

1325 Alors, actuellement c'est du logement communautaire et il y a deux coopératives, il y a deux OBNL, un pour les personnes âgées, un pour les familles. S'il y a ce type de logement là, c'est à cause de cette lutte-là. Et moi je pense que c'est ce qui permet que dans coin de quartier, là on parle entre, disons Berri et Montcalm, entre Saint-Antoine et de Glacis.

1330 Donc, s'il y a du logement, à la fois condo, mais aussi du logement social et communautaire, c'est parce qu'il y a eu cette lutte-là. Et je pense que c'est ça qui permet cette mixité-là dont on parlait tantôt. Je pense que ce qui va permettre de faire en sorte qu'on se reconnaisse dans le quartier, c'est de maintenir la mixité, la mixité sociale et culturelle. Et la meilleure façon de le faire c'est de créer du logement social et communautaire coopératif.

**LE PRÉSIDENT :**

1335 Merci beaucoup. On vous remercie beaucoup de votre contribution.

La commission va prendre une pause, on va reprendre autour de huit heures trente (8 h 30), huit heures trente-cinq (8 h 35).

1340 **PAUSE ET REPRISE**

**LE PRÉSIDENT :**

1345 Nous allons reprendre nos activités. J'appelle monsieur Simon-Pierre Giroux et monsieur Martin Galarneau de l'entreprise TGTA, s'il vous plaît. Bonsoir, Messieurs.

**M. MARTIN GALARNEAU :**

1350 Donc, Martin Galarneau, je suis associé chez TGTA. Je suis accompagné de Simon qui va faire l'essentielle de la présentation ce soir. On vous remercie beaucoup de nous

recevoir. Notre présentation, on a essayé de la limiter de façon à ce qu'on puisse, là, avoir une période de questions-réponses qui soit...

**LE PRÉSIDENT :**

1355

Comme on l'a lu, c'est ça? Cet après-midi les gens nous l'ont lu entièrement. Alors, c'est pour ça qu'on a développé un peu des boutons. Allez-y, on va vous entendre.

**M. SIMON-PIERRE GIROUX :**

1360

Merci. On va synthétiser ça. Donc bonsoir à tous, Madame la commissaire, Monsieur le commissaire bonsoir. Merci de nous offrir l'opportunité de nous exprimer devant vous.

1365

Donc, Montréal est empreinte des vestiges de son passé industriel et offre aujourd'hui d'incroyables opportunités de redévelopper des sites industriels désuets en nouveaux quartiers. Si nous tenions à prendre la parole aujourd'hui, c'est pour vous partager notre expérience dans la requalification, dans la création et l'intégration des milieux de travail dans les milieux de vie.

1370

En effet, on termine présentement la transformation d'un immeuble industriel de textiles abandonné, en un projet de bureaux loft. Le projet s'appelle le O Mile-Ex. Donc, le O Mile-Ex c'est une communauté de travail qui intègre des caractéristiques écologiques, mais surtout qui encourage la synergie entre les occupants, à travers les espaces communs. À terme, cette synergie crée un sentiment d'appartenance, un sentiment de communauté à travers l'immeuble, puis à plus grande échelle, à travers son quartier avoisinant. Bref, si on vous parle de ce projet, c'est parce que c'est un bon exemple de l'intégration d'un milieu de travail dans son quartier.

1375

1380

Montréal vit présentement une période économique, une croissance très marquée, bon le chômage étant à un creux historique, et puis il y a un attrait présentement important de la

Ville pour les entreprises, notamment dans les secteurs créatifs, dans les secteurs de nouvelle économie, dans les secteurs technologiques.

1385 La conséquence donc, c'est une demande grandissante des espaces de bureaux dans notre ville. Par contre, les caractéristiques qui sont recherchées par les utilisateurs de bureaux ne correspondent plus à ce qu'elles étaient il y a 10 ou 15 ans. Auparavant, le travail et la vie c'était deux choses séparées. Le travail était un endroit où on allait plutôt qu'un milieu de vie.

1390 Aujourd'hui, les travailleurs recherchent des environnements qui sont plus stimulants, qui sont plus dynamiques, et puis ils veulent non seulement travailler, mais ils veulent aussi se divertir, possiblement habiter dans ces quartiers-là. Donc, ils veulent être en mesure de se rendre au boulot à pied ou en vélo ou utiliser les modes de transport durables. Bref, ils veulent faire partie d'une communauté, mais pas seulement en ce qui est à leur travail, mais aussi à ce qui en est à tous les autres secteurs, ou les autres sphères de leurs vies.

1395 Évidemment les entreprises ont compris que leur succès passe par la qualité de la main d'oeuvre qui les compose. Elles ont aussi compris que les caractéristiques du lieu de travail, mais pas seulement le bureau où l'employé peut évoluer, mais l'immeuble et les pourtours de quartier également, mais ça constitue un facteur important de l'attractivité puis de la rétention de la main d'oeuvre.

1400 C'est donc logique que les entreprises veulent s'installer dans des environnements où dans les quartiers qui sont animés pour satisfaire leurs employés. Donc, avec sa diversité culturelle, sa vie urbaine riche, sa main d'oeuvre de qualité, la présence des grandes universités, on comprend pourquoi Montréal est attrayante.

1405 Donc, en résumé, l'idée c'est d'intégrer les milieux de travail et les milieux de vie ensemble, et pour rendre ces milieux de vie attrayants, la clé, pour nous, c'est d'incorporer un, des espaces verts, et puis deux, des espaces publics qui offrent de l'animation, que ce soit des activités culturelles, que ce soit des activités artistiques familiales, des spectacles, de

l'agriculture urbaine, bref, des activités qui sont rassembleuses pour les différents acteurs du quartier.

1415 Ces places publiques-là, ces activités communautaires ont comme but de favoriser les échanges entre les différents acteurs du milieu soit, les résidents, les commerçants, les travailleurs et, tous les acteurs du milieu.

1420 Donc, pour faire vivre ces milieux de vie là, et s'assurer de leur pérennité, ça nécessite premièrement une masse critique d'occupants, pour pouvoir amortir les coûts des espaces publics qui seront utilisés par tous, mais qui généralement, ne génèrent pas de revenus directs.

1425 Et deuxièmement, ça prend de la place. Parce que si on veut avoir des espaces verts, si on veut avoir des espaces publics, on a besoin de superficie au sol.

1430 Donc, pour atteindre la masse critique de population requise pour faire vivre le quartier, et pour faire suffisamment d'espace au sol pour que les places publiques et les espaces verts puissent être aménagés. Bien la solution à explorer ce serait d'avoir ou d'ériger un peu plus haut.

1435 C'est sûr que cette vision-là fait place à des bâtiments plus hauts, on en convient, mais on pense que cet aspect-là peut être largement compensé par la création et la mise en valeur des espaces publics et des espaces verts que l'on peut aménager au sol, sur les surfaces qui sont laissées vacantes par l'emprise réduite de bâtiments plus hauts. Une telle répartition de l'espace public, soit de combiner les usages et de densifier les services au lieu de les étaler, bien, ça permet également d'encourager les modes de déplacement durable, ou les modes de déplacement de proximité.

1440 À cet effet, on vante souvent et à raison, que la Ville de Montréal est une ville à échelle humaine, c'est vrai, c'est important que ça le demeure, c'est ça qui fait sa beauté, mais on pense que la densification en hauteur, la densification en hauteur raisonnable. Là, on ne parle

pas de gratte-ciels de 80 étages, donc cette densification en hauteur, on va l'appeler une densification intelligente.

1445            Au contraire, si elle est bien appliquée, puis s'il y a un souci du traitement architectural qui est apporté au bâtiment, on pense que ça renforce la dimension humaine de la ville parce que ça permet justement d'intégrer les espaces verts, les espaces publics, mais non seulement ça, mais à proximité des espaces de vie, et puis à proximité des espaces de travail des citoyens, puis comme on mentionnait, en encourageant les modes de déplacement durable.

1450  
1455            Dans le fond, au final, on crée une ambiance où les gens se mélangent à travers les espaces publics, les espaces de travail, les espaces de vie, puis c'est le sentiment d'appartenance au quartier qui en bénéficie. C'est donc les gens qui peuplent ces nouveaux milieux de vie qui en sont gagnants.

1460            Il y a certains secteurs de la ville où cette animation communautaire est déjà présente. C'était le cas dans notre projet le O Mile-Ex, dont je vous parlais au début. Donc, dans ce projet-là, on a pu se concentrer sur l'immeuble. Quelques exemples de critères, de caractéristiques qu'on a mises. Par exemple, on a sacrifié une cinquantaine de places de stationnement à même le terrain, pour pouvoir aménager un parc, au bénéfice des occupants de l'immeuble, mais au bénéfice des occupants du quartier également.

1465            Il y avait un espace qu'on avait identifié restauration si on veut. Il y avait plusieurs grandes chaînes qui étaient intéressées à s'y installer. On a décidé de faire affaire avec un restaurateur artisan local, qui connectait mieux avec le quartier.

1470            On a sacrifié l'espace de location qui était désirable, l'espace de location qui était au coeur de l'immeuble au rez-de-chaussée, pour en faire des espaces communs où y'a des espaces où on peut ranger les vélos pour les gens qui voyagent en vélo, ou encore des salles de jeux, de ping-pong, baby-foot. Donc un espace commun où les gens de l'immeuble peuvent se retrouver puis échanger.

1475 On a construit des douches dans les salles de bain, bon, c'est plus commun maintenant dans les nouveaux immeubles, puis on tenait aussi à avoir justement pour créer cet effet de communauté, d'avoir un locataire qui serait une garderie et un gym local.

1480 Donc, évidemment, les gens de l'immeuble aiment beaucoup cet aspect-là, mais on a réussi à connecter avec le quartier. Donc, ce n'est pas rare de voir des gens du quartier dans l'immeuble qui vont par exemple, laisser leur petite à la garderie avant d'attraper un cours au gym pour ensuite aller au bureau, ou encore de croiser une étudiante voisine qui est en train de faire ses travaux dans un des divans du restaurant avant d'aller à l'école.

1485 Donc, autrement dit, avec la mixité d'usages qu'on a réussi à avoir, combinée à la densité ou à la masse critique d'occupants, et avec les espaces communs, bien on a réussi à engendrer un sentiment de communauté dans l'immeuble, et, à travers son quartier avoisinant également.

1490 Donc pour revenir aux ilots industriels abandonnés du secteur des faubourgs, il y a certains endroits où l'animation du quartier est moins présente, présentement. Donc, on doit imaginer des environnements mixtes, où les résidences traditionnelles, les résidences sociales, les commerces, les travailleurs, tous les gens qui participent à la vie de la communauté locale peuvent se retrouver.

1495 Donc dans une perspective élargie, on espère que ces nouveaux quartiers auront les retombées positives sur les milieux avoisinants. Donc, l'idée n'est pas de faire fuir la population locale, mais c'est vraiment l'intégrer à même les nouveaux quartiers qui sont créés.

1500 Donc, on a ici une opportunité extraordinaire de se réapproprier, en tant que Montréalais, ces sites-là, donc on pense que c'est d'en faire des lieux qui témoignent du dynamisme et de la richesse de notre ville. Donc voilà.

**LE PRÉSIDENT :**

1505           Merci, c'est une belle présentation. À la lumière de ce que vous nous dites, on est  
confronté aussi avec le fait qu'on est dans un quartier dit populaire, avec une histoire  
fantastique, quand vous parlez du patrimoine immatériel. C'est vraiment un quartier qui a eu  
des fractures très importantes, et avec toute l'aventure Radio-Canada qui a détruit tout un  
quartier, donc les gens s'attendent à ce qu'on ait une certaine sensibilité à, disons, à  
1510 commémorer, disons, ce qu'on a perdu dans le quartier. Comment on peut le faire avec des  
bâtiments neufs?

          Dans le cas de celle d'une usine, je connais les projets que vous avez développés,  
mais quand on le fait disons dans du neuf, comment, avec les coûts de construction, avec les  
1515 coûts de location, et j'aime bien comment vous parlez parce que vous parlez vraiment comme  
un économiste, c'est-à-dire on a sacrifié du pied carré, du *Prime Spot*, là, vous dites ça, mais  
comment on peut le faire dans un bâtiment neuf, pour que ce soit encore intéressant pour  
vous, puis que le citoyen puisse se reconnaître encore dans les portions de territoires à  
développer qui sont actuellement vacants?

1520

**M. MARTIN GALARNEAU :**

          Bon, la première des choses, il faut être très sensible à la population existante, faut  
être sensible à l'histoire et il faut la commémorer. Par contre, on ne peut pas refaire l'histoire.  
1525 Ce qui a été fait, a été fait, et les erreurs qui ont été faites il y a 40 ans, personnellement, je ne  
pense pas que d'un coup de balai magique, on peut, les gens qui étaient là, il y a 40 ans, qui  
ont été évincés, tout ça et on parle d'un site en particulier. On ne peut pas refaire l'histoire.

          Alors, à partir de là, quand on crée un nouveau projet, c'est évident que si c'est un site  
1530 vacant, c'est évident que ça va être de la construction neuve, alors il faut tout simplement avoir  
les sensibilités pour faire en sorte que par exemple, on peut créer de grandes places  
publiques ou, ce sera l'ensemble de la population du territoire qui pourra avoir accès à ces  
espaces-là. Il faut faire en sorte que, c'est le contraire des « gated communities ». C'est le  
contraire qu'il faut faire. Il faut faire en sorte que les espaces que l'on va créer à l'intérieur de

1535 notre projet, peu importe que ce soit une architecture contemporaine ou autre, faire en sorte que les gens sentent qu'ils puissent avoir accès à ces espaces-là, de qualité.

On a l'opportunité de faire des projets de très grande qualité, et il ne faut pas se gêner de faire ça, mais il faut que tout le monde aux alentours puisse y trouver son compte.

1540

**LE PRÉSIDENT :**

1545 Je vous remercie beaucoup. Il y a aussi la question de la hauteur intelligente, ça c'était nouveau. Moi, je connaissais l'intelligence artificielle, mais la hauteur intelligente c'est un nouveau concept? Non, mais ils ont dit la hauteur intelligente, la densité intelligente. On emploie ça.

1550 Parce que c'est sûr que ce qu'on comprend c'est que si on veut offrir l'ensemble des services qui est réclamé par la communauté et par la municipalité, c'est sûr qu'il faut augmenter la hauteur des édifices qui est actuellement autorisée. Donc, ça s'appelle une demande de modification au zonage, pour permettre d'avoir des hauteurs supplémentaires. Mais, on a le pont Jacques-Cartier, on a, on est assez chanceux parce qu'au plan de l'ensoleillement et tout ça, l'endroit où il y a des grands endroits vacants, dans le voisinage, on n'est pas trop incommodé par le voisinage immédiat. Donc, c'est peut-être des choses qui  
1555 vous préoccupent, mais quand on parle de ça, de quoi on parle? Est-ce qu'on veut avoir des tours, on est rendu à côté du Centre Bell où on a fait des tours sans espaces verts d'ailleurs. Alors on a fait des tours très, très importantes est-ce que c'est de ça qu'on parle ou si on parle de 15 étages, 20 étages, je ne sais pas?

1560 **M. MARTIN GALARNEAU :**

Écoutez, on ne se lancera pas aujourd'hui, je ne suis pas architecte.

**LE PRÉSIDENT :**



1565

Non, non, mais tout le monde me parle, vous comprenez, vous disiez une hauteur intelligente, ou une densité intelligente, pour le citoyen du quartier, moi, je vais mettre ça dans mon rapport. Il y a des gens qui ont fait des demandes de densité intelligente. Le citoyen est plus clair que ça.

1570

**M. MARTIN GALARNEAU :**

Bien, en terme d'hauteur on avait quoi en tête?

1575

**M. SIMON-PIERRE GIROUX :**

Quatre-vingts (80) mètres.

1580

**LE PRÉSIDENT :**

Quatre-vingts (80) mètres. On divise par trois, 24 étages. C'est ça, à peu près.

1585

**M. MARTIN GALARNEAU :**

Vingt-quatre (24) puis on pourrait aller à 30, mais peu importe 24...

**LE PRÉSIDENT :**

1590

Puis le pont Jacques-Cartier c'est quoi? On ne sait pas, est-ce qu'on dépasse le pont?

**M. SIMON-PIERRE GIROUX :**

1595 Je pense qu'on dépasse légèrement le pont.

**M. MARTIN GALARNEAU :**

1600 Mais ce qui est important, puis là je ne jouerai pas à l'architecte, à l'urbaniste ce soir. Ce qui est important c'est d'avoir, je parlais de sensibilité. Il faut garder des perspectives visuelles. L'exemple qui me vient en tête quand on se promène à Dumbo à Brooklyn à certains endroits, tu arrives, tu vois le pont. Alors ça, c'est très, très important dans la manière dont on va designer les projets de garder des perspectives visuelles. Tu n'as pas besoin de voir le pont de partout, mais c'est important de conserver ces percées visuelles là.

1605 Quand on parle de hauteur intelligente. Des édifices, prenons l'exemple de l'UQAM ou de la Place Bonaventure qui ont été faits par de grands architectes. Ces bâtiments-là ne sont pas nécessairement de très grande hauteur. Personnellement, quand je marche au niveau de la rue, c'est des bâtiments que je trouve horribles pour le piéton.

1610 **LE PRÉSIDENT :**

Lequel vous parlez?

1615 **M. MARTIN GALARNEAU :**

Bien, on parle de l'UQAM ou on parle de Place Bonaventure qui ont été par ARCOP, si je me souviens bien, qui, par ailleurs, au niveau architectural...

1620 **LE PRÉSIDENT :**

Je n'ai pas le droit de vous dire que je suis d'accord avec vous.

**M. MARTIN GALARNEAU :**

1625

O.K. Alors, si on les regarde sur maquette, si on les regarde d'en haut, les bâtiments qui sont très intéressants puis tout ça. Mais au niveau de la rue, c'est épouvantable. Alors, le point que je veux faire c'est que je pense qu'il est possible de faire des bâtiments de 30, 35 étages, et cetera, mais faire en sorte qu'au niveau du piéton, au niveau de la rue, que ce soit des bâtiments qui soient intéressants.

1630

Alors, donc, il y a deux choses. Je vais résumer de cette façon-là. Un, un urbaniste, un design urbain puis une architecture qui permet de conserver des percées visuelles qui sont importantes, et deuxièmement, au niveau du sol, au niveau de la rue, faire en sorte que les gens se sentent bien et confortables. Et ce que je prétends, c'est que la hauteur au niveau de la rue, on peut faire de la hauteur et faire en sorte que les gens soient confortables avec l'environnement.

1635

1640

Puis là, on parlait tout à l'heure de création de place publique, de création d'espaces verts, et cetera. Puis c'est ce que la hauteur va permettre. Alors, que si on aplatit, on garde le même cost, mais on aplatit, bien là, on va réduire complètement la capacité de créer des espaces verts de grande importance.

**LE PRÉSIDENT :**

1645

Une autre question. C'est que TGTA est-ce que vous êtes associé à un des trois grands constructeurs actuels ou si c'est pour d'autres terrains dans le quartier?

**M. MARTIN GALARNEAU :**

1650

Non. Comme on l'a dit d'entrée de jeu dans notre rapport écrit, effectivement nous avons des discussions avancées avec.... On ne s'en est pas caché du tout, puis je vous remercie de nous poser la question. Alors, oui effectivement on est en discussion avec un des propriétaires d'un des trois grands sites à développer.

1655

**LE PRÉSIDENT :**

Parce que dans le quartier il y a ces trois propriétés-là, mais nous on s'est promené beaucoup dans le quartier aussi et il y a énormément d'autres terrains à développer. C'est un peu la question pourquoi je posais.

1660

**M. MARTIN GALARNEAU :**

On va s'y intéresser aussi.

1665

**LE PRÉSIDENT :**

Oui, mais ils sont plus petits. Donc, la hauteur elle va être moins intelligente. Alors, je vous remercie infiniment. On vous invite à répondre au fameux questionnaire de Concertation Montréal. C'est deux minutes. C'est justement sur les modes de communication lorsqu'on vient dans des événements publics. Ce n'est pas l'Office qui organise ça. Ça s'appelle Concertation Montréal. C'est juste à la table ici derrière.

1670

**M. MARTIN GALARNEAU :**

Merci beaucoup.

1675

**M. SIMON-PIERRE GIROUX :**

Merci beaucoup.

1680

**LE PRÉSIDENT :**