre de gens qui vont y habiter, mais ce secteur-là est bordé par le boulevard Shevchenko qui est trois voies de chaque côté et le boulevard de la Vérendrye qui est trois voies de chaque côté.

1405 Aucune commune mesure avec le secteur ici, qui est bordé par Lafleur, Jean-Milot, des Oblats et Wanklyn qui sont des petites rues. Puis Lafleur est dans un état assez piteux. Donc, ça n'a aucune commune mesure. Et puis quand on essaie de me faire croire qu'on va rentrer le même nombre de personnes dans ce petit îlot-là que Shevchenko-Bouvier, puis qu'on me dit que ça n'aura pas d'impact, je ne suis pas capable de croire ça.

1410

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Merci.

1415

LE PRÉSIDENT :

Merci.

1420

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

Est-ce que la question de la densité, vous êtes sensible à ça? Vous êtes absolument contre que ça se fasse ici? Qu'est-ce que vous en dites des gens qui prétendent qu'il faut attirer du monde dans l'île de Montréal en général?

1425

M. STEVEN LAPERRIÈRE :

1430

Écoutez, oui, il faut attirer des gens à Montréal, mais il faut surtout garder les jeunes familles. J'en parle dans le mémoire, il y a plusieurs condos présentement qui sont achetés pas par des familles qui désirent rester à Montréal, mais qui sont achetés par des gens de l'extérieur pour venir passer leurs vacances ici.

Je pense qu'on passe à côté du but. Est-ce que ce sera le cas dans l'îlot Wanklyn? Je ne peux pas le dire, mais on peut penser qu'il va y avoir certains condos de luxe qui ne seront pas achetés par des Montréalais.

1435

Maintenant, question de densité, bien sûr il faut attirer des gens, il faut créer des opportunités d'avoir des commerces de proximité, c'est bien parfait, tout ça, c'est un beau discours. Et c'est vrai. Mais en même temps, comme je le disais, la question de la densité, ça revient toujours au point où un quartier, un secteur a une capacité d'adaptation à un tel afflux de nouveaux citoyens.

1440

Et, moi, à ce que j'entends, ce que j'ai pu voir, ce que j'en comprends, je ne crois pas que ce quartier-là est apte à accepter 700 quelques nouvelles voitures, 1 500 nouveaux citoyens sans un « redessinage » majeur du secteur, ce qui ne semble pas être le cas.

1445

Alors, moi, mes peurs viennent de là et, oui, quand vous dites qu'il va y avoir des nouveaux commerces, qu'il va y avoir peut-être des opportunités de créer des nouveaux commerces de proximité, oui, bien sûr. Mais les commerces de proximité, il y a le Carrefour Angrignon qui n'est pas tellement loin, tu sais, il y a d'autres places que les gens, même s'il y a des commerces de proximité, ils vont bien aller au dépanneur pour s'acheter une pinte de lait, mais les gens vont faire comme la plupart des LaSallois, ils vont aller au Carrefour Angrignon pour faire la majeure partie de leurs achats.

1450

Donc, est-ce que c'est viable? Peut-être que oui, je n'en sais rien, je ne suis pas économiste, mais j'ai des doutes.

1455

LE PRÉSIDENT :

Ça, il y a toute la question aussi du transport collectif.

1460

M. STEVEN LAPERRIÈRE :

Oui.

1465

LE PRÉSIDENT :

Disons, dans le secteur. On a parlé d'aménagement de pistes cyclables, du réseau piétonnier, est-ce que vous pouvez nous en dire un peu davantage sur cet aspect-là?

1470

M. STEVEN LAPERRIÈRE :

Je pense que, bien, comme je le mentionne dans le mémoire, au niveau du transport collectif, je pense que si le projet va de l'avant, il serait logique que la STM transfère son terminus au coin de Wanklyn-Lafleur et que l'AMT fasse pareil.

1475

On ne peut pas présumer, bien sûr, mais moi, je pense que si ces deux organismes-là se rendent compte qu'il y aurait une croissance de clientèle, donc quelques dollars à faire, bien, je ne pense pas que ça va hésiter longtemps avant que ça se fasse.

1480

Alors, ça, c'est une autre chose. Je mentionnais à la présentation que je questionnais l'étude d'impact de circulation, c'était dans ce sens-là. Je me suis peut-être mal exprimé, mais c'était dans ce sens-là, puis je pense que je l'ai bien décrit dans le mémoire.

1485 Au niveau, c'est sûr que si on transfère la gare puis le terminus d'autobus, bien, ça va amener plus de piétons, plus de gens en transport actif, ce qui est parfait. Mais à partir de là, ça rejoint mes préoccupations de la capacité d'absorption de ce secteur-là d'un afflux de gens de plus.

1490 Au niveau des pistes cyclables, bien, LaSalle, je pense qu'on est quand même bien servis. Ça peut être mieux, mais je pense qu'on est bien servis. Et, mais c'est sûr que c'est toujours à améliorer, c'est clair. Je pense qu'il y a des projets aussi dans ce sens-là, d'ailleurs, mais c'est surtout le transport collectif.

1495 Quand on essaie de faire accroire aux citoyens qui vont acheter là, qu'ils sont très bien desservis en transport collectif, on n'a pas la même définition de « bien servis », là. Tu sais, pour aller au Carrefour Angrignon en autobus, ça prend un certain temps, des fois deux autobus, enfin. Puis la définition de « bien desservis » mérite d'être précisée, je pense.

1500 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

 Dans votre mémoire, vous insistez beaucoup sur la multiplication, comme vous le dites, de l'offre de condos.

1505 **M. STEVEN LAPERRIÈRE :**

 Oui.

1510 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

 Qu'en est-il des autres aspects du projet? Vous savez, les condos, c'est une partie, une portion, là, les autres, le logement communautaire, le logement social? Parce que dans ce que vous nous proposez comme alternative, vous parlez surtout de maison, là.

1515 **M. STEVEN LAPERRIÈRE :**

Oui.

1520 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

Et ce type de préoccupation ou de logement ne semble pas être présent dans votre alternative. Est-ce que...

M. STEVEN LAPERRIÈRE :

1525 Oui. Bien, en fait, Monsieur, pour répondre à votre question, j'ai comme pris pour acquis que pour les logements sociaux et HLM et tout ça, il y a un certain pourcentage qui est automatiquement dédié dans un projet d'une telle envergure, alors c'est pour ça que je n'en ai pas parlé. Mais aussi, évidemment, ça me tient à coeur, mais étant impliqué avec des personnes handicapées et des personnes âgées, vous pouvez comprendre que oui, ça me tient à coeur.
1530 Mais en sachant qu'il y a un pourcentage qui est automatiquement alloué lors d'un projet de cette envergure, je n'en ai pas tenu compte dans mon mémoire, parce que c'est comme sous-entendu que d'une façon ou d'une autre, ça va se faire.

Alors, c'est pour ça que je n'en ai pas parlé, pour répondre à votre question.

1535

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

Très bien.

1540 **LE PRÉSIDENT :**

Bien, je vous remercie infiniment, Monsieur.

M. STEVEN LAPERRIÈRE :

1545

Merci, Monsieur.

INTERVENANT DANS LA SALLE (André Gaudreau) :

1550

Est-ce que je peux juste poser une question? Qui êtes-vous, qui est-il? Qui êtes-vous? Qui était-il?

LE PRÉSIDENT :

1555

Nous, on est les représentants de l'Office de consultation publique dans le cadre de la consultation publique sur l'îlot Wanklyn.

INTERVENANT DANS LA SALLE (André Gaudreau) :

1560

Êtes-vous ceux qui veulent faire les bâtiments de 8 étages?

LE PRÉSIDENT :

1565

Non. Nous, on est un organisme tiers, donc on n'a aucun préjugé par rapport au projet, on est ici pour écouter les citoyens.

INTERVENANT DANS LA SALLE (André Gaudreau) :

1570

Parce que moi, où est-ce que je reste, les voisins ont fait des haies de 12 pieds, ils m'ont muré. Là, quand j'ai été au Carrefour Angrignon dernièrement, j'ai fait le saut en allant à la paroisse...

LE PRÉSIDENT :

1575 Monsieur, je vous arrêteraï tout de suite. Je pense qu'on pourrait reprendre cette information-là après la soirée d'information. Il nous reste deux citoyens à entendre.

INTERVENANT DANS LA SALLE (André Gaudreau) :

1580 Pourquoi qu'on fait des îlots, des buildings autour de ces petites maisons? Pourquoi vous faites ça?

LE PRÉSIDENT :

1585 D'accord. D'accord. Alors, on pourra en parler, disons, après la séance, s'il vous plaît, parce qu'on a d'autres personnes qui se sont inscrites à l'avance. D'accord.

INTERVENANT DANS LA SALLE (André Gaudreau) :

1590 C'était juste pour prendre quinze secondes.

LE PRÉSIDENT :

1595 Merci, Monsieur. Alors, il y a monsieur André Gaudreau qui ne s'est pas présenté – c'est vous? Bien, écoutez, venez au micro, Monsieur Gaudreau, on est là pour vous recevoir. J'étais en train de vous couper la parole.

M. ANDRÉ GAUDREAU :

1600 O.K. Je ne suis pas un habitué, moi, je suis un gars de terrain quand même. Donnez-moi un marteau puis je vais vous montrer c'est quoi du chemin de fer.

LE PRÉSIDENT :

1605 Bien, je vous accueille, bonsoir, Monsieur Gaudreau.

M. ANDRÉ GAUDREAU :

1610 Bonsoir, Monsieur. Bon, ceci étant dit, c'est ça, là. La crainte qu'on a, le citoyen ordinaire, en tout cas à mon niveau, c'est ça, là. J'ai été frappé par la grandeur des bâtiments qu'ils sont en train de bâtir à l'autre bout, là, dans le bout d'Allard. Puis ça me fait penser étrangement à l'Allemagne de l'Est puis à tous ces pays-là où est-ce qu'ils ont des... parce qu'ils ont des densités de population qui sont assez quand même... ça va de soi.

1615 Mais ici, on n'est pas rendu encore à ça, ces densités de population là. Si on fait des liens avec, on vient de se faire dire qu'il y a plus de vieux que de ded 14 ans à 42 ans, c'est-tu des prochains parcs à vieillards? Je sais que je fabule en parlant comme ça, je veux dire, vous comprendrez? Mais la seule chose qui dérange dans mon ordinaire d'ici jusqu'à ce que je meure, c'est de voir pousser ces grosses tours-là autour de moi puis ne pas être capable de rien faire.
1620 C'est juste ça, la patente. Parce qu'à part ça, moi, je reste dans mon petit trou puis j'essaie de ne pas déranger.

LE PRÉSIDENT :

1625 D'abord, je vous remercie de venir nous parler ce soir. Donc vous, c'est-à-dire c'est par rapport au projet – est-ce que vous êtes venu en septembre à la soirée d'information? Vous étiez là? Donc, où on a présenté, disons, le projet, puis ce que vous reprenez principalement, c'est la question de la hauteur des édifices.

1630 **M. ANDRÉ GAUDREAU :**

C'est des gros bâtiments, quand même. Il faut comprendre que le monde, c'est du monde, il va falloir vivre avec ça, qu'on le veuille ou qu'on le veuille pas, ça arrive, les migrants, soyons

1635 d'activité, et ça va venir un jour. Mais ce n'est pas obligé d'être frappé en dedans de quinze ans, cette chose-là. Laissez-nous partir, au moins.

LE PRÉSIDENT :

1640 Vous, vous habitez dans le secteur immédiat par rapport au projet?

M. ANDRÉ GAUDREAU :

1645 Oui, rue Maria.

LE PRÉSIDENT :

1650 D'accord. Puis donc, si on avait à faire une recommandation, quelle serait votre recommandation donc? De diminuer la hauteur, mais à combien? C'est-à-dire qu'est-ce que...

M. ANDRÉ GAUDREAU :

1655 Bien, si vous dites huit, descendez à cinq. Vous avez des trois partout, ce serait moins frappant.

LE PRÉSIDENT :

1660 D'accord.

M. ANDRÉ GAUDREAU :

Puis vous pourriez faire une échelle avec les années puis endormir tout le monde.

1665 **LE PRÉSIDENT :**

Le fait aussi que, par exemple, disons, avec une orientation comme la vôtre, c'est-à-dire qu'on souhaite aussi à ville LaSalle, disons, offrir des nouveaux types de logement pour la population de LaSalle et naturellement ailleurs, donc est-ce qu'il y a des types de logements qui seraient préférables que d'autres dans ce secteur-là, c'est-à-dire est-ce qu'on nous a parlé de logement famille, de logement personnes âgées, de...?

1670 **M. ANDRÉ GAUDREAU :**

1675 Oui. Je ne suis pas assez versé comme le monsieur qui m'a précédé, là, pour...

LE PRÉSIDENT :

Mais votre opinion de citoyen, là.

1680

M. ANDRÉ GAUDREAU :

O.K. Bon, bien, c'est certain qu'il y a des bonnes petites familles, quelle que soit leur origine, je vais dire comme on dit, c'est des bonnes petites familles. Vous savez que la famille, c'était le noyau de la société, il fut un temps. Alors, si on y revient, ça ne serait pas méchant, et autre chose.

1685

LE PRÉSIDENT :

1690 D'accord. C'est un quartier où il y a beaucoup d'enfants actuellement?

M. ANDRÉ GAUDREAU :

Autour de moi? Laissez-moi réfléchir, ça revient. Ça revient.

1695

LE PRÉSIDENT :

Ça revient.

1700

M. ANDRÉ GAUDREAU :

Oui.

LE PRÉSIDENT :

1705

Parce que c'était un quartier qui était vieillissant puis là, maintenant, vous sentez qu'il y a des nouvelles familles qui s'en viennent?

M. ANDRÉ GAUDREAU :

1710

Ça revient, oui. Ah oui.

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Vous voyez ça d'un bon oeil, quand même.

1715

M. ANDRÉ GAUDREAU :

Pourquoi pas?

1720

LE PRÉSIDENT :

Puis les personnes âgées qui quittent leur logement, eux, ils ont des endroits où aller ici à ville LaSalle?

1725 **M. ANDRÉ GAUDREAU :**

Bien, vous savez que moi, vous avez vu, que je porte une certaine chose, là.

1730 **LE PRÉSIDENT :**

Bientôt, j'en aurai une, bientôt.

M. ANDRÉ GAUDREAU :

1735 Bien, c'est ça. Moi, je fais mon gazon d'une main, là. Ça fait qu'un condo, plus de gazon, plus de ci, plus de ça. À un moment donné, ça peut être...

LE PRÉSIDENT :

1740 D'accord. En autant que ça ne soit pas dans un huit étages.

M. ANDRÉ GAUDREAU :

1745 Ce n'est pas la question du huit étages, c'est où est-ce que tu habites. Si tu restes dans ce secteur-là puis il pousse un monstre autour de toi, comprenez-vous ce que je veux dire?

LE PRÉSIDENT :

Oui.

1750

M. ANDRÉ GAUDREAU :

1755 Quand je suis arrivé là-bas à Ville Émard, j'en ai vu un, mais là, ça fait peur. Je veux dire, on s'en va vers quelque chose d'assez... c'est flagrant, là. Je veux bien croire qu'il y a beaucoup plus de monde qu'avant, mais la ville n'a pas doublé de personnes, là, de 6 millions ou 7 millions, là.

LE PRÉSIDENT :

1760 D'accord. Puis la proximité des services dans le quartier où vous êtes actuellement?

M. ANDRÉ GAUDREAU :

1765 Ça n'a rien à voir.

LE PRÉSIDENT :

Non?

1770

M. ANDRÉ GAUDREAU :

1775 La proximité des services, c'est quand tu es rendu trop vieux, soit que tu te fais mettre en maison pour les personnes qui sont à mobilité réduite ou quelque chose, il existe tellement de services aujourd'hui, que tu n'es pas obligé de t'isoler dans le fond d'un bois pour... ah, je suis trop loin. Non, non. Aujourd'hui, tout est accessible.

1780 Puis quand vous parlez de vos futures maisons que vous allez faire, il va y avoir des élévateurs là-dedans, il va y avoir des téléphones, il va y avoir des intercoms, des « watchmen ». Vous allez selon les normes du jour, là. Alors, les bâtiments vont tous être bien faits. En espérant qu'il n'y aura pas personne qui va tricher sur les structures, là, on se comprend, pour les voies élevées, là.

LE PRÉSIDENT :

1785

Bien, je vous remercie infiniment, Monsieur, d'être venu.

M. ANDRÉ GAUDREAU :

1790

Je vous en prie. Ça a été coloré.

LE PRÉSIDENT :

1795

Donc, la dernière intervention ce soir serait du Comité Logement Lachine-LaSalle. Donc, j'appelle monsieur Daniel Chainey. Bonsoir, Monsieur Chainey.

M. DANIEL CHAINEY :

1800

Bonsoir. Est-ce qu'on m'entend bien?

LE PRÉSIDENT :

1805

Très bien. On vous entend bien.

M. DANIEL CHAINEY :

1810

O.K. Premièrement, je vais peut-être présenter l'organisme pour ceux qui ne nous connaissent pas beaucoup.

Le Comité Logement Lachine-LaSalle est un organisme communautaire autonome qui est actif dans Lachine et dans LaSalle depuis environ dix ans. Qu'est-ce qu'on fait? On est une très

1815 petite équipe de deux personnes et, en gros, on fait la promotion du logement communautaire, du logement social. On soutient aussi un peu son développement, on est impliqué dans un projet d'OBNL d'habitation sur le territoire.

1820 On a aussi un service de défense des droits des locataires parce que pour nous, ça remplit notre mission. Notre mission, dans le fond, c'est de développer l'accès au logement, dans le fond, puis de protéger le droit d'accès à un logement dans Lachine et dans LaSalle.

1825 On a – je m'excuse que le mémoire, c'est un préliminaire que vous avez reçu, l'autre va être livré demain. On a travaillé pour le sortir à temps, mais c'est quand même seize recommandations, il y a beaucoup de stock là-dedans.

1830 Dans le fond, je ferais peut-être un peu, je prendrais le relai de Bernard Blanchet tout à l'heure qui disait, qui parlait du développement du logement social un peu historiquement dans LaSalle.

1835 Effectivement, dans LaSalle, il n'y a pas beaucoup de logements sociaux, comparativement à la population. On a deux coopératives d'habitations. On a 80 places en HLM familles et personnes seules et 297 places ou 295, je pourrais me tromper, dans les HLM pour personnes retraitées 60 ans et plus.

1840 En plus de ça, il y a comme un parc de logements privé qui bénéficie du programme Supplément au loyer, donc il y a plus que ça, un peu, de logements à loyer modique dans Lachine, presque un 200 de plus. Mais par rapport aux besoins, c'est quand même très peu.

1845 Dans LaSalle, les organismes locaux et l'arrondissement ont une volonté marquée de développer du logement communautaire, je dirais surtout depuis la politique familiale de 2007, qui a été adoptée en 2007. C'est revenu après dans les forums de développement social qu'a tenus la Table de développement social, dans leur plan d'action, dans le plan d'action aussi du Comité... excusez-moi, du Comité de revitalisation urbaine intégrée Airlie et Bayne.

1845 Donc, on pense que la volonté est là. Ce qui est en train de se mettre, on pense aussi au Comité Logement que ce qui est en train de se mettre en place dans LaSalle, c'est beaucoup les façons de faire pour s'approprier un pouvoir local sur qu'est-ce que va être... c'est quoi les logements sociaux qu'on veut.

1850 Ce qu'il faut penser, je ne suis pas encore rendu dans le mémoire, là, mais j'essaie de le mettre en contexte, parce que de toute façon, je n'aurai pas le temps de tout le présenter, c'est sûr. Ce qu'il faut penser c'est que des unités de logement dans le programme AccèsLogis, qui est le seul programme actuellement en vigueur pour créer du logement communautaire et du logement social, c'est un programme qui fournit peu d'unités de logement pour l'ensemble du Québec, là. La programmation 2015-2016, c'est 1 500 logements pour tout le Québec.

1855 Le projet de 119 habitations, logements AccèsLogis dans Wanklyn – il faut dire Wanklyn, je pense – c'est à peu près 8 % de la programmation 2015-2016 pour tout le Québec. C'est très peu.

1860 L'autre chose qui est difficile pour développer et ce qu'il faut y penser, ça se retrouve dans nos recommandations aussi, c'est qu'il y a peu de sites de développement. Peu de sites de développement accessibles au budget de développement d'AccèsLogis qui est peu généreux si on regarde les coûts de la construction, le coût des terrains, et cetera, et cetera, la décontamination, souvent.

1865 Donc, c'est difficile de développer dans AccèsLogis. Quand on a des opportunités de grands développements de 786 logements, je crois, comme dans le projet de l'îlot Wanklyn, c'est très important qu'on essaie de faire le maximum de ce qu'on peut faire, finalement.

1870 L'autre chose, c'est que notre mémoire interpelle surtout l'arrondissement LaSalle. On interpelle les professionnels de l'arrondissement LaSalle, mais on s'adresse beaucoup au conseil d'arrondissement. On a eu une expérience semblable, le même groupe de ressources techniques

qui développe dans Wanklyn et le même type de projet : 123 logements à Lachine, 119 dans un seul immeuble.

1875 Il y a deux choses qu'il faut noter; c'est que premièrement, c'est des très gros projets pour AccèsLogis. Deuxièmement, l'OMH est un très gros développeur de logement social, si on compare avec le milieu communautaire, là. C'est le plus gros à Montréal et au Québec, là, l'Office municipal d'habitation.

1880 Et toujours, depuis 1997, quand le programme a été créé, le programme AccèsLogis, je parle – j'espère que je ne perds personne, là, des fois je tombe dans du jargon – le programme AccèsLogis existe depuis 1997 et a toujours été développé par des coopératives d'habitation et des OSBL d'habitations.

1885 L'Office municipal d'habitation n'a jamais développé dans ce programme. Depuis 1994, il ne peut plus développer d'HLM puisque le fédéral a retiré le financement pour le développement de nouveaux HLM. Ils se sont tournés, fin des années 90, début 2000, vers le programme Accès... c'est-à-dire Logement abordable Québec, qui était, bon, je vais résumer, là, qui était un mauvais programme, et était un programme qui n'offrait pas de logement à loyer modique, entre autres, et
1890 c'est là-dedans qu'ils ont développé.

Ce programme-là n'existe plus et là, ils nous annoncent, sur le site internet, qu'ils veulent continuer à développer leur parc de logements locatifs dans le programme AccèsLogis.

1895 Donc, un des enjeux de base que soulève notre mémoire, c'est l'impact de la venue – encore là, je voudrais le dire, on est d'accord, on n'est pas contre la venue de l'OMH dans AccèsLogis, mais c'est un peu à comment on s'organise pour que l'impact ne soit pas négatif pour tout ce qui s'est développé comme façon de faire dans AccèsLogis par le milieu communautaire.

1900 Là, je vois des groupes de ressources techniques jusqu'au Comité logement et aux divers organismes communautaires qui rejoignent des clientèles particulières puis qui ont pu développer des façons de faire là-dedans.

1905 C'est sûr que si c'est l'OMH avec sa capacité de développement et la facilité que c'est pour un groupe de ressources techniques de faire affaire avec l'OMH plutôt que de mettre sur pied une coopérative, faire de la formation, et cetera, ou de soutenir un OSBL qui va prendre du temps à se consolider – je pense que vous regardez l'heure, là, je ne veux pas prendre trop de temps.

LE PRÉSIDENT :

1910 Non, non.

M. DANIEL CHAINEY :

1915 Non?

LE PRÉSIDENT :

1920 Je ne regarde pas l'heure, c'est comme on a eu votre mémoire tardivement, c'est-à-dire on l'a lu, mais c'est...

M. DANIEL CHAINEY :

1925 Je vais juste le mettre en contexte.

LE PRÉSIDENT :

1930

Mais je trouve ça très intéressant. Je ne regarde pas l'heure du tout, regardez, vous avez tout le temps qu'il faut.

M. DANIEL CHAINEY :

1935

O.K., je poursuis? Parfait. Alors, ce qu'on compte faire avec ce mémoire-là, c'est de se servir de l'exemple de Lachine, qui est le premier programme AccèsLogis qui a été développé par l'OMH à deux pas d'ici, un 123 logements, quelque chose de très comparable.

1940

Nous, on a fait beaucoup d'interventions sur, bon, sur un peu la façon, par exemple, d'accorder les logements à loyer modique, la façon d'accorder le nombre de pièces. Et les organismes communautaires dans lesquels on est impliqué et l'OMH ont le même règlement d'attribution de logements, c'est pour tout le Québec. Il y a des petites clauses différentes, mais en gros, ils sont capables de faire des choses qui nous ressemblent beaucoup plus avec le projet que ce qu'ils faisaient en arrivant à Lachine.

1945

On a reçu beaucoup d'ouverture de l'OMH. On a aimé ça, l'écoute qu'ils nous ont donnée, puis ils ont fait beaucoup de modifications dans les pratiques. Nous, on pense que le projet de l'îlot Wanklyn est une occasion d'amener l'affaire plus loin.

1950

On veut plus de modifications dans les façons de faire et on a 16 recommandations, là, qui sont listées dans notre mémoire sur ça. Je ne crois pas que je vais embarquer une à une dans ces affaires-là.

1955

Ceci, par contre, j'aimerais... il y a une chose que dans la présentation du mémoire, on présente, là. C'est qu'il faut se rendre compte qu'il n'y a aucun projet de développement immobilier qui peut penser qu'il agit de plein droit dans le programme AccèsLogis, de la même façon qu'il est de plein droit s'il répond à toutes les exigences du règlement sur le zonage et que là, il est de plein droit de développer.

1960

Le programme AccèsLogis, ce n'est pas un règlement de zonage; c'est un programme gouvernemental qui accorde des fonds publics pour développer des solutions à nos problèmes de logement.

1965

Ces problèmes de logement là, on les retrouve dans nos localités, on a bien du monde sur le terrain pour voir ils sont quoi, puis dans le fond, le conseil d'arrondissement est en droit, avant d'appuyer un projet, de regarder qu'est-ce qu'on va faire dans ce projet-là, comment on va... quel genre de construction ça va être, c'est quoi la typologie des logements, à qui ça va s'adresser et, aussi, comment on va appliquer certaines règles du règlement sur l'attribution des logements à loyer modique pour faire en sorte que – comment je dirais? On soulève des choses là-dedans qui concernent carrément la Charte québécoise des droits et libertés de la personne.

1970

Je pense que qu'est-ce qu'ont développé les organismes communautaires est beaucoup plus proche de cette affaire-là. Je pense qu'ils doivent faire un pas de plus et c'est les 16 recommandations qu'on a. On a mis beaucoup d'explications aussi, chacune de ces 16 recommandations-là sont développées avec un argumentaire.

1975

LE PRÉSIDENT :

Je vous remercie beaucoup.

1980

M. DANIEL CHAINEY :

La version finale, vous allez la mettre sur votre site internet puis j'invite toute la population à en prendre connaissance.

1985

Mme LUBA SERGE, commissaire :

J'ai lu ça très rapidement, je ne l'ai pas lu complètement...

M. DANIEL CHAINEY :

1990 Je vais vous donner un exemple de recommandation. Par exemple, l'octroi du nombre de chambres. C'est très, très simple. Il y a des choses simples là-dedans, mais qui, finalement, dans les détails, il y a beaucoup de philosophie de l'ensemble et on vient changer beaucoup d'affaires, là.

1995 Par exemple, on a le même règlement sur le nombre de chambres qui peut être attribué à un ménage, selon sa composition. Les coopératives et les organismes sans but lucratif en habitation, presque tous – bien, moi, je n'en connais pas qui ne l'ont pas fait comme je vais vous le dire, même s'il y en a peut-être, on utilise ce nombre de chambres là comme le nombre de chambres maximum qu'on peut offrir.

2000 L'Office municipal d'habitation, on a fait des nombreuses représentations pour qu'ils nous aident à avoir un projet qui va régler les problèmes sur le terrain, et ils ont toujours refusé. Eux, ils appliquent ça, le règlement qu'ils ont fait va dans ce sens-là, ils appliquent ça comme étant le nombre exact de chambres.

2005 Ça veut dire, ça, qu'un ménage qui se qualifie pour un quatre chambres, on va lui refuser un trois chambres. Un ménage qui se qualifie pour un cinq chambres, un quatre chambres... et si le ménage se qualifie pour un sept chambres ou un six chambres, il est mieux d'oublier ça, là.

2010 Ça fait que dans le fond, ces gens-là dans le privé, se logent dans des logements pas plus grands, parfois plus petits. Moi, j'ai partagé ma chambre avec mon frère jusqu'à tant que je quitte la maison à 18-19 ans, là. Alors, je pense qu'on peut améliorer le sort des gens avec un règlement plus souple.

2015 L'exemple, c'est qu'à Lachine, on avait quelqu'un qui, la fille de 12 ans, son père n'était plus capable de lui faire descendre les marches là, il n'avait plus de dos parce qu'elle était lourdement handicapée, et là, elle n'avait pas comme été à l'école la dernière année qu'on avait

2020

fait ça. Ces gens-là occupaient déjà un quatre chambres subventionné à 25 % de leurs revenus, on voulait leur faire avoir un quatre chambres dans l'autre projet, ils se classaient au niveau des points, ils auraient le logement si ça n'avait pas été du fait qu'ils avaient le droit à un cinq chambres.

2025

L'OMH, aussi, a amené dans le programme – je ne veux pas faire paraître l'OMH comme une mauvaise organisation sur le plan social, c'est pas ça, le but. C'est qu'ils ont développé des pratiques pour gérer des parcs de logements de 20 000 logements. Sur le terrain, les groupes communautaires en logements et les coopératives gèrent de plus proche, mais moi, je pense qu'il y a des choses quand même qui peuvent être applicables.

2030

Ça en est un autre exemple, ça. Dans les HLM, il y a les catégories A et B, là. La catégorie A étant pour personnes pensionnées 60 ans et plus. C'est 60 ans pour tout Montréal, ça a déjà varié avant, et la catégorie B, familles, couples, personnes seules.

2035

Or, on a des gens à Lachine qui ont été refusés, puis là, refusés tardivement, là, au moment de la visite du logement parce que ces gens-là venaient de notre liste de requérants à nous et, nous, on ne demande pas l'âge vraiment aux gens. On leur demande s'ils ont une personne de tel âge et plus dans le ménage, et cetera, mais ce n'est pas très précis.

2040

Alors, ils ont été refusés parce que ces gens-là avaient 60 ans. Dans un programme AccèsLogis, volet 1, ça n'existe pas, ça. Je veux dire, le programme AccèsLogis volet 1 s'adresse à des familles, des personnes seules sans limite d'âge, dans le fond. Donc, ils ont quand même amené des façons de gérer qui sont les façons de gérer les HLM.

Nous, on suggère, on a obtenu des changements là-dessus. Oui?

2045

LE PRÉSIDENT :

Si je vous posais une question : dans le projet Wanklyn, il y a une typologie de logement social qui est prévue, est-ce que vous avez eu l'occasion de regarder cette typologie-là et est-ce que de votre point de vue, elle correspond à...

2050 **M. DANIEL CHAINEY :**

Je n'ai pas eu le temps d'étudier la typologie puis de la comparer avec ce qu'on pense des besoins du quartier. C'est sûr qu'on s'attend à ce qu'il va y avoir du logement familial.

2055 Et, là, je voudrais comme juste mettre au clair que là, nous, on n'intervient que sur la question du programme AccèsLogis, mais on a d'autres affaires autour. Bien, peut-être aussi le logement abordable un peu dans le mémoire, mais ce n'est pas parce qu'on n'est pas intéressé pour l'harmonisation de ce projet-là, et cetera, là, c'est juste que nous, on ne va pas intervenir sur ce sujet-là.

2060

LE PRÉSIDENT :

O.K.

2065

M. DANIEL CHAINEY :

2070 On pense que oui, il y a des besoins familiaux. Je pense que LaSalle, c'est connu, c'est l'arrondissement, sinon peut-être un des arrondissements, sinon l'arrondissement à Montréal où la population d'immigration récente est en plus forte croissance.

2075

Nous, sur le terrain, ce qu'on voit c'est que ces gens-là arrivent ici souvent, pas tout le temps, mais avec des besoins en grands logements, parce qu'ils ont plusieurs enfants. Il y a des

Québécois qui ont plusieurs enfants, de souche, aujourd'hui, mais on se rend compte que le besoin familial, il est de plus en plus présent.

2080 Donc, c'est sûr qu'il va falloir faire quelque chose, surtout que l'offre n'est pas là dans LaSalle. Comme, par exemple, les HLM, c'est 80 logements familles et personnes seules, et ce n'est pas des très grands logements, là, Je ne me souviens pas de la typologie, mais ça ne pète pas les... il n'y a pas beaucoup de trois chambres, puis il n'y a pas de quatre chambres, là.

LE PRÉSIDENT :

2085 Dans votre mémoire, est-ce que vous abordez le nombre? Est-ce que vous avez, par exemple, des statistiques qui établiraient les besoins dans LaSalle ou des choses comme ça?

M. DANIEL CHAINEY :

2090 Bien, dans notre mémoire, on met les demandeurs de logements qui habitent à LaSalle pour LaSalle HLM, les demandeurs de logement HLM, qui demandent un logement pour LaSalle et on met des chiffres dans notre liste de requérants aussi.

2095 Par contre, ça, ça me fait penser à une autre chose. C'est qu'on a beaucoup d'intérêt à regarder de proche qu'est-ce qu'il y a dans un projet avant de lui donner son appui. Je vous donne un exemple : le règlement sur l'attribution des logements à loyer modique oblige les promoteurs ou les locateurs à offrir le logement sur tout leur territoire de sélection.

2100 Or, le territoire de sélection de l'Office municipal d'habitation c'est Montréal, Laval, Rive-Sud. Quand quelqu'un fait – je ne suis pas sûr pour Laval, excusez. Je pense que c'est tout Montréal et la Rive-Sud. C'est la Communauté métropolitaine de Montréal. Non, non, je l'avais. Et dans le fond, quand quelqu'un habite, a habité durant 24 mois au cours des deux dernières années sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, il peut faire une demande dans deux secteurs : celui-là qu'il habite et un autre secteur.

2105

Donc, j'ai des chiffres dans mon mémoire, là, il n'y a que 23 % des demandeurs de HLM à LaSalle, pour LaSalle, qui habitent LaSalle. Les autres peuvent venir d'à peu près tous les territoires.

2110 Ça fait que le règlement permet au locateur d'adopter un règlement pour réduire son territoire de sélection, s'il est dans une ville de plus de 50 000 habitants ou si la ville, dans laquelle il est, est issue d'une fusion. Alors, on a les deux, là. Je pense qu'il y a un lien qui peut empêcher ça.

2115 Donc, c'est toutes sortes de... ça, on l'a obtenu à Lachine, de l'OMH, l'an passé. Il y en a 16 recommandations, elles me viendront pas toutes. Par contre, quiconque veut téléphoner au Comité Logement pour discuter et avoir plus d'information sur qu'est-ce qu'on pense, sont bienvenus.

2120 On va attendre... là, nous, on trouve que c'est une occasion, parce que dans le projet de Lachine, étant donné que ça ne se passait pas dans un plus grand développement, il n'y avait pas une commission, pas une commission, il n'y avait pas une consultation publique sur cette question-là. On a juste fait des représentations directement à l'Office municipal d'habitation, on a été appuyé, dans nos représentations, par un conseiller municipal et par un autre organisme
2125 communautaire qui s'intéresse, qui développe dans le logement social pour une clientèle particulière en santé mentale.

2130 Mais là, on a l'occasion d'en parler publiquement. Je pense qu'on a le droit, on pose des questions très détaillées dans notre mémoire, mais je pense que c'est l'occasion de le faire. On ne fait pas ça pour attaquer l'Office municipal, je pense que c'est un bon locateur, que c'est quelqu'un qui entretient ses immeubles et qui est aussi un bon employeur, on va le dire. Donc, c'est respectable.

2135 Par contre, nous, on aimerait que si l'Office municipal d'habitation, le gros Office municipal d'habitation, si je peux dire, à côté des organismes communautaires, débarque dans le programme AccèsLogis, je pense qu'ils ont une obligation morale, du moins, de tenir compte de ce qui s'est développé sur le terrain, des façons de faire.

2140 Sinon, bien, c'est eux qui vont dicter la façon de faire après, parce que c'est eux qui sont le plus gros développeur. Là, combien d'unités on va avoir à développer dans LaSalle? S'ils font deux projets, bien, ça risque d'être eux autres pour les cinq prochaines années, là. Ça fait qu'il faut y penser.

2145 **LE PRÉSIDENT :**

On aurait deux questions à vous poser. D'abord, mon collègue.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

2150

Oui. Donc, vous avez pris connaissance du projet, j'aimerais savoir si, d'après vous, le genre de mixité qui est proposée dans ce projet est appropriée, est intéressante ou que ça peut fonctionner, d'après votre expérience dans le domaine?

2155 **M. DANIEL CHAINEY :**

Oui. Je suis content que vous posiez la question de la mixité, ça va m'amener à dire une autre chose, je vais essayer de répondre à votre question.

2160

AccèsLogis, veux, veux pas, c'est un programme qui crée de la mixité en rassemblant une diversité de clientèles, c'est clair. Mais la moitié des logements dans AccèsLogis, ils sont loués au prix du marché, au bas prix marché, ils ne doivent pas dépasser 95 % du loyer médian montréalais, mais on le sait, le loyer médian montréalais, 95 % du loyer médian montréalais, c'est 100 % du loyer médian LaSallois, probablement.

2165

Donc, c'est des logements qui vont être loués aux prix du marché. Il faut être capable de se les payer, parce qu'ils ne sont pas si bon marché, là. Ça va être quand même à 95 % du prix du marché, on parle de quand même un loyer assez cher, surtout si on est à bas revenu.

2170

Ceci dit, ça attire différentes populations. Comme, par exemple, on sait que présentement – bon, les dernières années, il n'y avait plus de demande solvable pour des logements locatifs, c'est pour ça que les entrepreneurs n'en construisaient plus, parce que les locataires les plus solvables accédaient à la propriété par le processus des mises en chantier de condos.

2175

Donc, il y avait comme une espèce de « poporisation » - le mot n'est pas bien, là – mais en tout cas résiduelle, que je dirais, des locataires puisque le loyer moyen des locataires ne cessait de réduire. Donc, les entrepreneurs ne construisaient plus de logement. En même temps, le fédéral a eu l'idée de retirer son argent du logement social, et ça nous a conduits à la pénurie de logements.

2180

Présentement, les condos sont rendus tellement chers que ceux qui avant pouvaient se les acheter ne peuvent plus toujours. Ils quittent LaSalle, ça c'est un autre enjeu, ou ils quittent Montréal et ça, ça crée une nouvelle demande solvable pour du logement pas très abordable, mettons.

2185

Donc, c'est sûr que le 50 % de logements AccèsLogis, je pense qu'il va être bienvenu pour bien du monde. L'autre 50 %, c'est des logements qui sont loués à des personnes qui se classifient pour des logements à loyer modique. O.K.? On parle, pour donner une idée au monde, une personne seule, je pense que c'est 25 700 \$ de revenus annuels maximum bruts.

2190

Cette clientèle-là, on les a à LaSalle et ils ont besoin de se loger. Ça crée des milieux de vie intéressants. Ça crée une diversité de gens de divers revenus, et cetera.

2195

J'aimerais parler d'un autre volet que... dans les représentations qu'on a faites à Lachine, on a été, on n'a pas réussi à obtenir ça. Pourtant, ça m'apparaît tellement fondamental que dans le mémoire, vous allez voir, je pense que nos arguments sont très clairs sur cette question-là.

2200

Le nouveau règlement qui est rentré en vigueur en, je pense que c'est en septembre 2011 ou 2012, là, sur l'attribution des logements à loyer modique permet – bon, juste pour vous donner une idée de comment on donne les points puis comment on donne les logements...

LE PRÉSIDENT :

Non, non, mais parce que vous élargissez le débat.

2205

M. DANIEL CHAINEY :

Oui.

2210

LE PRÉSIDENT :

Faites votre recommandation, ce serait intéressant.

2215

M. DANIEL CHAINEY :

Bien, la recommandation c'est que l'Office municipal n'applique pas le critère qu'ils ont réussi à appliquer à Lachine. Ils donnaient 5 points pour un bas revenu dont la provenance était le travail. Je vous explique très rapidement : pour le revenu, le règlement, tout Québec dit que c'est 6 points pour le revenu. Le revenu le plus bas ayant 6 et les autres étant décalés vers le 1. Donc, c'est très serré, ces points-là, pour que tout le monde rentre dans 1 à 6.

2220

Eux, ils vont donner 5 points de plus si le revenu vient du travail. Ça fait que ce qu'ils ont essayé de faire, et on a fait des représentations là-dessus, et là je pense qu'on a les arguments

qu'ils ne pourront plus refuser dans notre affaire, là, on est très clair. Dans le fond, le règlement permet de donner 5 points complémentaires pour des critères d'harmonie sociale.

2225

Alors, là, l'OMH a nettement confondu harmonie sociale et la question de tout à l'heure, mixité sociale, là. Alors, je ne pense pas que la provenance des revenus peut être prise en compte là-dedans. Ce qui amène la prise en compte de la provenance des revenus, c'est un critère d'exclusion, de préférence, ou de... plus favorable en fonction du statut social. Et ce qui est interdit par la Charte des droits du Québec, là.

2230

Par ailleurs, si on regarde le règlement, il permet d'adopter des points – complémentaires, c'est moi qui le dis, là, mais comme quand c'est dans le même règlement, là, l'article 27 dit qu'en plus des 6 points pour le revenu, des 6 points pour le temps d'attente et puis des 1 point par enfant mineur, on peut mettre 5 points pour un autre critère d'harmonie sociale, entre autres.

2235

Alors, quand on prend le même article puis qu'on renverse complètement la valeur que, dans tout le Québec, on a voulu donner au poids du faible revenu, je pense que ça, ce n'est pas complémentaire à l'article 27 et ça ne peut pas être là. Ça ne peut pas être là. Il y a plusieurs choses comme ça qu'on pense qu'il faut qu'elles soient retirées de ça.

2240

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Moi, j'ai une question, je vais revenir plutôt au tout début, quand vous avez parlé du Comité logement et vous avez parlé du rôle que vous jouez à la défense des droits des locataires, et je me demandais si, c'est un peu pour savoir un peu, connaître un peu mieux LaSalle, la situation des locataires, est-ce qu'actuellement, à LaSalle, vous voyez des cas de gentrification comme on voit dans les autres quartiers centraux de Montréal? Je ne sais pas si ici, dans la défense que vous faites...

2245

2250

M. DANIEL CHAINEY :

2255 Ça ne se passe pas de la même manière. Pour avoir déjà travaillé dans des quartiers plus centraux de Montréal, ça ne se passe pas de la même façon. Est-ce que, par exemple, ce projet-là, quel genre de clientèle il va attirer à LaSalle? C'est sûr qu'il n'attirera pas, il va attirer des gens qui peuvent s'acheter un condo, et cetera.

2260 Donc, ce qu'on voit dans LaSalle, c'est que... premièrement, à LaSalle, la pauvreté, elle est dispersée. On n'a pas, comme à Lachine, par exemple – c'est un bon exemple – à Lachine, les gens à plus faible revenu sont assez regroupés dans les quartiers comme St-Pierre, le Vieux Lachine, Duff Court – je ne dirais pas tant que ça, Duff Court, c'est moins... bien, oui, à cause du HLM, mais c'est à peu près tout, là.

2265 Et ces gens-là ont beaucoup de pouvoir comparativement aux gens de LaSalle, je dirais, parce qu'ils ont des conseillers municipaux qui sont là, puis c'est eux autres, leurs électeurs, là. Ça fait qu'à LaSalle, les gens sont répartis un peu partout dans Lachine (sic), ils habitent les sous-sols des maisons, des plex en brique blanche, souvent, là, qu'on voit dans les rues avec les garages en dessous puis le petit bachelor, et cetera.

2270 Donc, on n'a pas dans LaSalle, je crois, à date – puis là, sauf erreur, j'accepte qu'on me corrige sur ce point-là ici si quelqu'un dans la salle a une autre opinion –, mais j'ai l'impression qu'on n'a pas, dans LaSalle, un quartier populaire en danger de gentrification, mettons. Ça ne se présente pas de la même façon, je dirais.

2275 On l'a à Lachine avec toutes les possibilités de développement dans Lachine Est, l'ancienne Jenkins puis tout ce coin-là, que là, c'est un quartier qui va prendre un coup très dur avec le développement qui risque de s'en venir là, d'ailleurs.

2280 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Merci.

LE PRÉSIDENT :

Bien, merci beaucoup, Monsieur.

2285

Alors, si vous le permettez, d'abord l'assemblée de ce soir est maintenant terminée, on sera de retour demain soir au même endroit à 19 h pour la poursuite des auditions.

2290

La commission présentera donc, pour ceux qui ne seront pas là demain soir, la commission présentera son rapport aux élus du conseil municipal à la fin du mois de novembre ou en début décembre et il sera rendu public dans les semaines qui suivront.

2295

La commission a un rôle consultatif; les décisions relatives au projet Wanklyn et aux amendements à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement appartiennent au conseil municipal de Montréal et à son comité exécutif.

2300

Donc, je remercie toutes les personnes qui ont soutenu les travaux de la commission. Madame notre sténographe, monsieur notre responsable de la sonorisation et tout le personnel de soutien de l'Office.

2305

Je remercie aussi les représentants de l'arrondissement LaSalle et du promoteur.

La commission exprime enfin sa gratitude à tous les citoyens et tous les représentants d'organismes qui sont venus présenter leur mémoire ce soir.

2310

Donc, bonne soirée à tous, on se revoit demain.

AJOURNEMENT

* * * * *

2315

Je soussignée, YOLANDE TEASDALE, sténographe officielle bilingue, certifiée sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des propos recueillis par moi au moyen du sténomasque, le tout selon la loi.

ET J'AI SIGNÉ :

2320

YOLANDE TEASDALE, s.o.b.