

LE PRÉSIDENT :

5 Mesdames et Messieurs, bonsoir. Je vous souhaite la bienvenue à cette séance d'audition des opinions de l'Office de consultation publique de Montréal, qui porte sur l'avenir du secteur des Faubourgs, qui comprend une section importante du territoire du Centre-Sud dans l'arrondissement Ville-Marie, à Montréal, séance à laquelle je préside.

10 Mon nom est Bruno Bergeron, j'ai été mandaté par madame Dominique Ollivier, notre présidente, pour diriger cette commission. Je suis accompagné ici, à ma gauche, de madame Danielle Casara et de monsieur Christian Giguère, à ma droite, qui sont aussi commissaires.

15 La commission est appuyée dans ses travaux par madame Stéfanie Wells et monsieur Olivier Rinfret, qui sont ici à mon extrême droite. La séance de ce soir est entièrement sténographiée, alors on profite des services de madame Marie-Claire Pinet, qui est ici à ma gauche, et de notre assistant à la sonorisation et souvent l'équipement informatique, qui est monsieur Serge Boissé.

20 À l'accueil, à l'entrée, vous – c'est-à-dire à l'arrière – parce qu'on va vous inviter à répondre à un questionnaire après chaque présentation, un petit questionnaire de Concertation Montréal. Donc, vous serez accueillis par madame Nicole Uwimana et par madame Brunelle-Amélie Bourque, qui s'est occupée aussi de la logistique.

25 Alors, sans plus tarder, la commission appelle monsieur Christopher Sweetnam, du Groupe Mach, s'il vous plaît.

30 Alors, au bénéfice de notre sténographe, si vous voulez nommer votre nom parce que je pense que je l'ai un peu escamoté, excusez-moi.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Oui, j'ai un long nom. Je m'appelle Christopher Sweetnam Holmes, je suis vice-président, développement, du Groupe Mach.

35

LE PRÉSIDENT :

Parfait.

40

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Donc, comme j'ai dit, je suis vice-président, développement, chez Groupe Mach. Je suis responsable du développement du Quartier des lumières, ça veut dire l'ancienne maison de Radio-Canada, qui va être transformée en nouveau secteur.

45

Je viens du secteur, du milieu de la construction durable. J'ai passé plusieurs années avec le Conseil du bâtiment durable et mon expérience, c'est surtout en faisant des quartiers de développement qui essaient de balancer les besoins des promoteurs, puis les besoins sociaux et environnementaux.

50

LE PRÉSIDENT :

Ici à Montréal ou à l'extérieur, vous étiez?

55

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Un peu partout.

60

LE PRÉSIDENT :

O.K.

65 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

J'avais travaillé sur plusieurs projets à Montréal, pour des différents promoteurs à Montréal, puis aussi ailleurs.

70 **LE PRÉSIDENT :**

O.K.

75 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Je vais concentrer ma présentation sur certaines interventions, sur certains points qui nous sont essentiels pour le projet. Je ne vais pas répéter tout ce qui est dans notre mémoire.

80 Donc, pour une introduction, qui est Mach? Donc, le Groupe Mach, on est là pour rester à long terme. Nous ne sommes pas un promoteur qui vend. Notre entreprise a toujours eu cette approche depuis plus de 20 ans et le Quartier des lumières, pour nous, ce n'est pas un *flip*. On achète, on transforme, on y reste, et la cohésion à long terme et la bonne marche de l'ensemble du site est très importante pour nous. Donc, on commence avec cette prémisse.

85 On est propriétaire depuis 2017, suite à un appel d'offres fait par Radio-Canada puis un long processus de préqualification avec plusieurs autres.

90 Notre vision, c'est de créer presque 1 000 logements sociaux et abordables sur ce site. Donc, on vise environ 620 logements sociaux, 200 appartements loués à prix abordable et 200 condos vendus en bas du prix du marché. Ça, c'est selon les standards d'abordabilité établis par

la Ville de Montréal, et nous avons déjà signé un accord de développement pour ce site, où a fait ces engagements avec la Ville de Montréal.

95 Et pour y arriver, pour nous, on voit que la densité est essentielle au niveau de ce volet social parce que l'un ne va pas sans l'autre. C'est grâce à une certaine hauteur qu'on peut créer du logement social. Cela dit, nous ne demandons pas de traitement de faveur, simplement que le zonage ne soit pas changé.

100 Il faut aussi savoir que nous proposons des hauteurs qui sont environ, actuellement, la moitié de la tour de Radio-Canada. Donc, le zonage actuel prévoit une certaine hauteur qui est environ la moitié de la tour de Radio-Canada.

LE PRÉSIDENT :

105 Elle fait combien, la tour actuelle de Radio-Canada?

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

110 C'est 24 étages plus un penthouse en haut.

LE PRÉSIDENT :

Non, mais en mètres, ça fait combien, vous savez?

115 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Euh, c'est environ... un peu moins de 90 mètres, si je me souviens bien.

120 Si on reprend le titre du livre de Marc-André Carignan, on propose l'école qu'il faut pour le Centre-Sud : une école moderne et adaptée, sécuritaire, au centre de la communauté, une école

125 de centre-ville, en hauteur. Donc, on réserve l'espace à l'avance pour une école dans le quartier. Nous avons consulté des architectes spécialisés, puis on a conçu des stratégies d'intégrer les écoles à l'intérieur des tours d'habitation, dans un contexte dense, et nos collègues, avec Provencher Roy, ont aussi déposé, avec la commission, le rapport qui est fait sur les études des écoles en contexte urbain.

Donc, ça a déjà été déposé avec vous. On réserve cet espace et même chose pour des espaces sociaux-communautaires.

130 Donc, on a réservé certaines zones pour des usages futurs, soient sociaux ou communautaires, et on sait que oui, c'est très probable que les autorités peuvent tarder avant d'exprimer des besoins précis, mais on croit qu'on a un devoir de bienveillance pour le site, puis on attend, on va être là quand la Ville ou les autres seront prêts à embarquer avec nous dans ces espaces.

135 De très grandes surfaces d'espaces verts seront transférées à la Ville et ce sont des grands espaces publics et semi-publics, ouverts à tous, même pour les non-consommateurs, les non-résidents du Quartier des lumières.

140 L'esplanade de la tour, qui va être une grande zone autour, à la base de la tour Radio-Canada, on la voit vraiment comme un lieu de rendez-vous de tout le quartier.

145 Maintenant, si on parle de commerces, on a écouté nos collègues, monsieur Rayside, l'autre jour, qui a parlé de faire les rues commerciales... qu'elles deviennent comme l'âme du quartier, puis nous, on voit vraiment qu'il y a un gros besoin commercial pour le secteur parce qu'actuellement, il y a déjà une fuite commerciale considérable à l'extérieur du quartier.

Ça veut dire qu'actuellement, selon les études qui étaient réalisées par Groupe Altus, 75 % des achats d'une certaine importance sont faits à l'extérieur du Centre-Sud. Nous

150 proposons des commerces de proximité au niveau de la rue et dans les galeries souterraines pour pallier à cette situation.

LE PRÉSIDENT :

155 Voulez-vous répéter? Je suis en train de prendre des notes et j'ai manqué votre dernière phrase.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

160 Donc, nous proposons de faire des commerces de proximité au niveau de la rue et, également, dans les galeries souterraines.

LE PRÉSIDENT :

165 Les galeries souterraines, O.K.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Pour répondre à ce besoin commercial.

170

LE COMMISSAIRE :

Vous dites que c'est 75 % des achats qui sont effectués à l'extérieur?

175 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Oui. Donc, on appelle ça une fuite commerciale.

180 **LE COMMISSAIRE :**

Oui.

185 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Ça veut dire que les gens du secteur, 75 % des achats, à l'exception de juste dans les épiceries, la majorité de ces achats sont faits ailleurs. Donc les gens, maintenant, vont dans les autres quartiers, ils vont à la banlieue, ils vont ailleurs pour combler leurs besoins.

190 **LE PRÉSIDENT :**

L'aire de marché de cette étude-là, c'est quoi?

195 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Comment?

LE PRÉSIDENT :

200 L'aire de marché, c'est quoi?

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

C'est un peu plus gros que juste... parce qu'il prend des pistes de...

205

LE PRÉSIDENT :

Le Vieux-Montréal, le centre-ville?

210 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Ça commence à environ Saint-Denis puis ça va jusqu'au Stade olympique. Ça commence à Sherbrooke puis ça descend jusqu'au fleuve. C'est la zone... parce qu'il y a des pistes de Statistiques Canada qui sont utilisées pour... en partie pour combler ces informations-
215 là, donc on inclut la zone du PPU plus un secteur un peu plus à l'Est dans Hochelaga-Maisonneuve.

LE PRÉSIDENT :

220 Malgré la rue Ontario?

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Incluant toute la rue Ontario, incluant la rue Sainte-Catherine parce que...
225

LE PRÉSIDENT :

C'est quand même énorme, 75 %.

230 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Parce qu'en réalité, l'offre est très limitée sur ces rues et... on a beaucoup de restos, cafés...

LE PRÉSIDENT :

235 Non, mais la rue Ontario, c'est une rue extrêmement mixte où il n'y a pas beaucoup de restos et de cafés. C'est principalement du commerce de proximité.

240 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Oui.

LE PRÉSIDENT :

245

Mais c'est pour ça que 75 %, je trouve ça énorme, mais peut-être que l'aire de marché est démesurément grande, là.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

250

Ça varie par catégorie, puis dans l'annexe de notre mémoire, on a déposé un sommaire de cette étude, qui est un sommaire préparé...

LE PRÉSIDENT :

255

O.K. Vous avez déposé un mémoire?

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

260

Oui.

LA COMMISSAIRE :

On ne l'a pas reçu.

265

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Vous n'avez pas reçu le mémoire?

270 **LA COMMISSAIRE :**

On ne l'a pas reçu encore.

275 **LE PRÉSIDENT :**

On n'a pas le mémoire.

280 **LA COMMISSAIRE :**

Non.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Oh! Ça, c'est problématique.

285

LE PRÉSIDENT :

Bien oui parce que c'est ça : c'est pour ça que... c'est ça, on vous écoute...

290 **LE COMMISSAIRE :**

On va le lire.

295 **LE PRÉSIDENT :**

On va lire ça.

300 **LA COMMISSAIRE :**

On vous écoute attentivement.

305 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

On a reçu une confirmation de dépôt de ce mémoire.

LE PRÉSIDENT :

310 Oui, mais ça dépend quand vous l'avez déposé parce qu'on est ici depuis mardi puis on ne l'a pas.

LA COMMISSAIRE :

315 On est ici depuis mardi.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Non, ça a été fait depuis un bout de temps.

320

LE PRÉSIDENT :

Ce n'est pas grave, ce n'est pas grave. On va l'avoir, on va l'avoir.

325 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

O.K.

330 **LA COMMISSAIRE :**

Je peux me permettre une petite question d'éclaircissement?

335 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Oui.

LA COMMISSAIRE :

340 Les services de proximité sur rue et les grandes surfaces, est-ce qu'ils seraient sur rue aussi ou bien plutôt dans la portion souterraine?

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

345 Donc, il est prévu de mettre des grandes surfaces en souterrain parce que la situation qu'on a, c'est que le basilaire de la tour de Radio-Canada est gros et profond. Actuellement, ça descend à presque 40 pieds, donc notre vision, c'est de démolir tout le basilaire de cet immeuble, garder la tour comme phare pour le secteur, puis remplacer avec un quartier avec des rues qui reprennent la trame de rue existante dans le trou souterrain où on retrouve actuellement
350 d'anciens studios.

Dans ce vide, on va implanter certains... des plus grands commerces qui répondent à des besoins essentiels du quartier qui ne sont pas répondus actuellement comme, par exemple, une épicerie plus grosse.

355

Certains autres besoins peuvent être comblés dans ça, mais quand même, on leur donne pignon sur rue. Donc, tous ces commerces vont donc toujours avoir un accès qui arrive sur la rue pour donner un tissu sur la rue de la Gauchetière, qui est intéressante, comme une rue piétonnière.

360 **LA COMMISSAIRE :**

On parle de combien de pieds carrés, environ, de commerces souterrains?

365 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Environ 200 000 pieds de commerces souterrains et sur rue, on aurait un autre 250 à 300 000 pieds carrés sur rue, qui représentent un mixte de toutes sortes de commerces de proximité, soit des pharmacies ou des restaurants, des... peu importe le besoin, il y a tout un mixte qui est prévu sur ce site.

370

LE PRÉSIDENT :

Puis vous transformez la tour en stationnement étagé?

375 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

La tour va être transformée en bureaux.

LE PRÉSIDENT :

380

Non, mais le stationnement pour...

LA COMMISSAIRE :

385

Pour les grandes surfaces?

LE PRÉSIDENT :

Pour 500 000 pieds carrés de superficie commerciale qui couvrent du Stade olympique... c'est

390 quand même un immense territoire, là. Les gens ne vont pas venir en métro faire les courses là.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

395 Mais, selon les études qu'on a faites, une grosse majorité des gens vont arriver à métro à cause de la proximité de la gare de train Beaudry, mais également, on met du stationnement puis le stationnement est un sous-sol, donc on met des stationnements dans les étages inférieurs, comme en bas du trou. Si on imagine un gros trou, on met des stationnements souterrains et...

LE PRÉSIDENT :

400 Le commerce de proximité, les gens vont venir à pied, mais le commerce... disons le commerce grande surface, on ne fait pas ça à pied, il faut faire ça en auto.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

405 On fait une prévision pour les stationnements souterrains.

LE PRÉSIDENT :

410 O.K.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

415 On veut surtout prioriser une expérience sur la rue de la Gauchetière, qui est piétonnisée. On appelle ça un *superblock model*, où on essaie de ne pas avoir des entrées, soit de quais de chargement ou parkings sur la rue.

On met des entrées de stationnement, des entrées de quais sur le périmètre, donc Viger, René-Lévesque.

420 On priorise des rues comme de la Visitation, comme de la Gauchetière, comme des rues à
cette voie-là. Les véhicules sont permis de passer, mais c'est vraiment avec un esprit plus piéton.
Donc, c'est un peu l'exemple de qu'est-ce qu'on voit devant la Place des Arts : ça s'appelle une rue
partagée.

425 **LE PRÉSIDENT :**

Oui.

LA COMMISSAIRE :

430

O.K.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

435 Comme j'ai dit, on veut aussi supporter l'idée d'un prolongement de la trame actuelle avec
la priorité sur de la Visitation et Alexandre-DeSève, et on veut créer, avec l'ancienne trame, des
passages piétonniers qui percent l'architecture des nouvelles bâtisses.

440 Donc, l'idée, c'est de créer des passages de cinq, six mètres qui sont plus piétonniers, puis
ensuite, on aura des grandes rues, comme de la Visitation et Alexandre-DeSève, qui permettent de
percer les 50 ans de cet immeuble actuel. On va l'illuminer puis ensuite aller permettre aux gens de
descendre jusqu'au fleuve.

LE PRÉSIDENT :

445

Les passages piétons de six mètres, ils sont bordés par des édifices de quelle hauteur?

450 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Ça varie. On peut avoir des bâtisses entre trois et six étages puis ensuite, on monte à des étages plus hauts dans les surhauteurs.

455 **LE PRÉSIDENT :**

Puis sur de la Gauchetière, c'est une rue qui a quelle largeur? L'emprise de la rue, elle aurait quelle largeur?

460 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

19 mètres.

LE PRÉSIDENT :

465

Quand même, O.K.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

470

19 mètres, c'est une grande rue.

LE PRÉSIDENT :

C'est une grande rue, oui.

475

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Grande rue. Également pour de la Visitation, on prévoit 19 mètres, donc... Et puis, on croit que... pour la trame proposée par la Ville, on est tout à fait d'accord avec ça, puis on croit qu'en

480 redonnant l'accès au site, qui était vraiment replié sur lui-même depuis 50 ans, ça va être un beau
changement pour le quartier.

485 Pour nous, la tour de Radio-Canada est très symbolique. Ça devient un point de repère
pour tout le secteur, et on va le mettre en valeur en donnant des parcs devant la tour, entre l'église
et la tour. Un grand parc.

490 Autre chose : on veut que le Quartier des lumières soit un pôle pour attirer des entreprises.
Pour nous, un quartier complet, ce n'est pas un quartier qui a juste des tours à condos avec des
dépanneurs et un Starbucks. On vise vraiment un quartier qui est complet : on veut une grosse
partie avec des bureaux, une partie avec des résidences, des commerces, des zones pour les
écoles, des zones communautaires.

495 Donc, on vise une diversité et on veut attirer les entreprises et les emplois de l'économie du
savoir. On sait que le développement du site va permettre de créer des emplois de toutes les
catégories, soit dans les bureaux ou dans les commerces, et dans un contexte de pénurie de main-
d'œuvre, on veut collaborer rapidement avec des organismes en employabilité de Ville-Marie et du
Centre-Sud pour trouver des façons de combler ces besoins.

500 On a commencé des démarches avec des groupes pour voir si on peut créer un type de
porte privilégiée pour les locataires de notre site, des commerçants, des bureaux, et de chercher
des employés dans le quartier existant vers ces portes de groupes en employabilité.

LE PRÉSIDENT :

505 Est-ce que vous favorisez les organismes d'économie sociale, à ce moment-là, pour établir
certains types d'activités commerciales ou...?

510 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Ce qu'on a fait, c'est qu'on a approché les groupes qui sont en employabilité puis on leur a demandé de nous proposer ce qu'ils pensent de ce qui est la meilleure piste.

515 Ils ont eu une excellente expérience avec le CHUM, où ils étaient capables de créer un programme qui a livré beaucoup de gens au CHUM. Donc, on se sert de ce programme et on va créer un mandat dans cet esprit, parce qu'on ne va pas leur dire comment, mais ils étaient ouverts, parce que ça règle des problèmes pour nous, pour nos clients qui sont des locataires, et ça règle des problèmes pour la communauté.

520 Et je crois aussi que c'est une façon de réduire les tensions sociales entre les nouveaux et les anciens si les gens peuvent trouver des emplois. Un site comme ça peut accueillir plus de 8 000 employés, donc c'est un gros créateur d'emplois, un site comme ça.

525 Donc, en somme, on a un site où il y a des discussions depuis 2007. Il y a eu beaucoup de consultations antérieures sur ce site; l'OCPM était même impliqué. Il y a déjà eu beaucoup de réflexions sur ce site et un accord de développement a été signé avec la Ville.

530 Donc évidemment, notre perspective, c'est qu'on ne veut pas de passe-droit ou des faveurs : on veut garder ce qui est déjà déterminé au niveau des grandes lignes de ce site, au niveau de sa trame de rue, au niveau de sa densité, des hauteurs existantes, parce qu'on planifie de procéder avec ce développement à partir de l'année prochaine. Donc, on commencerait dans la première partie de l'année prochaine.

535 ET en même temps, nous savons qu'on a un devoir d'être bienveillants envers le quartier et prévoyants envers la communauté au niveau de certaines choses. Donc, nous voulons travailler de manière proactive dès maintenant avec les pouvoirs publics et scolaires pour déployer des infrastructures sociales et publiques dans le secteur.

540 On croit qu'il y a une bonne place pour des équipements collectifs, il y a de la place dans
notre site pour des futurs usages communautaires, pour une école, et on est prêt à embarquer avec
les autorités. On a déjà eu des discussions avec la CSDM pour voir s'il y a un intérêt d'implanter
une école et on réserve ces espaces.

545 **LE PRÉSIDENT :**

Mais, ce n'est pas dans l'entente de développement, toutefois.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

550

Non, ce n'est pas dans l'entente de développement. Notre entente, c'est avec la Ville, et il
y a une complexité parce que la Ville et la CSDM ne sont pas toujours unies dans leurs approches.
Notre accord de développement est avec la Ville puis on a fait des approches avec la CSDM pour
réserver une école et discuter avec elle sur comment intégrer une école dans ce site.

555

Donc, je suis désolé que vous n'avez pas reçu notre mémoire et on va s'assurer que vous
allez le recevoir. C'est peut-être difficile de poser d'autres questions.

LE PRÉSIDENT :

560

Non, on a toutes les questions, on a toutes les questions.

LA COMMISSAIRE :

565

On en a.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

O.K.

570 **LE PRÉSIDENT :**

La première question, c'est que vous avez une entente de développement.

575 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Oui.

LE PRÉSIDENT :

580 Cette entente de développement, généralement, est associée à un projet.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Oui.

585

LE PRÉSIDENT :

Et vous ne nous l'avez pas montré, le projet. C'est-à-dire que vous nous avez parlé des attributs du projet, mais dans votre mémoire, est-ce qu'on voit le projet?

590

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Non parce qu'en fait, notre accord de développement ne porte pas... ce n'est pas un accord basé sur les éléments physiques au niveau du bâtiment : il a été fait sur un site globalement.

595

Donc, dans l'accord, on a indiqué le placement des rues, par exemple, que nous allons reconstruire la rue de la Gauchetière et nous allons reconstruire la rue Beaudry, mais la Ville a souhaité qu'au lieu de Beaudry, il y ait une préférence pour la rue de la Visitation comme rue

600 passante, donc on propose à la Ville de modifier l'accord de développement pour faire en sorte que de la Visitation devienne la rue principale nord-sud dans notre partie du site.

605 Ensuite, l'accord parle des logements sociaux et logements abordables. Donc, on a un accord avec la Ville pour le chiffre de logements sociaux et abordables à inclure dans le développement, notamment 20 % de logements sociaux et 10 % de logements abordables.

610 Donc, ça, ce sont les grandes lignes de notre accord de développement. Il ne parle pas des bâtisses parce qu'il y a déjà eu un règlement qui a été créé pour ce site.

LE PRÉSIDENT :

615 C'est ça. Donc, pour le reste, vous êtes de plein droit?

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

620 Oui. Tous les autres éléments étaient modifiés selon les consultations antérieures pour le site, donc il y a un C.O.S. de 9 avec certaines hauteurs de 45 mètres... 30 mètres avec une hauteur de 45 mètres qui étaient déjà mis en place, et le plan d'urbanisme a un C.O.S. de densité de 12 dans le plan d'urbanisme pour ce site.

LE PRÉSIDENT :

625 Alors, par le programme particulier d'urbanisme, vous demandez une augmentation de la hauteur?

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Non.

LE PRÉSIDENT :

630

Non?

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

635

On demande que le règlement en vigueur reste en vigueur, que la densité et les hauteurs actuelles restent comme elles sont parce qu'on croit que c'était le produit d'une longue réflexion de faire une balance entre toutes les demandes des différents acteurs, et que cette densité permette aussi d'augmenter l'offre de logements dans le secteur, qui peut, par exemple, aider certaines problématiques de pénurie de logements. Une partie de ça permet une grosse offre en logement social et abordable. Donc ça vient avec.

640

LE PRÉSIDENT :

645

Et dans le logement social, vous avez parlé de 1 000 unités, c'est-à-dire que ce sont 1 000 logements sociaux et abordables?

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

650

Oui.

LE PRÉSIDENT :

Donc, c'est...

655

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

C'est environ 600 logements sociaux et environ 400 logements abordables. Je dis « environ » parce qu'on fait nos calculs sur la base de pieds carrés et le nombre de logements peut

varier selon la typologie de logement.

660

LE PRÉSIDENT :

Dans le logement social, ça va être des clés en main?

665

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Oui, c'est ça qu'on propose à la Ville, le clés en main. Notre entreprise est déjà bâtisseuse de plusieurs bâtiments de logement social. Actuellement, on creuse dans l'est de la ville avec une bâtisse d'environ 200 unités, on a fait plusieurs bâtiments sociaux et on croit que c'est une façon d'avancer plus rapidement ces projets si on les réalise nous-mêmes.

670

LE PRÉSIDENT :

Puis à ce moment-là, dans les 600, c'est quoi la proportion des trois chambres à coucher pour familles?

675

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Ce n'est pas nous qui déterminons ça, ce sont les GRT avec la ville. Notre obligation, c'est de faire une surface et...

680

LE PRÉSIDENT :

Je me suis essayé.

685

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Mais vous savez, monsieur Bergeron, que ce n'est pas toujours évident, cette question de

690 logements pour familles. On a écouté l'autre jour que la majorité de ces grands logements sont pris par des étudiants.

695 Dans notre expérience commerciale, la majorité des trois chambres sont prises par des baby-boomers qui veulent une chambre pour un bureau, pas par les jeunes familles. Donc, ce n'est pas évident que les trois chambres soient toujours liées à l'usage des familles et on voit beaucoup de familles dans des deux chambres à coucher.

LE PRÉSIDENT :

700 Oui.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

705 Ce sont les services qui sont importants pour les familles, surtout qu'on écoute. Elles veulent des écoles, elles veulent des garderies, elles veulent des commerces : c'est ça qui est essentiel pour les familles.

LE COMMISSAIRE :

710 Justement, sur cette question-là, merci de votre présentation. Vous nous donnez tous les éléments qui nous permettront d'aller lire les compléments d'information dans le mémoire.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

715 D'accord.

LE COMMISSAIRE :

Comme commissaire, évidemment, mais comme papa, est-ce que, par exemple, une école

720 dans le secteur de développement que vous prévoyez devra nécessairement cohabiter avec tout ce que vous nous avez dit : les bureaux, les commerces, les voitures, les bicyclettes, le centre communautaire et loisirs?

725 Est-ce que... pensez-vous que je devrais, comme papa, être inquiet que mon enfant aille dans le secteur? Comment vous allez organiser ça, une école dans le bout?

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

730 Moi aussi, je suis papa de deux jeunes enfants, donc je suis dans ça tous les jours, mais dans une vision du 21^e siècle, où on a un retour en ville et une urbanisation marquée partout dans les pays occidentaux, il faut repenser les écoles parce que je ne crois pas que les commissions scolaires sont prêtes à payer la valeur du terrain dans le centre-ville pour avoir plein droit parce que ça, c'est un problème.

735 La valeur mobilière ne permet pas aux commissions scolaires de mettre une zone exclusive à elles, mais de cohabiter dans un village urbain, dans un quartier comme ça, c'est comme revenir dans le passé, parce que si on est capable de s'assurer que les véhicules et le parking soient souterrains, qu'on ne mette pas des aires de quais de livraison sur les rues piétonnières, si on est capable de vraiment faire une mixité de commerces, de bureaux, je crois en fait que ça crée un quartier qui est plus sécuritaire pour les jeunes.

740 Et si on imagine qu'une cour d'école pourrait être sur le toit d'un autre immeuble, un toit végétalisé transformé en cour, c'est, en fait, plus sécuritaire, peut-être, qu'une cour typique, où on a accès à tout le monde, vers les côtés. Donc, moi, je crois que ça peut bien cohabiter dans un secteur dense, et il faut repenser pour trouver des solutions pour la mettre dans un contexte dense
745 comme ça. Le concept traditionnel d'école est difficile à implanter dans les secteurs comme ça.

LE COMMISSAIRE :

750

Hier, on a reçu la Commission scolaire de Montréal, qui est venue nous présenter sa vision du développement du quartier, et elle nous a invités à rêver l'école : l'école moderne, l'école ouverte sur son milieu, et on a eu beaucoup de plaisir, justement, mais on a appris, notamment, que les enfants... de plus en plus, justement, l'école moderne s'ouvre sur le milieu.

755

Les enfants ont besoin de bouger, ont besoin d'activités, ont besoin de sortir de l'école, hein, ont besoin d'aller... Alors, où est-ce que nos enfants vont jouer dans le quartier? Est-ce qu'on prévoit des espaces verts, des...

760

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

765

Nous, on prévoit un grand parc qui va être situé... ce n'est pas indiqué exactement où sur ce plan, mais entre de la Gauchetière et René-Lévesque et entre de la Visitation et Panet, on vise de faire un grand parc. Un espace structurant, un parc comme ça. C'est dans la même vision que la Ville a déjà exprimée dans ses informations.

770

En plus, il va y avoir d'autres zones vertes associées, mais le grand geste, c'est ce parc central entre la tour et l'église puis on vise de faire nos secteurs communautaires à proximité de ce parc. Donc, notre emplacement idéal pour l'école est à proximité du parc.

775

Donc, on peut imaginer une cour extérieure sur le toit d'un bâtiment adjacent, une petite cour au rez-de-chaussée et un accès au grand parc parce qu'un parc de cette échelle, c'est comme les grands parcs qu'on voit au centre-ville : cela nous permet de faire beaucoup dans ça. Et, évidemment, en consultation avec la Ville, on va trouver l'aménagement qu'il faut pour ce parc. C'est surtout la Ville qui décide comment les parcs sont aménagés et on va travailler avec elle sur cet aménagement.

LA COMMISSAIRE :

780

Depuis trois jours que nous sommes en consultation. On a reçu beaucoup de groupes et d'associations de créatifs du quartier. Il y a énormément d'artistes, il y a énormément de lieux culturels, d'espaces culturels dans le quartier. Ça fait même partie de la définition... la Ville définit même le quartier comme pôle culturel.

785

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Hum, hum.

790

LA COMMISSAIRE :

Des gens sont venus nous dire, aussi, se questionnaient sur : vous allez évider toute la partie qui était l'équipement technique de Radio-Canada pour en faire une zone commerciale et des stationnements.

795

On nous a fait remarquer comme quoi tous ces équipements-là, qui avaient été finalement payés avec des argents publics pour la Société Radio-Canada, il y aurait peut-être des choses qui pourraient faire l'affaire des artistes du quartier, qui pourraient recycler une partie de ces équipements-là et de ces installations-là.

800

Est-ce que vous avez eu des discussions, justement, dans le comité d'accompagnement ou dans vos interventions avec les différents acteurs du quartier, pour voir s'il y avait une possibilité de voir s'il n'y aurait pas des installations techniques laissées en héritage par Radio-Canada?

805

Ça serait, en même temps, un geste de mémoire pour, finalement, toute la production qui a été faite dans ces installations-là, qui étaient des installations publiques, qui pourraient revenir à la communauté artistique du secteur? Est-ce que ça serait quelque chose que...

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

810

C'est intéressant parce que Radio-Canada a déjà fait de grands gestes pour trouver des façons de réutiliser certains éléments de leur héritage, comme les costumes, par exemple.

LA COMMISSAIRE :

815

Les costumes, oui.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

820

Ils travaillent fort sur les autres aspects. Nous... ces appareils n'appartiennent pas à nous : ils sont à Radio-Canada. Eux, ils sont supposés, à la fin de vie du projet, quand ils se déplaceront vers la nouvelle maison, de vider ces appareils spécialisés et les réutiliser soit en les donnant à des organismes communautaires ou de les réutiliser dans les autres emplacements de Radio-Canada. Tout ce qui reste après qu'ils quittent, on a le droit de l'utiliser.

825

On n'a pas fait de démarches parce qu'on assume que tous les appareils de qualité, les choses qui sont réutilisables, Radio-Canada va en disposer, et ils ont déjà fait des démarches, mais c'est un bon point à discuter. On a un comité de complément avec Radio-Canada et ça sera un point, peut-être, à aborder avec eux, à savoir s'ils ont un plan pour ces appareils.

830

On est très sensible à l'histoire de Radio-Canada. Le nom même « Quartier des lumières » semble un peu reconnaître l'histoire de production de cinéma et de la télévision sur ce site. C'est comme une façon subtile de reconnaître cette histoire et on est intéressé de voir s'il y a des façons, sur le site, de vraiment mettre en valeur l'histoire tellement importante dans le développement culturel du Québec. Quand on regarde l'histoire de Radio-Canada et les émissions qui ont été produites sur ce site, c'est tellement important dans notre culture.

835

840 Donc, on regarde des possibilités de faire des différents éléments sur ce site. C'est toujours très naissant, très préliminaire, mais on croit qu'il y a une opportunité de vraiment mettre en valeur l'histoire de production en cinéma et télévision sur le site et de faire d'autres mesures culturelles sur le site.

845 On commence à réserver l'espace; maintenant, on cherche des partenaires qui veulent travailler avec nous sur des démarches.

LE PRÉSIDENT :

850 Parce qu'en dehors des heures d'ouverture des commerces grande surface qui vont être installés à l'intérieur, c'est-à-dire que ça risque d'être un secteur assez fermé, est-ce qu'il y aura des équipements à caractère culturel qui seront... ou qui vont amener un peu de vie à l'intérieur de l'édifice ou c'est... on ferme les portes en dehors des heures et c'est fermé?

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

855 Si on a 8 000 employés dans les bureaux et 3 000 à 4 000 logements, je ne suis pas certain que ça sera tellement vide les soirs parce que ces gens-là, quand même, sont dans le quartier, mais on n'a pas trouvé un partenaire...

860 **LE PRÉSIDENT :**

Je parle à l'intérieur de la zone commerciale souterraine.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

865 Il faut quand même que la majorité de nos commerces soient sur la rue, pignon sur rue. On va mettre des grandes surfaces en bas, mais on va essayer de créer la vie en surface dans les plazas, dans les...

LE PRÉSIDENT :

870

Non, ça, ça m'inquiète moins, mais je vous parlais de la vie souterraine. Elle n'est pas reliée au métro. Je ne pense pas qu'elle sera reliée au métro, donc il n'y aura pas de circulation le soir, donc c'est fermé, il n'y a pas d'équipement culturel à l'intérieur.

875

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Non, on n'a pas trouvé un bon partenaire parce qu'on ne veut pas être en concurrence avec le Quartier des spectacles, donc on hésite à proposer un théâtre ou quelque chose comme ça parce qu'il faut trouver le bon opérateur.

880

On n'a pas... il faut qu'il y ait un théâtre qui veuille s'implanter. Si quelqu'un... demain, un théâtre nous approche avec la proposition qu'il cherche un emplacement, on est vraiment ouvert à trouver une place dans notre développement pour eux parce que ça va ajouter quelque chose, mais c'est tellement une vie spécialisée, les éléments culturels, qu'il faut vraiment avoir des contreparties qui veulent, qui cherchent un emplacement.

885

À un certain point, on a parlé avec la Maison Théâtre pour voir, mais ils ont trouvé un autre emplacement pour... Donc, on reste ouvert. Si on trouve un parti qui cherche un emplacement culturel, on a la place pour les accueillir.

890

LE PRÉSIDENT :

Je vous remercie infiniment. C'était une belle présentation, donc on va lire attentivement votre mémoire.

895

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Merci.

LE PRÉSIDENT :

900

Si vous pouvez nous donner les études complémentaires pour le commercial de détail, ça serait très intéressant pour la commission aussi.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

905

Oui.

M. ÉRIC BARBEAU :

910

Juste un petit commentaire : si jamais, après la lecture du mémoire, que vous allez sans doute récupérer, vous souhaitez que nous revenions le 16 ou le 17, ça nous fera plaisir de revenir clarifier des points à la lecture de ça. On en a une copie ici, mais on fera le nécessaire pour...

LE COMMISSAIRE :

915

Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

920

On apprécie, merci beaucoup.

925

4915 **LE PRÉSIDENT :**

Donc avec mon préambule, monsieur du Groupe MACH, monsieur Christopher Sweetnam est appelé à venir nous rencontrer à nouveau.

4920 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Bonjour!

4925 **LE PRÉSIDENT :**

Bonjour, Monsieur! Vous allez bien?

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

4930 Oui, très bien, merci.

LE PRÉSIDENT :

4935 Alors, ce soir, c'est-à-dire la présentation de votre mémoire, je pense que vous aviez fait une excellente présentation. On a des éléments qui nous sont revenus. Moi, je me suis principalement intéressé à votre étude d'impact de fonction commerciale.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

4940 Oui.

LE PRÉSIDENT :

4945 Parce qu'on a posé la question tantôt aux gens de la Chambre de commerce de l'Est de

Montréal, puis tout ça, parce qu'il y a toute la vocation commerciale dans l'ensemble du quartier qui n'est pas que l'édifice que vous allez reconstruire sur Radio-Canada. Donc est-ce que la notion de programmation commerciale plus large que strictement votre terrain, c'est quelque chose qui ne serait pas utile pour le quartier, pour vraiment voir la complémentarité?

4950

Parce que dans votre étude de quartier, vous nous parlez du secteur de – comment vous appelez ça – vous appelez ça le secteur primaire puis le secteur secondaire. Donc c'est quand même un territoire relativement vaste, ça va jusqu'à la rue Viau dans l'est...

4955

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Oui.

LE PRÉSIDENT :

4960

... et puis l'avenue du Parc à l'est, si on prend aussi le secteur primaire, secondaire. Donc ce que vous faites dans vos études, l'étude, le professionnel, ce qu'il y a, c'est qu'il détermine les fuites commerciales pour l'ensemble de ça, puis il propose des commerces chez vous, mais qui vont être en fait aussi des déplacements, parce que les gens retrouvent quand même dans Angus, il y a quand même des commerces là qui peuvent accommoder les gens. Donc il y aura des déplacements. Comment s'assurer que ce que vous allez faire chez vous ne sera pas strictement un déplacement qui va, en conséquence, amener plus d'automobiles dans le quartier qu'il en a besoin?

4965

4970

C'est une grande question qui m'est venue parce que, est-ce que c'est strictement pour occuper les espaces souterrains, qu'on n'aurait pas su quoi faire autrement? Parce qu'il y a plein d'organismes communautaires qui cherchent des locaux, aussi pour rentabiliser. Parce que moi, ce que je comprends dans le commerce de détail, c'est que pour qu'un commerce vive, selon la superficie du commerce, il y a tant de dollars / pied carré / jour qui doivent rentrer dans les caisses, puis c'est ça qui assure la viabilité à long terme d'un commerce. S'il n'y a pas ce

4975

montant d'argent-là / jour qui rentre dans les caisses, le commerce est fragilisé.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

4980

C'est variable selon le type commerce.

LE PRÉSIDENT :

4985

C'est ça. Ce n'est pas le même montant pour chacun, ça, je suis tout à fait d'accord avec vous. Mais dans un édifice neuf, les coûts sont beaucoup plus élevés que sur la rue Ontario où on a des vieilles structures.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

4990

Clairement.

LE PRÉSIDENT :

4995

Donc ça n'amène pas le même type de commerce non plus. Donc c'est un peu cette question-là. C'est que dans la programmation commerciale que vous proposez pour Radio-Canada, en quoi cette typologie commerciale n'est pas, comment je dirais ça, un prédateur par rapport à d'autres commerces qui existent à proximité?

5000

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5005

Peut-être, j'explique notre réflexion à ce sujet. On a commencé avec la prémisse, plus je dis écologique, où on dit comment on peut réduire l'empreinte globale de nos résidences? Ensuite, on a fait un peu à échelle un peu plus grosse, comment on peut réduire l'empreinte globale de notre quartier et les environs. Et en même temps, comment ça peut survivre pour nos besoins *commercial*. Parce qu'on est en business, il faut aussi...

LE PRÉSIDENT :

5010 Mais la rue commerciale, avec le commerce de proximité extérieur, ça, la commission n'a pas de difficulté avec ça.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5015 C'est la question...

LE PRÉSIDENT :

5020 C'est le commerce grande surface à l'intérieur, intra-muros.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Oui.

5025 **LE PRÉSIDENT :**

Parce que c'est ça qui... Parce qu'à l'époque, dans les Portes Sainte-Marie, on voulait installer un Dix30, on voulait faire énormément de commerces grande surface à cet endroit-là. La Ville s'est un peu objectée, tout ça. Donc est-ce qu'on n'est pas en train de le déplacer chez...

5030

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5035 Si je parle juste des commerces grande surface, qui a un bassin d'utilisateurs plus large versus juste du local, mais la vérité actuelle, les gens dans les quartiers utilisent ces commerces-là. Si j'ai besoin de *plywood*, je vais pas chercher sur mon artère commerciale. Si j'achète des meubles pour la maison, je vais ailleurs, puis les études démontrent que les gens se déplacent vers Rockland, vers Anjou, ailleurs, en voiture. 50 quelque pour cent des

5040 déplacements pour le magasinage, ils le font actuellement et majoritairement, on assume, en voiture. On n'a pas toutes ces statistiques, mais on assume comme mentionné, ce type d'achat, souvent c'est en voiture, les gens se déplacent en transport en commun. Donc ces déplacements existent actuellement. Ces gens-là, la majorité, avec une voiture, on va aller plus éloigné pour chercher des services ou des biens qui ne sont pas disponibles dans le centre-ville.

5045 Donc on se demande pourquoi on laisse ce commerce se développer plus à l'est, plus au nord, plus au sud versus combler le besoin en centre-ville. Puis, on voit dans les autres grandes villes, Toronto, Vancouver, il y a une façon d'aménager certaines grandes surfaces dans le centre-ville pour combler le besoin des gens qui habitent au centre-ville. Parce qu'avant, on a dit : « Bien, les gens en banlieue ont besoin de ces choses-là. » Mais c'est pas vrai. Dans le
5050 commerce de détail actuel, c'est pas vrai que tous les services et biens vont être disponibles dans un magasin de 5 000 pieds et moins. Le commerce au détail a évolué beaucoup, puis on diverge vraiment vers les plus grands et les plus petits. Les plus petits est très cher souvent dans les nouveaux logements puis les gens qui cherchent les bonnes valeurs, inévitablement, arrivent
5055 avec des surfaces un peu plus grandes. C'est comme, si j'offre juste des épiceries bio qui offrent du jus d'orange à 8 \$ le litre, ça ne comble pas tous les besoins; c'est une partie de solution.

 Donc on part de l'idée que ces achats existent déjà, mais si on est capable de les ramener avec une distance plus courte, peut-être ça va pas arriver en transport en commun, mais au moins le parcours va être plus court. Donc au lieu d'aller 20 kilomètres, c'est peut-être
5060 5 kilomètres pour faire ça.

LE PRÉSIDENT :

 La commission aime beaucoup votre réponse. Alors, je pense vous avez été assez
5065 habile. Mais notre connaissance des commerces grande surface est à l'effet que si je vais avoir un commerce grande surface, je dois avoir toutes mes cases de stationnement. Parce qu'en centre-ville, la case de stationnement est beaucoup plus coûteuse qu'en banlieue.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5070

Oui.

LE PRÉSIDENT :

5075

Donc vous allez devoir construire beaucoup de cases de stationnement à Radio-Canada dans les souterrains.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5080

J'ai un gros trou qui facilite cette problématique.

LE PRÉSIDENT :

5085

Oui. Mais ces cases de stationnement, il y a des gens qui rentrent, il y a des gens qui sortent...

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5090

Oui.

LE PRÉSIDENT :

5095

... il y a des heures de choses. Comment ça va se gérer, ça, avec le trafic qui est déjà omniprésent dans ce quartier-là, entre autres aux heures de pointe, les fins de semaine, je ne sais pas. Vous avez étudié cet aspect-là? Parce qu'on n'a pas eu d'étude de circulation. Remarquez qu'on ne fait pas la commission sur Radio-Canada, mais on nous a à peu près présenté treize commissions dans une.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5100

Oui, c'est un gros mandat pour vous.

LE PRÉSIDENT :

5105

Mais vous voyez que pour nous, parce qu'on essaie de mesurer, chez vous – c'est quelque chose qui est quand même assez *canné*, on ne remet pas votre projet en question, je ne pense pas que c'est le mandat de la commission – mais on essaie de voir le parallèle entre les différents espaces commerciaux du quartier. Nous, en tout cas, je pense qu'on va développer une opinion par rapport à ça.

5110

Moi je voudrais savoir aussi ce qui vous inquiète - parce que ce n'est pas juste ce qui m'inquiète, c'est ce qui vous inquiète. C'est que la Ville refait l'autoroute Ville-Marie, le boulevard Notre-Dame, va couper la rue qui arrive du centre-ville, on va enlever même une bretelle, c'est-à-dire, on réaménage tout le quartier. On veut rétrécir la place en face de Radio-Canada sur Papineau. Les gens nous demandent d'enlever du trafic sur Ontario. C'est-à-dire, il y a comme une annonce de la Ville à l'effet que l'automobile dans ce quartier-là, on doit resserrer toutes les facilités de fluidité, donc on veut un apaisement pour améliorer la qualité de vie, puis on veut prôner le transport en commun, on veut prôner le transport à pied, tout ça.

5115

5120

En quoi, quelqu'un comme vous qui avez à construire un immense complexe, dans lequel vous prévoyez aussi du commerce grande surface, où vous allez avoir aussi besoin que les gens viennent en auto, s'ils ne sont pas capables d'entrer puis de sortir chez vous, est-ce que ça ne vous inquiète pas?

5125

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Dans tout projet, la circulation fluide en véhicule est un problème, et puis il faut bien

5130 étudier. Donc, à date, on a fait une étude du secteur pour prendre connaissance de la situation
actuelle. On est à cette étape, on a fini depuis quelques semaines une étude pour voir c'est quoi
la circulation actuelle dans tout le secteur, pas juste immédiat mais assez large. Qu'est-ce qu'on
voit actuellement, en fait de circulation sur René-Lévesque, c'est assez fluide actuellement et
c'est surprenant, c'est une situation correcte. Viger, juste après l'entrée du tunnel, est plus
achalandé, mais après l'entrée du tunnel, c'est assez fluide aussi. Mais les études qu'on est en
5135 train de faire, c'est évaluer exactement l'impact réel de ces différents types de commerces.

Mais il faut comprendre aussi que le commerce, même si ça semble avoir un gros impact
les 4 000 logements, les bureaux qui sont...

5140 **LE PRÉSIDENT :**

C'est 10 000 nouveaux logements. 4 000 chez vous.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5145 4 000 chez nous, il y a aussi un impact. Puis tous ces événements auraient un impact. Et
la question, est-ce que, par exemple, ces commerces vont avoir un impact négatif? Une partie,
c'est le design de l'ensemble. Par exemple, comment on vise de faire les entrées de
stationnement pour permettre aux véhicules d'entrer facilement, descendre rapidement. On a
5150 appelé des experts d'une firme de génie qui s'appelle ARUP, qui est une firme internationale,
pour chercher des meilleures solutions en Europe, en Asie, partout, pour dire comment on peut
assurer que c'est fluide, qu'on se rende rapidement. Et on était à l'étude de ces questions-là. On
n'a pas toutes les réponses.

5155 Et on sait, par exemple, s'il y a un ajout d'une autre ligne structurante de transport en
commun, ça peut aussi changer les choses. Par exemple, si jamais un tramway ou un REM
arrive autour du site, même si on a déjà proche à 250 mètres du métro qui est assez proche,
mais si on apporte avec une gare d'un futur REM, par exemple, ça peut encore modifier des

5160 choses. Mais le transport, la fluidité est un défi dans tous ces grands développements.

Puis qu'est-ce qui nous avantage ici? C'est parce qu'on a un gros trou. On peut gérer le stationnement, puis on crée un niveau de circulation souterraine. Donc on veut éviter qu'il y ait de la circulation sur la rue de la Gauchetière. Donc, notre idée, c'est de prendre avantage du trou pour faire un type de circulation à un deuxième niveau dans le sous-sol du projet pour...

LE PRÉSIDENT :

5170 Ils vont tourner en rond? Ils vont faire...

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5175 Mais les gens descendent, puis ça permet de circulation à l'interne pour mieux se déplacer. La même chose pour les quais de livraison, par exemple. Normalement, j'ai un gros problème. Chaque bâtiment a besoin d'un quai de chargement de déchets, aussi pour les livraisons. J'ai des gros camions qui arrivent, ça cause les problèmes, les plus importants, de cohabitation avec des piétons, c'est les gros camions. Donc on regarde l'idée de centraliser le plus que possible toutes les livraisons de un point, peut-être deux points de chute pour livraison et pour la collecte des déchets, pour permettre encore de réduire la circulation sur le site.

5180

LE PRÉSIDENT :

5185 Est-ce que vous allez avoir un système intégré de gestion des déchets, pour la compaction sur place et tout? Ou bien donc...

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Oui, c'est à l'étude actuellement. On regarde toujours ça.

5190 **LE PRÉSIDENT :**

On n'aura pas autant de bacs bleus que pour chaque logement.

5195 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Non.

LE PRÉSIDENT :

5200 1 000 bacs bleus, c'est long.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5205 Regardez, le système comme le système pneumatique pour centraliser avec la méthode de compaction pour rendre le volume total moindre, pour réduire le nombre de voyages de camions. On garde les trois, de diviser en trois : donc compost organique, recyclage, matières résiduelles, puis de bâtir ça dans les immeubles aussi cette structure parce que...

LE PRÉSIDENT :

5210 Des bonus aux citoyens qui utilisent moins?

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5215 Difficile à... Parce que pour les projets comme ça, c'est le privé qui paie tous les coûts des déchets. C'est pas comme où la Ville est obligée de faire la collecte. Toutes les collectes, c'est payé par le privé. Donc c'est tout à fait à notre avantage de réduire le volume en particulier des matières résiduelles au plus bas chiffre possible parce que c'est plus cher à disposer versus le compost qui est relativement pas cher versus les autres.

5220

LE PRÉSIDENT :

5225 Si je vais magasiner chez vous, est-ce que je vais avoir la possibilité d'avoir une agence de livraison? C'est-à-dire que je puisse aller chez vous à pied, puis que je ne suis pas obligé de retourner avec ma cafetière ou mon aspirateur que j'ai acheté sous le bras, comme ça, avec une brouette? C'est-à-dire que je vais être capable de faire livrer sans être obligé de prendre mon auto? Ou si c'est aussi quelque chose qui a été examiné?

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5230 Mais l'idée, c'est de faire un plan de transport global, où on voit comment on peut réduire des déplacements. Puis la grosse stratégie, c'est comme exactement des questions comme service de livraison, covoiturage. Est-ce qu'on peut avoir, par exemple, une *app* qui facilite les gens qui veulent aller ensemble pour aller chercher des choses à Rona, par exemple. Est-ce que c'est possible? Est-ce que c'est possible d'ajouter des services comme Communauto avec son unidirectionnel, son service unidirectionnel de voiture, pour que les gens qui prennent la voiture, aller... Donc pas nécessairement avoir une voiture pour arriver mais peut-être juste de sortir? Ou est-ce que des locations de camion, des locations de voiture pour les gens?

5240 Tout ça va avec un plan pour les déplacements de vélo, il faut faciliter ça, plan pour déplacement des piétons. Certaines de ces recommandations vont être plus larges que nous parce que, par exemple, d'améliorer la circulation piétonnière, il faut que la Ville réaménage, par exemple, Panet ou de la Visitation, pour que le passage piétonnier du métro est plus plaisant. Parce qu'actuellement, on a des petits trottoirs, puis pas beaucoup de place pour des gens de se déplacer. Donc le plus que ces pistes verticales sont aménagées pour encourager les piétons, le plus probablement que les gens vont l'utiliser et que de croiser les grands boulevards comme René-Lévesque, Viger, seront meilleurs en expérience pour le piéton. Aussi, ça ajoute.

5250 Parce qu'il y a certains déplacements qu'ils doivent nécessairement faire en voiture mais beaucoup c'est comme un choix. Donc il faut toujours rendre les autres options plus plaisantes, plus attrayantes pour réduire le mixte total des usagers. Mais on n'est pas arrivés avec toutes les solutions.

5255 **LE PRÉSIDENT :**

Non, non, non.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5260 Pour l'instant, on a commencé avec les bases de chiffres où on a... Dans le moment, l'idéal, je devrais être capable de prendre mon étude de circulation, cette étude commerciale qu'on a faite, comblées ensemble, puis être capable de dire comment pour réduire, pour tout le quartier au complet, le nombre de kilomètres en voiture, parce qu'on est capable de bien combler les besoins spécifiques qui sont le plus endommageables.

5265

LE PRÉSIDENT :

Puis assurer la viabilité des commerces à long terme que vous allez installer dans votre édifice.

5270

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5275 Parce que c'est toujours l'objectif. Je ne veux pas que les commerces roulent, puis... Aussi, quand on regarde le centre-ville au complet, on veut la vitalité du centre-ville de Montréal. C'est un des titres dans la Stratégie centre-ville. C'est de créer le centre-ville de Montréal comme une destination aussi. Donc...

LE PRÉSIDENT :

5280 Il ne faut pas le dire trop fort dans ce quartier-ci.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5285 Je sais, mais c'est un conflit naturel entre les gens qui habitent le quartier versus une stratégie qui est à l'échelle métropolitaine. Donc c'est naturel qu'il y ait des conflits. Ce n'est pas évident de s'adapter à ces deux intérêts.

LE PRÉSIDENT :

5290 On est bien conscients de ça.

Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :

5295 J'imagine que vous avez passé au crible toutes vos données et vos calculs sur l'avenir du commerce. On ne parle pas du commerce sur la voie publique mais sur les grandes surfaces en sous-sol avec la réalité du commerce virtuel, du commerce en ligne.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5300 Mais la réalité...

Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :

5305 Les nouvelles générations.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5310 Mais la réalité, c'est ces commerces... C'est comme on divise beaucoup. Il y a beaucoup plus de ségrégation dans le commercial actuel. On a des commerces de haut de gamme petits, on a des grandes surfaces qui, souvent, c'est des choses qui sont pas chères où le... Parce que si, par exemple, je vais à la quincaillerie, c'est pas toujours une bonne idée d'envoyer ça par *Postes Canada* certains items, ou *Winners*, des choses... c'est pas toujours logique.

5315 On divise le commerce, en plus de la segmentation, une tendance qu'on voit aussi, c'est certains commerces, comme *Ikea* maintenant, ils commencent à y avoir des *Ikea* divisés : il y a un *Ikea* cuisine, un *Ikea* salle de bain. Donc, même quand même, cet *Ikea* cuisine est 8 000 – 10 000 pieds carrés, c'est pas comme petit non plus, parce que les gens veulent des options, ils veulent voir tout installé, ils veulent une expérience.

5320 **Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Ma question est peut-être parce que je n'arrive pas vraiment à déterminer quel type de grande surface en sous-sol vous voulez avoir.

5325 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Mais l'essence, en premier, on veut une épicerie. Parce que le public...

LE PRÉSIDENT :

5330 Il y a un désert alimentaire.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5335 Ça prend une épicerie.

Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :

Oui, ça, c'est clair. L'alimentation, c'est clair.

5340

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Ça, c'est une chose.

5345

Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :

Oui.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5350

À part que ça, c'est vraiment une question de...

LE PRÉSIDENT :

5355

Avoir une pharmacie, c'est sûr.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Mais la pharmacie va être sur rue.

5360

LE PRÉSIDENT :

Une SAQ.

5365 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Une SAQ, on va avoir des éléments de base, mais ça c'est plus sur rue.

5370 **LE PRÉSIDENT :**

Un marché public?

5375 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Mais ça serait super, mais ça semble que les marchés publics ne sont pas en expansion actuellement. Donc c'est plus probable qu'on fasse quelque chose de privé.

5380 **LE PRÉSIDENT :**

Mais sur tous les toits de vos édifices, vous avez de l'agriculture urbaine, à laquelle les citoyens sont appelés de participer pour favoriser la mixité puis le vivre-ensemble. À ce moment-là, ils vont pouvoir vendre leur...

5385 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Vous savez sûrement qu'on est propriétaires à Bois-Francs d'un IGA avec un gros toit végétalisé.

5390 **Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Oui.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5395 Où les légumes sont vendus à l'intérieur. Donc c'est quelque chose qu'on aimerait répéter.

Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :

5400 Mais est-ce qu'on parle – je vais être bien claire – est-ce qu'on parle d'un *Rona* ou d'un *Canadian Tire* dans...

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5405 Mais ça pourrait être un *Canadian Tire*, par exemple. On n'a pas des engagements mais un *Canadian Tire*, c'est un bon exemple. C'est une quincaillerie qui fait des éléments essentiels pour la maison. Si on voit, il y en a un à l'ouest du centre-ville, à Alexis-Nihon, qui servent bien des choses essentielles, qui ne sont pas nécessairement vendues ailleurs. Oui, certaines choses, mais ça comble un besoin spécifique pour beaucoup de monde.

5410

LE PRÉSIDENT :

 S'ils ont leur case de stationnement, je les connais bien, *Canadian Tire*.

5415 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

 Ou ça peut être des magasins comme un *Winners*. Ça peut être un *Rona*. Ça peut être... Je ne cherche pas d'implanter un *Walmart*, par exemple, qui va être en concurrence directe avec des petits commerces. C'est plus de... Ou un *Corbeil*, par exemple, un type de magasin d'électroménagers qui prend 30 000 pieds carrés, ou un magasin *Brick*. C'est le genre de... C'est surtout dans ce type de catégorie où il y a un grand besoin au centre-ville parce que les résidents

5420

ont besoin de ces services, puis maintenant, ils vont loin pour les chercher. Mais il faut regarder chaque option, chaque commerce, voir comment il sera intégré.

5425

Notre engagement envers la communauté, c'était d'essayer le mieux que possible d'éviter des concurrences directes avec les commerces existants, d'essayer le plus que possible de faire un type de rationalisation. C'est difficile parce que c'est pas évident. C'est le pourquoi on a fait cette étude, pour nous guider, parce qu'il n'y a pas de chiffres nécessairement là. On va peut-être mettre à jour... on va ajouter d'autres études qui suivent.

5430

Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :

C'est évident qu'il y a une opportunité pour tous les magasins qui s'adressent à la décoration intérieure et à l'ameublement.

5435

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Oui.

5440

Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :

Mais on s'entend que ces magasins-là seront plus comme des *showrooms* sur place, où les gens peuvent voir les objets qui les intéressent et, après ça, ils vont être livrés directement chez les gens.

5445

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Par exemple, un *Structube* est souvent 6-7000 pieds carrés. Ils ont un *warehouse* ailleurs.

5450

Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :

Oui. Pour le temps que les gens vont se meubler... O.K., d'accord.

5455

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

C'est certain, la vente de matelas, la vente des meubles, électroménagers, dans un nouveau quartier, ça dure longtemps où les besoins d'aménager dans leur appartement, dans leur maison.

5460

M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :

On a repensé un petit peu tout le volet école, école ouverte sur le milieu, école communautaire, parce que, moi, comme je vous ai dit la dernière fois, je suis papa, alors j'ai toujours cette posture-là de l'expérience citoyenne : Est-ce que, par exemple, j'enverrais mon enfant à l'école primaire? Également, d'autres membres de la commission ont cette préoccupation-là. Puis, je comprends aussi l'inspiration ultra urbaine – je ne sais pas si c'est l'expression que vous employez, mais...

5465

5470

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

C'est bon, oui, c'est ultra urbaine. C'est du 21^e siècle, dense, urbain.

5475

M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :

Oui. On voit des modèles comme ça, peut-être dans certaines villes européennes. Mais on se disait au Québec, il y a beaucoup, il y a encore des hivers, il y a encore des hivers froids, comme cette année, avec des vents. Alors, cour d'école sur un toit, bon, on se posait des questions. Vous savez – vous êtes papa aussi – quand on va chercher nos enfants à

5480

l'école, souvent on est appelé à rentrer dans l'école et, la façon que c'est fait, on rentre directement, on arrive soit au service de garde ou soit dans une salle de jeux, alors on parle aux éducateurs, aux éducatrices, puis on prend notre enfant, on s'en va.

5485

Là, on aurait besoin, si je comprends bien le modèle, d'entrer dans un bâtiment privé, de monter. Alors comment ça fonctionnerait? Pourquoi on n'a pas choisi, compte tenu de ce qu'on se dit, pourquoi on n'a pas choisi une école traditionnelle, un peu terre à terre? Ça, c'est ma première question. J'en aurais une autre après.

5490

LE PRÉSIDENT :

On ne dit pas une école traditionnelle, on dit une école du 21^e siècle. Ça n'existe plus les écoles traditionnelles.

5495

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Pour être honnête, ça commence avec les budgets. Donc on a des ressources limitées pour les écoles, puis je ne crois pas que les commissions scolaires ont donné assez d'argent pour acheter la valeur complète d'un terrain. Par exemple, si j'ai une densité du certain possible, si l'école ne peut pas prendre pleine valeur de cette densité, elle ne peut pas rentabiliser. Par exemple, si le terrain vaut 5 millions \$ pour ce terrain pour l'école, mais en réalité, l'école a juste la capacité de payer 2 millions \$, donc ça commence avec – c'est peut-être pas facile à dire – mais c'est des réalités. Les valeurs foncières du centre-ville ne permettent pas à une commission scolaire, dans le système actuel, de financement ou de payer la pleine valeur de ces terrains. Et puis, on arrive avec cette problématique.

5500

5505

Donc s'il n'y a pas d'argent pour payer, il faut utiliser toute la valeur économique de cette zone, on commence à dire : il faut partager ces usages. C'est la raison qu'au centre-ville on a des usages qui sont denses, qui sont stockés, qu'on a des bureaux avec des commerces en bas, parce que la valeur foncière du centre-ville ne permet pas un usage simple avec des bâtiments

5510

5515 de trois étages. Ce n'est pas rationnel dans le marché économique. Est-ce que les gens vont vouloir ça? Dans un monde idéal, probablement que oui. Mais dans le contexte où on est, avec les ressources limitées, c'est une façon d'amener une école dans le centre-ville dans les conditions actuelles avec le système de financement actuellement en place.

LE PRÉSIDENT :

5520 On dit que la nouvelle école – parce qu'on ne parle pas de votre école, on parle de la nouvelle école du 21^e siècle – c'est aussi un lieu, c'est d'abord un lieu où on a un amalgame de services : récréatifs, plateaux sportifs, salles de présentation, pas juste pour les enfants à la *Thanksgiving* qui font une petite scène de théâtre, mais c'est aussi, ça permet des lieux d'expression culturelle, de sports et en même temps, des espaces extérieurs.

5525 Est-ce que pour une communauté de 4 000 nouveaux résidents dans votre complexe, vous n'offrirez pas aussi ces autres types d'activités-là qui pourraient être jumelées à l'école qu'on prévoit? Ou est-ce que vous comptez sur l'arrondissement pour établir à proximité de votre complexe les autres attributs, parce qu'on parle d'un quartier complet. Un quartier complet, c'est
5530 des parcs – vous en avez un – une école, vous en proposez une en autant que le gouvernement accepte de faire une école dans votre édifice parce que ce n'est pas dans l'entente de développement avec la Ville, mais il y a d'autres attributs nécessaires.

5535 C'est-à-dire, le commerce de proximité, vous vous en occupez; les lieux d'emploi, vous vous en occupez, vous en faites déjà pas mal, mais il va manquer les équipements récréatifs, sportifs, culturels, qui sont aussi nécessaires à la vie d'un citoyen qui veut vivre dans un milieu complet à proximité, à pied, en santé, donc tout ça, alors, est-ce que vous offrez aussi ces autres services-là ou si vous réclamez à la Ville de les fournir à proximité? Parce que vous êtes
5540 aussi un nouveau citoyen du quartier à partir du moment où vous faites un projet comme celui-là. Vous allez être là pendant quelques années au moins.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Au moins.

5545

LE PRÉSIDENT :

Puis, vous allez avoir du locatif. Donc vous allez être là pendant même assez longtemps.

5550

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

On va rester là un bon 30, 40 ans.

LE PRÉSIDENT :

5555

D'accord. Est-ce que ce n'est pas aussi important pour vos nouveaux locataires et vos nouveaux acheteurs, même les emplacements commerciaux, les employés qui vont être là vont vouloir avoir un gym, ils vont vouloir avoir des facilités pour... disons avoir une bonne vie à proximité. Est-ce que ce n'est pas aussi des choses qui vont être réclamées de votre part auprès de la municipalité? Parce que la municipalité vous demande des choses, mais est-ce que vous demandez aussi des choses à la municipalité?

5560

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Mais il y a deux volets. Un, c'est on a alloué, on a planifié une quarantaine de mille pieds carrés à proximité du parc pour des services communautaires, puis c'est notre vouloir que la Ville comble un certain besoin local, soit en partie ou au complet de ce 40 000 pieds, que ce soit une bibliothèque ou un centre récréatif ou une piscine, je ne sais pas. Ça dépend des besoins identifiés par la Ville.

5565

5570

Nous, on aimerait aussi intégrer un type de maison d'innovation sociale. On est en

5575 discussion avec un groupe qui s'appelle Entremise pour voir s'il y a une façon de mettre une partie qui veulent avoir des groupes innovateurs en différents types d'incubateur social, mais tout ça, c'est dans un usage communautaire qui a besoin de la collaboration de la Ville. Si la Ville n'arrive pas, c'est possible qu'on mette des choses plus privées dans ça. Un gym, c'est un bon exemple. Un centre communautaire peut servir mieux le public, le grand public versus un gym privé, qui est plus cher.

5580 Dans mes secteurs résidentiel et bureau, je vais aussi, dans un deuxième volet, avoir beaucoup *d'amenities* résidentiel ou de bureau. Parce que la demande maintenant de mes locataires bureau, c'est vraiment d'avoir beaucoup de services. Ils veulent des gyms, ils veulent même des gens qui sont des concierges, il veut toutes sortes de services immédiatement dans les bureaux où ils peuvent faire beaucoup de différentes activités, puis il y a une panoplie de
5585 différents besoins, puis on va ajuster un peu selon les locataires qui rentrent dans ces immeubles.

5590 Même chose dans les immeubles locatifs. Certains vont avoir des gyms, certains peut-être même des piscines. Ils sont privés, hein, c'est pas un volet public, puis ça ne sert pas la communauté *at large*, ça sert juste ces immeubles en général, parce qu'ils ne sont pas à une échelle communautaire. Ça peut être une piscine d'un bloc appartements, c'est peut-être juste quatre pieds de profondeur, puis 40 pieds de long; c'est pas une vraie piscine à l'échelle publique.

5595 So, c'est difficile, par exemple, pour nous quand on est un promoteur privé de faire des équipements publics mais on réserve l'espace pour l'équipement public et on va essayer de travailler avec la Ville pour accueillir ça. Sinon, on va faire de notre mieux de combler les besoins essentiels avec les services privés.

5600 Mais je crois que c'est moins souhaitable versus d'avoir les services publics. Parce que si on veut une intégration avec la communauté existante, c'est là où d'avoir les services publics sur le bord de nos projets avec la communauté existante, il y a plus de chance de créer des

meilleurs liens si les gens ont cette opportunité-là, versus juste si je me sers juste des services qui sont de nature privée, ça va peut-être être moins intégrant versus s'il y a des services publics.

5605

Donc, moi je crois qu'il y a un avantage, si on veut créer une cohabitation avec des gens du secteur que les équipements collectifs à ajoutés dans le secteur doivent nécessairement être dans la partie neuve, mais à proximité du quartier existant. Donc en faisant ça, c'est créer des liens réels avec le quartier existant et le nouveau, et en plus, c'est plus facile versus si je veux implanter un centre communautaire dans le tissu urbain actuel, ça serait plus difficile parce que j'ai moins de flexibilité, c'est plus coûteux, donc va être moins cher en vérité d'installer, par exemple, un centre communautaire dans une nouvelle...

5610

LE PRÉSIDENT :

5615

Parce qu'on se fait dire que dans le quartier Griffintown, chaque immeuble est quasiment un silo où les occupants trouvent à l'intérieur de leur immeuble toutes les facilités de socialisation, de... alors, ils ont des chalets sur les toits, ils ont...

5620

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Ils n'ont plus besoin d'être en public.

LE PRÉSIDENT :

5625

... on peut rencontrer des filles, on peut rencontrer des gars dans notre édifice. On n'a pas besoin de sortir dans le quartier. Puis, ce qu'on dit, c'est que c'est comme si tous ces immeubles-là sont comme des silos qui ne se parlent pas les uns, les autres et ça ne contribue pas à l'ouverture sur le quartier.

5630

Alors, c'est un peu en lien avec ce que vous venez de nous dire, c'est que la commission est inquiète que chacun des trois grands projets, chez vous, au Pied-du-Courant et

5635 chez Radio-Canada, que les promoteurs proposent à leurs acheteurs des *gated community*,
c'est-à-dire des lieux fermés où la population n'a pas accès. Ça fait que je pense que vous avez
mis le doigt sur une des préoccupations qu'on a, c'est-à-dire que plutôt que d'offrir tous ces
services-là pour chacune des tours, si on est capable de mettre des choses en commun
ouvertes. Est-ce que si on l'ouvrait à l'ensemble de la population, est-ce que ça réduirait l'attrait
5640 de vos acheteurs à vos immeubles? Est-ce qu'ils ne préfèrent pas avoir tout intra-muros, fermé,
comme dans Griffintown? Est-ce que c'est une clientèle qui accepterait que ces lieux-là soient
partagés avec la communauté?

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5645 Mais la difficulté, c'est vraiment c'est qui l'opérateur de ça. Parce que si c'est privé, puis
je reste propriétaire, puis j'offre l'accès à mes locataires et aussi au public, mais ça va pas
donner cet accès. Donc est-ce que ça va vraiment combler le besoin? Parce que je pourrais le
faire, c'est quelque chose à regarder. On ne veut pas nécessairement faire chaque immeuble
avec tous ses propres services, on veut partager, une certaine logique de partage, mais ça
5650 donne pas le même résultat versus un service public.

Mais je vois, par exemple, en Colombie-Britannique, dans des zones *resort*, c'est
souvent le cas où il y a des centres récréatifs privés où la Ville subventionne les accès publics au
lieu de payer pour construire leurs propres. Mais, on n'a pas un processus à Montréal pour
5655 même avoir ce dialogue d'une façon rationnelle. Il n'y a même pas un processus de dialoguer
avec la Ville quels seront les équipements collectifs nécessaires, parce qu'elle prend la position
un peu d'attendre, on va voir dans quelques années quels types de gens s'installent dans le
quartier. Mais c'est un peu tard de faire ça.

5660 **LE PRÉSIDENT :**

C'est ce qu'on vous dit actuellement?

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5665

Oui, c'est un peu ça. Le message public qu'on a reçu à vos commissions, les urbanistes ont même dit ça devant vous quand on a été à l'autre endroit, on a parlé de... Puis, il n'y a pas une planification bien faite pour comment installer des équipements collectifs dans les nouveaux quartiers à développer. Il n'y a pas un processus. C'est fait un à la fois. Il n'y a pas une planification à la Ville, puis, pour l'instant, on va rester patient parce qu'on croit que c'est bon pour le quartier de faire, je vais réserver l'espace, je vais concevoir l'espace en assumant que je vais avoir ce volet public, mais on a aucune idée comment ça peut jouer avec le temps, puis je crois qu'il serait idéal dans le futur qu'il y ait plus un type de bureau de Montréal pour travailler ce point-là. Ça peut être...

5670

5675

M. ÉRIC BARBEAU :

Est-ce que je peux compléter? Je pense c'est important quand même. Vous permettez?

5680

LE PRÉSIDENT :

Non, on ne vous permet pas. Oui. Assoyez-vous.

5685

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

C'est mon collègue Éric Barbeau.

LE PRÉSIDENT :

5690

J'ai ma collègue qui a une question pour vous.

Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :

5695 Moi, j'avais une question complètement saugrenue. À quel étage vous la voyez votre école?

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5700 On voyait à partir du 2^e, puis cinq étages. Donc l'idée, c'est on a un grand escalier qui monte, comme un type d'escalier devant Place des Arts, un grand escalier qui monte à l'intérieur, qui fait... Donc, parce qu'on ne veut pas que les enfants soient obligés de prendre les ascenseurs. Donc la stratégie, c'est ils montent, ils sont au premier niveau par un grand escalier qui part du rez-de-chaussée, puis je monte un étage pour être à l'accueil de l'école. Puis,
5705 ensuite, les enfants sont peut-être reçus en haut quand les parents arrivent ou peut-être il pourrait y avoir une mini cour en bas.

Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :

5710 Oui, c'était la question de la cour d'école. Vous me voyez venir là.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5715 Parce que, habituellement, les enfants sont reçus par les parents dans la cour dans les écoles à Montréal...

Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :

5720 Oui.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5725 ... mais, même à mon école, quand je cherche mon fils après les heures normales, il y a une madame avec un *walkie-talkie* qui fait l'appel, qui dit : « Oli, viens, ton papa est arrivé » puis il descend pour me rejoindre. Donc il y a des façons de quand même gérer ça.

5730 Mais ça été discuté l'idée d'avoir un point de réception peut-être en bas ou au rez-de-chaussée intérieur, on ne sait pas. Des questions à régler. Actuellement, les architectes proposent un type de cour qui est sur le toit du 1^{er} ou le toit du 2^e étage. Donc cette relation est...

Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :

Est-ce que vous avez pensé aux enjeux de déneigement, de vent, de tout ça?

5735 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Oui. Mais le vent, ça se gère bien parce que c'est facile à étudier, le vent. Le déneigement, c'est plus *tricky*, ça prend enfin des chutes de neige où on met la neige, puis ensuite ça fond dans le bas avec des systèmes pour fondre.

5740 **LE PRÉSIDENT :**

On envoie ça dans votre sous-sol où vous avez vos stationnements. Où il y a des stationnements chauffés, ça va fondre tout seul.

5745 **M. ÉRIC BARBEAU :**

5750 Alors, bonjour! Je m'appelle Éric Barbeau, je suis conseiller en communication. Je voudrais juste préciser un point, puis je pense que l'essentiel de la proposition au niveau social, au niveau communautaire, vous allez la retrouver dans la section qui s'appelle

Engagement, au tout début du mémoire.

5755 C'est pas que des slogans, c'est vraiment un engagement de bienveillance que nous
avons à l'égard du quartier. On n'est pas dans Griffintown. Le développement qu'on envisage
pour le Quartier des Lumières n'a rien à voir. Parce qu'on est conscients, parce qu'on est là à
long terme, qu'on a ce devoir de bienveillance là envers Centre-Sud. Puis, ce qui est différent,
5760 et vous n'aurez sans doute pas l'occasion d'entendre ça souvent de la part de promoteurs
immobiliers, c'est qu'on met l'espace en réserve. C'est pas rien. On n'a pas toutes les
réponses évidemment sur le comment du quoi. Mais ce qui est important de retenir, et on est
prêt à faire cet engagement, on le fait de manière publique, c'est qu'on réserve l'espace, des
superficies considérables.

5765 Donc il y a trois niveaux d'espace qu'on met à la disposition de la communauté :
l'école dont on a parlé; un espace sociocommunautaire dont on a parlé également; mais il y a
aussi tout le volet dont moi je suis plus... auquel je suis encore plus attaché, celui de
l'économie sociale. On a beaucoup parlé de commerces, on a assisté à beaucoup de
rencontres, on a participé à des rencontres avec les organismes du quartier, on a entendu ce
5770 besoin-là, et nous on veut que les gens viennent sur le Quartier même s'ils ne sont pas des
consommateurs. Ça, non plus, ce n'est pas un slogan. Pour nous, c'est important pour la
viabilité du projet.

5775 Vous parliez de *gated community*. Notre président a utilisé ce terme-là par erreur à un
moment donné dans une réunion. On le déplore un petit peu. Mais c'est pas du tout ce qu'on
veut faire avec le Quartier des Lumières. C'est vraiment le contraire, un quartier total qui fait
vraiment l'arrimage avec ce qu'est Centre-Sud aujourd'hui, ce qu'il sera au début, puis ce qu'il
sera dans 30 ans.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5780 De toute façon, on a appris avec nos développements à Pointe-Saint-Charles, puis on a

5785 créé ce concept avec les gens de la communauté pour le bâtiment 7. Je crois, c'était difficile, ce processus, mais à la fin, c'était une vraie réussite de créer une économie sociale dans le coin, qui est autogérée, puis il comble un autre besoin versus juste le besoin commercial. Puis, il s'ajoute à la communauté. Puis, on a eu beaucoup d'apprentissage en faisant ce développement, comment mieux penser, travailler avec la communauté pour qu'il y ait une acceptabilité sociale de nos projets, puis je crois c'est une partie de notre apprentissage qu'on amène dans ce projet. C'est la raison qu'on a eu tellement des rencontres avec des groupes
5790 communautaires depuis des années, puis on a participé dans cette consultation parallèle avec les CDC pour vraiment voir c'est quoi les besoins des gens, puis comment on peut travailler les autres éléments du projet pour rendre ça plus réel, puis plus... pas juste un *Disneyland* mais quelque chose de réel.

5795 **Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Effectivement, c'est rare de voir dans un document d'un promoteur de revoir revenir avec une telle fréquence des termes comme « l'économie sociale » et « l'innovation sociale ». Vous parliez aussi que vous étiez à la recherche d'un courtier en employabilité.

5800 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Oui.

5805 **Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Est-ce que vous pourriez un petit peu extrapoler sur ça, parler un peu sur ça?

5810 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Oui, tu peux.

M. ÉRIC BARBEAU :

5815 J'en parle parce que c'est une cause qui me tient à cœur. J'ai travaillé beaucoup dans le domaine de l'employabilité. Donc, oui, ce qui est question ici, c'est de s'inspirer beaucoup du modèle du programme du Projet 109 qui a eu lieu avec le CHUM, puis de travailler avec... Il existe présentement un regroupement d'organismes en employabilité pour Centre-Sud/Ville-Marie, ils sont plusieurs – en fait, il y a cinq, six organismes – donc de développer cet arrimage-là, puis de travailler avec eux pour idéalement à terme, si c'est faisable, de développer un standard sur la proportion d'emplois locaux à même le site.

5820
5825
5830
5835
5840

Donc on sait qu'il y a des emplois de toutes les catégories qui s'en viennent dans le Quartier des Lumières à terme. On veut travailler avec ces organismes-là pour l'arrimage en termes de... on sait qu'il y a une pénurie de main-d'œuvre, donc il y a des besoins de ce côté-là, définir la norme d'emplois qui viendrait de Ville-Marie, de Centre-Sud, d'une part, mais aussi, s'assurer que les organismes en employabilité font partie de l'équation, dans le sens que pour peut-être rééditer quelque chose comme le Programme 109, peut-être aussi pour définir cette norme-là, nous, ce dialogue-là est important. On sait qu'il y a des organismes qui ont des besoins en termes d'espace carrément, puis on sait que les organismes en employabilité ont déjà cette habitude de faire le pont entre le monde des affaires et le monde communautaire, ils sont plus habiles à faire ça. Donc, ça a été notre premier d'interlocuteurs par rapport à ça.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5835
5840

Moi, je le vois comme un *win-win*. Parce que si je suis capable d'offrir une piste à mes locataires pour trouver des employés pour combler le besoin dans une situation où il y a pénurie de main-d'œuvre et, en même temps, vraiment combler des besoins du secteur, c'est vraiment un succès. Les groupes qu'on a rencontrés, ils voient ça comme une excellente piste, ils croient que c'est une façon d'avancer.

On a fait quelques démarches, un peu léger encore, à Pointe-Saint-Charles où on a

5845 fourni une liste à tous nos locataires des organisations locales dans l'emploi et on n'a pas fait quelque chose de formel, puis on est conscient que si on est capable de faire vraiment un pont avec un portail dédié, puis avec un programme, des fonds sont déjà là par des organisations pour réaliser ce genre d'activité, puis il faut juste qu'on fasse le pont, qu'on fasse les engagements ensemble.

5850 L'idée, c'est on met des cibles, puis on va suivre ça durant le temps, voir comment ça fonctionne, ajuster avec le temps, voir si c'est un succès; si c'est pas un succès, on ajustera, voir qu'est-ce qu'on peut faire pour monter un type de pacte social, je dis « engagement » au niveau d'employabilité. On sait pas si ça va fonctionner, mais on espère.

5855 **Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

D'autant plus que vous bénéficiez dans le quartier même d'experts en économie sociale avec la maison de l'Économie sociale, le Chantier.

5860 **M. ÉRIC BARBEAU :**

Tout à fait.

5865 **Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Et toutes les structures aussi socioéconomiques qui peuvent vous épauler.

5870 **M. ÉRIC BARBEAU :**

C'est d'ailleurs la deuxième étape, si on veut, de notre volet social. C'est qu'on souhaiterait que justement quelqu'un prenne en charge – on sait que les organisations communautaires sont surchargées et pas beaucoup de ressources, pas beaucoup de revenus.

5875 Ça peut être difficile pour eux de se mettre en marche, puis de dire : « O.K., on vient occuper de l'espace dans le Quartier des Lumières, ça nous intéresse. On aime l'idée. » On sait que c'est difficile pour eux de même faire ce pas-là. Par contre, on sait qu'il y a des gens qui peuvent les aider à faire ça.

5880 Donc on est déjà en contact avec une organisation qui s'appelle Entre Amis justement pour comment on fait avec CDC Centre-Sud pour mettre en marche une ou vingt organisations à venir s'installer dans le Quartier des lumières, dépendamment de la structure du truc. Nous ne sommes pas des experts du communautaire, mais nous savons que c'est hyper important.

5885 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Je crois qu'avec ce groupe comme Entremise, avec l'aide du CDC, ça serait possible de faire quelque chose de beau. On a visité leur espace qui est fait sur la rue Young dans le Griffintown, qui est un excellent exemple d'un incubateur d'entreprises sociales, qui fait toutes sortes de super projets là, puis on dit que si on est capable d'amener un peu de cet esprit dans le quartier où on accueille des différents groupes sociaux qui cherchent... c'est comme des entrepreneurs sociaux souvent. Ils ont des nouvelles idées sociales en économie sociale. Ça peut être excellent, puis ça va ajouter à la qualité du quartier pour vraiment donner quelque chose que moi je ne pourrais pas amener dans le monde privé. Ça n'existe pas, cet élément dans le privé. Il faut que ce soit un volet social dans le projet.

5895

LE PRÉSIDENT :

Une dernière question.

5900 **M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :**

Dernière question. La dernière fois, il y a un groupe de jeunes entrepreneurs justement en économie sociale – en économie circulaire – qui fait la promotion de développement d'un

5905 écocentre pour récupérer, dans une perspective de développement durable, récupération, réutilisation, l'employabilité, puis, comme il va y avoir de la construction dans le quartier, est-ce que vous avez pensé, est-ce que vous discutez avec ces gens-là? Parce qu'ils ont besoin de – dans une perspective *win-win*, comment on fait?

5910 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

J'avais pris connaissance de ça. C'est la première fois que j'écoutais. J'ai plusieurs questions au niveau de est-ce que c'est la bonne place? Parce que je vois les écocentres un peu plus industriels. Je fréquente souvent l'écocentre à LaSalle, puis il y a beaucoup de va-et-
5915 vient des camions, beaucoup de déchets. Est-ce que c'est la bonne place? Est-ce qu'il y a une partie qui est peut-être plus nature industrielle? Je ne sais pas. Ça, c'est la première chose, mon premier réflexe de dire est-ce que c'est compatible à l'usage ou non? J'ai beaucoup de questions à poser dans ce sens-là parce que peut-être c'est plus à l'aise dans un secteur semi-industriel du secteur versus qui est plus bâti. *I don't know*. C'est comme à explorer.

5920 L'idée, en général, c'est une belle idée d'intégrer dans un... Mais est-ce que c'est la bonne place? Peut-être c'est pas dans notre site que ça devrait être fait. C'est comme des ateliers de...on a vu d'autres qui ont amené des ateliers de création, etc. Mais c'est des gens qui arrivent en camion, qui font des soudages, c'est peut-être pas compatible avec les usages
5925 qui sont...

LE PRÉSIDENT :

Mais à partir du moment où c'est quelque chose que vous aurez besoin, je pense c'est
5930 intéressant d'en parler avec eux...

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Oui.
5935

LE PRÉSIDENT :

... pour être capable de les aider. Parce que vous, ça va vous coûter quelque chose vous débarrasser de vos déchets?

5940

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Oh, ça c'est clair. C'est des coûts énormes.

5945

LE PRÉSIDENT :

Alors, si ces gens-là peuvent les revaloriser, puis que vous payez le même montant, peut-être que vous allez... L'ensemble des constructeurs.

5950

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Oui.

5955

LE PRÉSIDENT :

Alors, il pourrait y avoir quelque chose. Non, mais c'est une piste à examiner parce que nous on est sidérés de voir que dans une très grande portion du centre-ville, il n'y en a pas.

5960

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

C'est surprenant, hein.

LE PRÉSIDENT :

5965

Vous avez parlé tantôt – puis, là, je ne veux pas être opportuniste – mais vous avez parlé

5970 que vous voulez réduire le temps de déplacement des citoyens qui vont acheter des biens. Alors, en les mettant chez vous, c'est la même chose, si on était capable d'installer un écocentre dans le quartier, d'abord on éviterait le gaspillage, parce que de faire autant de distance, je suis sûr qu'il y a énormément de choses qui s'en vont à la poubelle.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5975 C'est clair.

LE PRÉSIDENT :

5980 Puis, si on veut diminuer ça, mais en tout cas. Mais c'est une avenue, en tout cas, sur laquelle la commission va réfléchir. Parce qu'il y a une opportunité d'affaires entre tous les grands projets qui vont se réaliser ici pendant un horizon de dix, quinze ans, puis la possibilité d'être un citoyen un peu meilleur en favorisant l'établissement d'un écocentre.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

5985 Aussi, au point de déménagement, quand les gens font des déménagements, souvent, il y a beaucoup de roulement, ils réalisent : « Ah! Ce meuble fonctionne pas » puis ils savent pas quoi faire. Donc avoir des points d'échange, ça peut fonctionner bien, mais il faut juste voir où la meilleure place dans le secteur pour le faire, puis ça peut fonctionner dans la partie de notre immeuble, je ne sais pas.

5990 **LE PRÉSIDENT :**

Le pied carré est pas mal cher pour...

5995 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Mais peut-être dans une zone inférieure, en sous-sol. Je peux mettre une zone en sous-sol pour...

6000 **Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Oui. Au moins, la fonction « réemploi » est remise sur le tapis.

6005 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Pas besoin d'avoir des grosses fenêtres sur rue pour faire ça.

Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :

6010 Moi, j'ai une dernière petite question.

LE PRÉSIDENT :

Oui, Madame.

6015 **Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

6020 Parce que j'ai lu votre page, à la page 24, vous parlez du réseau d'espaces publics, et je visualise très bien les deux premiers points : le grand parc devant Sainte-Brigitte/René-Lévesque et l'esplanade au pied de la Tour. Je me questionne sur « *le parvis paysager en terrasse permettant de surplomber le fleuve.* » À quel étage? Je le vois où? Il faut être haut pour le voir, le fleuve de là.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

6025

Mais pas nécessairement.

Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :

6030

Non?

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

6035

Si on monte juste deux étages, on commence à voir une vue intéressante du pont et du fleuve parce que... mais ça dépend si Molson devient un mur...

Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :

6040

Oui.

LE PRÉSIDENT :

On nous parle de 25 étages, ça vous fait quoi?

6045

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Mais si, par exemple, on continue à garder les ouvertures dans l'alignement dans la trame de rue, par exemple, ça me permet de dégager des vues vers le fleuve. Si, moi, je mets des toits verts où les gens peuvent monter au 1^{er} ou au 2^e étage avec un type de belvédère...

6050

Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :

Accessible à tous?

6055 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Ça, c'est l'idée. Ça, c'est l'idée. On travaille avec les architectes.

6060 **LE PRÉSIDENT :**

Mais vos toits ne sont pas verts, c'est de l'agriculture urbaine. Il faut que vous nourrissiez vos gens.

6065 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

On ne peut pas tout mettre en jardin.

LE PRÉSIDENT :

6070 Ben oui. Ben oui.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

6075 Au moins, on va avoir plein de plantes de différents types d'usage et quand on se rend dans le toit vert, qu'est-ce qui est *l'fun*, c'est on peut faire des champs, on peut faire des parcs, on peut faire des...

Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :

6080 Différents environnements.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

6085 ... on voit ça comme une intégration de verdure dans les bâtiments, c'est peut-être... Si

on regarde une idée en architecture du 21^e siècle, ça peut être l'intégration de la nature dans le bâtiment. Intérieur-extérieur, c'est une idée qu'on voit de différentes formes. Les toits verts sont peut-être le meilleur exemple, le plus simple exemple, parce que ça fonctionne très bien de faire ça.

6090

LE PRÉSIDENT :

Je vous remercie infiniment de votre contribution. Vous comprenez qu'on a profité beaucoup de vous pour être capable d'avoir des couleurs sur les autres projets qui vont venir disons se localiser dans le quartier. Donc vous nous avez amené plein de pistes de réflexion, on vous remercie beaucoup.

6095

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Merci.

6100

LE PRÉSIDENT :

La commission va mettre ici un terme à ses activités qui traitent de l'audition des opinions. Mes collègues commissaires et moi et nos analystes commencerons à analyser l'information reçue et les opinions qui nous ont été communiquées. On vous rappelle qu'on a peut-être reçu 40 citoyens mais on a encore 60 autres opinions qui nous ont été – on en a une belle pile comme ça qu'on va faire l'analyse – plus tous les questionnaires en ligne qu'on a reçus et aussi toute l'analyse des activités que la commission a tenues.

6105

6110

La commission, à la suite de son analyse, rédigera un rapport qui sera présenté à la mairesse de Montréal, et c'est la responsabilité du conseil municipal de disposer des recommandations de la commission.