

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

**ÉTAIENT PRÉSENTS:** Mme ISABELLE BEAULIEU, présidente de la commission  
M. JEAN CAOUILLE, commissaire  
M. HABIB EL-HAGE, commissaire

**STRATÉGIE CENTRE-VILLE**

---

**Présentation des mémoires et opinions des citoyens**

---

Séance tenue le 9 novembre 2016, 19 h  
1550, rue Metcalfe  
Montréal

## TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 9 NOVEMBRE 2016.....	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE.....	1

### PRÉSENTATION DES MÉMOIRES :

Mme Marie-Michèle Mondor et M. Alain Arsenault, CIUSSS Centre-Sud.....	3
M. Erwin Rapoport, citoyen.....	25
M. David Dumoulin, Imagine Lachine-Est.....	33
Mme Thérèse Bouchez, citoyenne.....	39
M. Christian Savard, Vivre en Ville.....	46

### AJOURNEMENT

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

### LA PRÉSIDENTE :

5 Bonjour, Mesdames, Messieurs. Je vous invite à prendre place, on va débiter la séance. Alors, bonsoir tout le monde. Je m'appelle Isabelle Beaulieu, je préside cette commission. Mes collègues commissaires, Messieurs Habib El-Hage et Jean Caouette se joignent à moi pour vous souhaiter la bienvenue. Et donc, bienvenue à cette deuxième partie de la consultation publique sur la Stratégie Centre-Ville. Nous sommes secondés par les secrétaires analystes de la  
10 commission, Messieurs Akos Verboczy et Loïc Bouffard-Dumas.

Cette semaine nous accueillons les personnes et les organismes qui se sont inscrits pour exprimer leur opinion dans le cadre de la consultation. En tout, nous tiendrons neuf séances. Nous entendrons une soixantaine de citoyens ou représentants d'organismes. La Commission a  
15 aussi reçu 50 interventions écrites additionnelles. Par ailleurs, nous avons reçu quelque 125 opinions en ligne.

Je vous rappelle que les consultations de l'Office visent à permettre aux gens d'être informés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont le droit de faire valoir  
20 leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus. Nos consultations se déroulent selon une procédure établie.

Les commissaires sont neutres et s'engagent à respecter un code de déontologie dont vous pouvez prendre connaissance à la table d'accueil.  
25

Quant au déroulement de la séance, j'appellerai les participants selon l'ordre prévu à l'horaire. Nous allouerons une vingtaine de minutes à chacun, soit environ 10 minutes pour présenter leur opinion et 10 minutes pour un échange avec les commissaires.

30 À ceux et celles qui ont déposé un mémoire, je vous rappelle que nous l'avons lu et analysé attentivement. Alors, je vous invite à nous présenter les éléments essentiels de façon à laisser plus de temps pour la discussion avec les commissaires.

35 Les mémoires seront rendus publics à la fin de cette semaine sur le site de l'Office et ils demeureront accessibles. Une fois la consultation terminée, les commissaires entreprendront l'analyse de l'information et des mémoires. Nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport au début de l'année 2017.

40 C'est la présidente de l'Office, madame Dominique Olivier, qui remettra le rapport aux élus municipaux. Il sera rendu public dans les 15 jours suivants le dépôt. Les décisions à prendre par la suite appartiennent aux élus.

45 Vous noterez la présence d'une sténographe, madame Lavertu, et d'un responsable à la sonorisation, monsieur Boissé. Comme pour les séances de la première partie, tout ce qui est dit au cours de l'audience de ce soir est enregistré. La transcription des notes sténographiques sera accessible sur le site Internet de l'Office.

50 J'ajoute que la Commission est soutenue dans son travail par toute l'équipe de l'OCPM. Elle s'occupe aussi bien des inscriptions, de l'accueil que de la logistique.

La séance de ce soir devrait se terminer aux alentours de 09 h 00 si tout se déroule comme prévu.

55 Enfin, comme vous le savez, la Commission tient à ce que le climat demeure serein. Je rappelle donc que les propos malveillants ou les interventions qui portent atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation des autres sont irrecevables.

Si pour une raison ou une autre des inexactitudes factuelles se glissaient dans les propos tenus ici, les représentants de la ville peuvent user de leur droit de rectification. Ils auront

60 la possibilité d'exercer ce droit à la fin de la séance. Il s'agira bien entendu de rectifier un fait et pas d'émettre un commentaire ou un avis.

Alors, sans plus tarder nous allons commencer l'audition des mémoires et j'invite le CIUSSS Centre-Sud à venir nous présenter l'essentiel de ses recommandations.

65

**M. ALAIN ARSENAULT :**

70

Bonsoir, Madame et Messieurs les commissaires. Mon nom est Alain Arsenault, je suis organisateur communautaire au CIUSSS Centre-Sud de l'île de Montréal et je suis accompagné de Marie-Michèle Mondor qu'il faut aussi présenter et qui est également organisatrice communautaire.

75

Tout d'abord, préciser lorsqu'on parle du CIUSSS c'est rendu une grosse bibitte. On parle, dans ce cas-ci, vraiment de la Direction générale adjointe Partenariat et soutien à l'offre de service et plus spécifiquement la coordination territoriale santé publique et développement des communautés locales qui est rattaché. Donc, c'est une équipe de travail qui travaille beaucoup avec la communauté pour les aider justement à avoir une influence ou en tout cas un impact sur leur milieu de vie.

80

Rappeler le mandat. Donc, le CIUSS, le mandat c'est vraiment de veiller à la santé puis au bien-être de la population. Donc, on a une responsabilité populationnelle qui a été aussi écrite dans le projet de la Loi 10, pas le projet, mais la Loi 10 en fait, qui fait partie de ça. On a à la fois des mandats locaux, régionaux et suprarégionaux. Puis on offre une large gamme de services de santé et services sociaux, que ce soit généraux, spécialisés. Donc, pour des clientèles particulières. Et puis ce qu'on s'assure vraiment c'est de les rendre accessibles, efficaces, efficients et de qualités.

85

Au niveau du mémoire on a vraiment orienté la réflexion au niveau de l'axe 1 des milieux de vie complets et inclusifs, l'axe 2, un moteur économique distinctif, et l'axe 3, une mobilité

90 durable et intelligente. Et le Chantier 3 qui est la reconversion des ensembles institutionnels et des immeubles publics.

95 Si on s'intéresse particulièrement aux logements, c'est évidemment parce que c'est un déterminant de la santé. On sait que le coût du logement va influencer la capacité des ménages à se nourrir, à se payer des médicaments, à pourvoir à tous leurs besoins essentiels. C'est sûr aussi que la précarité résidentielle a beaucoup d'impact sur le développement des enfants, leur croissance aussi, la réussite scolaire.

100 Donc, l'accès à un logement peut aussi être très difficile pour certaines clientèles particulières que nous on dessert. Donc, notamment les autochtones, les utilisateurs de drogue par injection, les nouveaux immigrants, les personnes qui souffriraient, qui souffrent de trouble de santé mentale. On a aussi tout un enjeu au niveau du vieillissement de la population et de l'accueil des nouveaux immigrants sur notre territoire.

105 Peut-être ajouter aussi que bon, il y a le logement qui est un déterminant de la santé, mais aussi on touche tout ce qui concerne l'aménagement urbain, le cadre bâti. Parce que ça aussi ça a un impact sur la santé. Donc, c'est pour ça que des fois les réflexions concernent l'aménagement aussi et non pas seulement l'accès à un logement, mais aussi les milieux de vie.

110 Donc, tout d'abord des milieux de vie complets et inclusifs. Donc, on voulait parler tout d'abord de la densification. Donc, on vise à accueillir 50 000 nouveaux résidents d'ici 2030. C'est un objectif quand même assez ambitieux. Sur le territoire, on constate déjà que le coût des loyers est très élevé, que le marché privé ne répond pas aux besoins de la population à faibles et modestes revenus puis aux personnes ayant des besoins particuliers, comme j'ai nommé tantôt.

115 Donc, au niveau du marché privé, c'est sûr que pour palier, pour avoir aussi une autre alternative il y a la question le logement social et communautaire peut être une réponse à ces besoins-là particuliers, que ce soit pour les aînés, les familles, les personnes seules ou c'est ça, les gens qui ont des besoins particuliers.

120

Donc, par rapport à la densification ce qu'on voulait mentionner c'est que le centre-ville c'est vraiment plusieurs quartiers, plusieurs milieux de vie différents, avec différents cadres bâtis, différentes populations. Et donc, ça demande des différentes logiques de développement.

125            Donc, c'est pour ça que nous on pense que c'est important à la fois de quantifier le nombre de nouveaux logements en précisant la part de logements sociaux qui jusqu'à présent va beaucoup fournir des logements pour les familles et les personnes avec des besoins particuliers. Puis aussi c'est d'adapter les objectifs de densification pour respecter les milieux de vie existants.

130            C'est sûr qu'on ne développera pas de la même façon au pied du mont Royal comme dans l'ouest de la ville ou dans des quartiers centraux comme Sainte-Marie ou Saint-Jacques. Ce n'est pas le même cadre bâti, ce n'est pas le même genre d'environnement, ce n'est pas les mêmes besoins. Donc, quand il va être rendu le temps du plan d'action, il va falloir vraiment en  
135            tenir compte de tout ça et je pense que ça va prendre comme plusieurs minis plans d'action, plusieurs chantiers.

                 Lorsqu'on parle toujours des milieux de vie complets et inclusifs, on a une grande préoccupation par rapport au respect des milieux de vie puis le maintien des populations. Ça, pourquoi? Bien, tout d'abord évidemment parce que le logement construit par le marché privé  
140            bon, les logements ne répondent plus aux besoins des ménages.

                 On constate une érosion du parc locatif, une augmentation des valeurs foncières assez importantes, dans Ville-Marie c'était 69% en sept ans, selon une étude qui a été réalisée par  
145            l'UQAM. Beaucoup de spéculation immobilière, il y a fin de convention pour de nombreux logements sociaux. Il y a plein de logements sociaux qui sont assez anciens.

                 Donc, ces gens-là vont être frappés. Ce qui veut dire qu'il n'y a plus de subvention au loyer pour les gens si ce n'est pas remplacé par quelque chose d'autre. Il y a aussi une forte  
150            présence étudiante. Donc ça, ça met une pression sur le parc locatif évidemment, surtout pour les grands logements. Et aussi on constate dans des investissements de l'état québécois. Donc,

beaucoup de programmes ont été soit réduits par AccèsLogis ou qu'ont carrément aboli Rénovation Québec, pour la décontamination des sols, et cetera.

155           Donc, ce qui fait en sorte que si on veut maintenir les populations, il y a beaucoup, beaucoup de défis qui attendent, je crois, les gens qui vont travailler au développement du centre-ville.

160           Et c'est pour ça qu'on recommande tout d'abord d'en faire vraiment une orientation stratégique, le maintien des populations résidentes et à faibles revenus dans leur milieu de vie. Aussi de favoriser des projets à l'échelle humaine qui sont ouverts sur leur quartier, d'intervenir auprès du gouvernement du Québec pour que les investissements s'adaptent aux réalités du centre-ville et entre autres de réinvestir dans le programme AccèsLogis, de prendre des mesures pour contrer l'érosion du parc locatif, de contrer les effets de l'augmentation des valeurs foncières, aussi de travailler au développement de solutions.

165           On manque de résidences étudiantes. On pense que les établissements d'enseignement devraient se tabler là-dessus avec différents partenaires. Aussi, évidemment bien, que le gouvernement du Canada, étant donné que la fin des subventions bon, puisse continuer à financer sur une base permanente les subventions, c'est-à-dire puisse poursuivre les subventions aux locataires à faibles revenus.

170           On manque de résidences étudiantes. On pense que les établissements d'enseignement devraient se tabler là-dessus avec différents partenaires. Aussi, évidemment bien, que le gouvernement du Canada, étant donné que la fin des subventions bon, puisse continuer à financer sur une base permanente les subventions, c'est-à-dire puisse poursuivre les subventions aux locataires à faibles revenus.

175           Pour ce qui est de répondre aux besoins des familles, bien c'est-à-dire favoriser la création d'unités de logements sociaux. Évidemment, les équipements collectifs qui vont faire en sorte que les familles vont vouloir rester dans ces quartiers-là que ce soit au centre-ville, plus dans l'ouest ou que ce soit dans l'est du territoire. Évidemment, aussi d'adopter des plans d'intervention en matière de logements sociaux et de lutte à la pauvreté, mais encore là, comme on le dit, selon les différents milieux de vie. Parce que le centre-ville ce n'est pas une bibitte, comment je pourrais dire, ce n'est pas quelque chose qui est complètement unitaire, c'est

180           vraiment différents milieux de vie. Ça, c'est vraiment, vraiment important d'en tenir compte.

185 Aussi, bien comme c'était prévu dans le projet de loi pour l'aménagement durable et l'urbanisme, l'ADU de peut-être demander au gouvernement du Québec de pouvoir prescrire la taille des logements construits dans le privé. C'était une possibilité tout comme de rendre la stratégie d'inclusion obligatoire. Peut-être qu'il faudrait revisiter ce projet de loi là.

190 Pour terminer avec les milieux de vie complets – non, c'est-à-dire ça ne terminera pas, mais disons ma partie. Il y a aussi la question de la cohabitation avec les populations marginalisées. On sait qu'il y en a beaucoup de ces populations-là au centre-ville. Il y a tous les enjeux de l'itinérance, les défis de cohabitation entre toutes les populations.

195 Et il y a aussi l'érosion du parc de maisons de chambres. Ce qui fait que les gens se retrouvent à la rue et encore là, ça a un impact à la fois sur la cohabitation et sur la santé de ces personnes-là.

200 Donc, nous ce qu'on recommande c'est d'élaborer de concert avec le milieu des stratégies qui favorisent la cohabitation et aussi de prendre des mesures de préservation spécifique pour le parc de maisons de chambres. On sait qu'il y a certains travaux en cours, mais il n'y a pas, en tout cas, il y a encore pas mal de chemin à faire et on constate sur le terrain vraiment que ces maisons de chambre là sont vendues et puis remplacées soit par des condos.

205 Donc, des développeurs privés qui rachètent les maisons de chambres et qui en font des logements plutôt luxueux.

Pour continuer, pour poursuivre, je vais céder la parole à ma collègue, Marie-Michèle.

**Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR :**

210 Bonsoir. Je vais poursuivre. Quand on parle de cohérence de mixité des usages, on constate dans certains secteurs du centre-ville, des fois des cohabitations malheureuses, par exemple le secteur industriel ou transport, camionnage à côté des résidences, des impacts sur la qualité de vie, de la santé des résidents. On pense aux nuisances par le bruit, des nuisances par

la qualité de l'air au niveau de la santé respiratoire, cardiovasculaire. Ce qu'on recommande c'est de planifier le développement d'usages compatibles pour limiter au maximum ces nuisances-là, liées aux bruits, qualité de l'air en ayant une attention particulière dans les secteurs habités.

215

On parle aussi de service de proximité. Ce qu'on voit, entre autres si on pense à Griffintown ou dans d'autres secteurs du centre-ville, il y a une nouvelle offre de service, des fois une offre de service qui va répondre aux besoins d'une certaine clientèle.

220

C'est pour nous très important d'avoir des services de proximité qui vont répondre aux besoins de tout le monde, qui vont être accessibles en distance, mais accessibles aussi financièrement à tout le monde.

225

Donc, on recommande d'assurer le développement de service de proximité, accessible à tous, et de spécifier des actions à mettre en place par la Ville pour soutenir aussi la création de services publics, quand on parle des services bien, on parle oui des commerces de proximité, mais aussi des autres services : école, parc, comme c'est un petit peu mentionné dans la Stratégie, mais de spécifier des actions qui vont être mises en place.

230

L'emploi local. Bien, on voit dans la Stratégie Centre-ville qu'il y a des efforts pour développer les emplois au niveau du Centre-ville. On constate aussi qu'il y a certains quartiers, des fois des quartiers centraux, mais des quartiers voisins aussi du territoire de la Stratégie Centre-ville, qui ont des aux hauts taux de chômage. On suggère de faire des liens entre les résidents du centre-ville et des quartiers limitrophes avec les emplois. Donc, notre recommandation est de développer les programmes d'emploi local avec les attentes du milieu.

235

Au niveau du transport. On constate les problèmes de congestion et de circulation. Certains liens cyclables qui vont manquer dans des secteurs, qui rendent difficiles la circulation en vélo, l'utilisation des transports actifs. Et dans certains secteurs, entre autres dans Griffintown on a besoin de circuits d'autobus pour tous les nouveaux développements dans ce coin-là.

240

245 Le transport, bien d'abord une mobilité durable c'est très important pour nous. On sait que le transport c'est un facteur très important au niveau de la pollution de l'air. Ça détermine, plus la circulation est dense, plus il y a de traumatisme routier, et c'est aussi beaucoup l'utilisation de l'automobile qui est en lien avec plusieurs problèmes de santé chronique.

250 Donc, ce qu'on recommande c'est de sécuriser les artères, limiter la circulation dans les zones habitées et de miser sur le transport actif et le transport en commun pour désenclaver les quartiers et favoriser l'activité physique chez la population.

Je vais laisser Alain continuer.

**M. ALAIN ARSENAULT :**

255 Donc, on va aussi aborder la question de la reconversion des ensembles institutionnels et des immeubles publics. Comme on l'a mentionné tantôt, bon le marché privé ne répond pas. Donc, c'est une belle opportunité d'utiliser les terrains publics au niveau des services à la communauté.

260 On est en soutien à certaines démarches, que ce soit pour le redéveloppement des terrains de l'Hôtel-Dieu, Centre communautaire et culturel Sainte-Brigitte où est-ce qu'il y a toutes sortes d'usages, mixité d'usage et de population. Donc, on est habitué à travailler avec la communauté pour qualifier ce type de site-là.

265 Mais c'est ça, nous ce qu'on dit c'est que c'est encore là, un très grand défi de maintenir les populations au centre-ville. Il y a beaucoup, beaucoup de contraintes que j'ai nommées tantôt au niveau du développement. Les leviers ne sont plus là, et ça, il faut être très conscient qu'il va falloir interpeler le gouvernement du Québec, entre autres, pour retrouver ces leviers-là. Parce que depuis 2015 on a pratiquement aboli tous les programmes, on a réduit de moitié le budget d'AccèsLogis, et on a beaucoup aussi rallongé les délais et les procédures pour faire accepter les projets.

270

275 C'est pour ça que lorsqu'on parle, lorsque le ministre Coiteux parle d'un backlog, le backlog il s'explique très bien, et ça, je pense que l'Association des groupes de ressource technique serait capable, ou sinon avec les mémoires qui ont été présentés dans le cadre de la consultation de la SHQ sur ces interventions en habitation.

280 Ça, ça pourrait vous informer vraiment bien là-dessus, parce que c'est très, très bien documenté. On frappe vraiment un os. Donc, on n'a pas les moyens de nos ambitions actuellement, c'est ce qu'on croit. Et donc, il va falloir vraiment travailler là-dessus.

285 Donc, les recommandations bien, d'abord faire un bilan de la Stratégie d'inclusion puis la réviser pour qu'elle réponde aux besoins des populations vulnérables. Stratégie d'inclusion, il faut le mentionner, qui est inopérante au Centre-ville, du fait qu'on a rehaussé les hauteurs, hauteurs et densités en 2012. Donc, depuis 2012 il est pratiquement impossible... Dans le document que j'ai consulté « questions et réponses » à l'OCPM, on mentionne à la fois qu'on veut utiliser la stratégie d'inclusion puis en même temps on mentionne qu'elle est inopérante, justement parce qu'on a décidé de monter les hauteurs et densité. C'est quelque chose qu'il faudrait absolument éviter de faire pour l'ensemble du territoire.

290 Qu'on l'ait fait dans le Quartier des affaires c'est une chose, mais si on commence à faire ça du côté de Sainte-Marie et Saint-Jacques, on va se retrouver avec des milieux de vie complètement désarticulés, qui n'ont aucun rapport avec les quartiers centraux, et ça serait vraiment dommage. On détruirait des quartiers et aussi en même temps on chasserait toute une population probablement, à cause des hausses de valeur foncière, donc la hausse des loyers.

295 Donc, il faut aussi élaborer un cadre avec les autres paliers gouvernementaux pour permettre la reconversion des édifices institutionnels et autres sites publics vacants ou sous-utilisés. Donc, on peut utiliser les terrains municipaux oui, mais tous les autres terrains il n'y a pas d'entente, il n'y a rien encore qui a été fait avec le gouvernement du Québec.

300 Il y a plein d'initiative du milieu pour requalifier, redévelopper ces sites-là, mais il va falloir établir un dialogue et puis une collaboration avec les différents paliers de gouvernement, si on

veut pouvoir avoir accès à ces sites-là, et si on veut les redévelopper en fonction des besoins du milieu, des besoins de la population.

305

Donc, aussi en même temps, dans le même ordre d'idée, bien créer une réserve de terrain qui est plutôt en fait une banque de terrains, dédiés au développement de logements sociaux. On est plus en faveur de l'achat et non pas de la mise en réserve qui comporte quand même certains désavantages. Donc ça, c'est municipaux ou autres.

310

Obtenir le pouvoir d'exiger une inclusion de logements sociaux dans le projet privé. Est-ce que le statut de métropole serait l'occasion de demander une telle chose? Est-ce que de réactiver le dossier pour le projet pour le projet de l'ADU ça pourrait être une autre opportunité? C'est à la Ville de voir.

315

Et puis pour terminer, bien mettre en place vraiment un mécanisme de mis en oeuvre de la stratégie dont un chantier sur l'habitation plus spécifiquement, qui est vraiment un dossier très, très, très complexe pour faire arriver des projets.

320

Et donc, on croit que ça prend vraiment un effort collectif, concerté avec des représentants du milieu, les représentants des différentes instances et que cette stratégie-là, comme je le disais au début de la présentation, elle va devoir s'adapter aux différents milieux de vie. On ne développera pas la même façon dans l'ouest du Centre-ville comme dans l'est, et cetera.

325

Donc, il faudra déterminer ces différents milieux de vie, je pense, les détailler et aller plus loin, surtout lorsqu'il sera le temps de définir un plan d'action auquel, je crois, que tous les intervenants du milieu voudraient être associés, en tout cas les gens sont prêts à s'impliquer. Nous, en tout cas, on offre notre collaboration, c'est sûr, pour travailler là-dessus.

330

Voilà.

**LA PRÉSIDENTE :**

335

Merci beaucoup. Alors, quelques questions tous simplement bien précises. Vous parlez d'avoir des objectifs plus clairs en termes de logements sociaux, logements abordables. Est-ce qu'on a une idée, est-ce que dans votre travail vous avez les chiffres aujourd'hui? Quand on regarde le territoire du centre-ville entre coopératives, HLM, loyers subventionnés. À l'heure

340 actuelle on en est où? Parce que si on veut définir des objectifs plus précis, il faudrait savoir d'où on part.

Est-ce que vous les avez ou savez où est-ce qu'on peut trouver cette information? On a eu beaucoup de gens en coopérative qui sont venus.

345

**M. ALAIN ARSENAULT :**

C'est ça la difficulté. Parce que là, on a tracé un territoire qui n'existe pas nulle part d'une certaine façon. Ça devient très difficile de répertorier puis vous donner un chiffre. Mais moi je vous dirais ce n'est pas de partir de ce qui est existant, parce que bon, je ne sais pas, dans Ville-Marie, je pense, c'est 14,5%, dans Griffintown ou en tout cas, dans le sud-ouest il y a d'autres chiffres. On connaît nos chiffres pour les territoires sur lesquels on travaille. Mais je pense qu'il faut surtout, plutôt se poser la question : est-ce que c'est au marché privé à avoir, à contrôler ou à gérer 86% de l'offre?

355

Alors qu'on parle d'un déterminant social de la santé qui est hyper important ou si on doit partir des besoins de la population en se disant : bien, on en produira autant qu'on le pourra en fonction des besoins de la population, que ce soit des coopératives qui s'adressent à différents types de revenus aussi. Donc, la mixité est déjà là. Les HLM bien ça, on n'en produit plus depuis

360 1994. Donc ça, on oublie ça. Les OBNL pour aînés, des OBNL pour des personnes avec des besoins particuliers.

365 Ça, avec les gens du milieu, les différentes fédérations, c'est possible de chiffrer les besoins. Nous, au niveau d'habiter Ville-Marie, la table de concertation en logement social ça a été chiffré pour le territoire de Ville-Marie, le potentiel de développement.

**LA PRÉSIDENTE :**

370 Mais vous n'avez pas pour Ville-Marie – je ne parle pas des besoins, je parle de l'offre actuelle dans Ville-Marie, qu'est-ce qu'il y a?

**M. ALAIN ARSENAULT :**

375 Bien, c'est-à-dire que oui, je pourrais. Oui. Nous on l'a répertorié puis on l'a même cartographié dans le plan de développement d'Habiter Ville-Marie, pour Ville-Marie ça existe. Il y a un site Web, pour Habiter Ville-Marie. Vous pouvez aller voir là-dessus, vous allez voir. Mais là on est en train de le remettre à jour, parce que ça date de 2011. Donc, début de l'année on aura une cartographie de tous les enjeux d'ailleurs, famille, espace vert, niveau de revenu, et cetera.

380 **Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR :**

On l'a par arrondissement, nombre de logements sociaux, coopératives...

**LA PRÉSIDENTE :**

385 Ce qu'il y a en ce moment?

**Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR :**

390 Ce qu'il y a en ce moment.

**M. ALAIN ARSENAULT :**

395 Ce qu'il y a en ce moment et qui est en péril. Il faut aussi le rappeler. Fin de convention...

**LA PRÉSIDENTE :**

400 Les coopératives?

**M. ALAIN ARSENAULT :**

405 Aussi. Oui, à cause des fins de convention. Même un nouveau phénomène, les programmes ne sont tellement pas adaptés que ça oblige maintenant les gens qui font des coopératives à utiliser des matériaux moins bons, de moins bonnes qualités et tout ça.

410 Donc, ils se retrouvent avec des problèmes de rénovation du parc beaucoup plus tôt que ce qu'ils avaient prévu avant même de constituer une réserve. Donc, ce qui fait qu'il y a certaines coopératives qui ont dû être dissoutes. Donc, ça va jusque là. L'inadéquation des programmes gouvernementaux et la réalisation d'unités.

**Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR :**

415 Et ce qu'on voit c'est que les loyers qui ne sont pas subventionnés par exemple dans Griffintown, dans le secteur que je travaillais un petit peu plus, il y a des OBNL, des coopératives. Mais les loyers qui ne sont pas subventionnés sont quand même assez élevés. On peut avoir 800 \$ pour un quatre et demie. Donc, ça ne répond pas aux besoins des plus faibles revenus.

**M. ALAIN ARSENAULT :**

420 En fait, c'est aussi les gens qui tombent entre deux chaises. Parce que ceux qui vont avoir du PSL, eux ça va aller. Mais les 50% d'autres en général qui sont dans une coopérative

425 puis qui n'auront pas de PSL, eux, ils se retrouvent avec des loyers au niveau du marché carrément. Donc, quand on dit : faible et modeste, le groupe modeste revenu ça ne marche plus déjà. Et ça, il y a plein de gens qui nous le disent au niveau des fédérations, au niveau du milieu, c'est ça. Ce n'est plus vraiment accessible, même pour cette population-là.

**LA PRÉSIDENTE :**

430 Puisque c'est vraiment votre domaine, j'en profite pour vous demander, vous avez certainement fait ces réflexions. Vivre au centre-ville ce n'est pas comme vivre dans la Petite-Patrie, ce n'est pas comme vivre dans Villeray ou dans le Plateau. Vivre au centre-ville c'est différent.

435 Quelle est votre réflexion sur les atouts de garder, c'est-à-dire pour les familles, pour eux, pour les gens qui ont des besoins, vous avez dit que vous avez beaucoup de population immigrante. Donc, malgré tous les défis de rester au centre-ville, quels sont les atouts pour ces gens de venir s'établir au centre-ville pour leurs besoins à eux?

440 **M. ALAIN ARSENAULT :**

445 Bien, moi tout d'abord je dirais qu'actuellement il y a des démarches parce qu'il y a l'initiative montréalaise qui finance des tables de quartier. Les tables de quartier, sur le territoire du centre-ville sont toutes en démarche de planification et sont en mesure de vraiment bien documenter les besoins justement des familles où la volonté de rester des familles dans le centre-ville, soit la proximité des services, la proximité des établissements d'enseignement supérieur, la facilité au niveau des réseaux de transport.

450 Souvent ce qui va manquer c'est des espaces verts, c'est des écoles primaires dans certains secteurs, des choses comme ça. Il y a déjà des familles, il y en a déjà beaucoup, entre autres dans l'est, dans la portion est. Il y en a aussi dans la portion ouest. Mais dans la portion ouest il manque certains services collectifs qui doivent être mis en place.

455           Donc, oui, il y a toutes sortes de raisons de rester au centre-ville, puis les gens l'affirment  
et le réaffirment. Aux habitations Jeanne-Mance il y a énormément de familles, les gens  
s'adaptent très bien au centre-ville, même chose dans l'ouest et beaucoup aussi dans l'est, entre  
autres dans le quartier Sainte-Marie, il y a une présence de familles assez importante et je pense  
que les gens veulent continuer à développer. Puis non seulement c'est bon pour les familles de  
460           rester au centre-ville, mais c'est bon aussi pour le centre-ville qu'il y ait des familles, pour que les  
équipements collectifs suivent et tout ça.

**LA PRÉSIDENTE :**

465           C'est pour ça que j'avais posé la question.

**M. ALAIN ARSENAULT :**

Oui, oui, c'est ça.

470           **LA PRÉSIDENTE :**

Pour le centre-ville c'est certain que c'est bon. Bien, je vais passer la parole à...

**LE COMMISSAIRE EL-HAGE :**

475           Merci pour votre présentation. Vous avez dit au début que le logement est un  
déterminant de la santé. Vous avez élaboré plus tard, pour parler aussi de la qualité de l'air, de  
l'emploi local, du service de proximité. Combien de déterminants de santé existe-t-il et est-ce que  
480           tous ces déterminants-là sont déficients au centre-ville?

**M. ALAIN ARSENAULT :**

485            Combien? Je ne sais pas. Je ne pourrais pas vous dire combien.

**Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR :**

490            Je pense qu'il existe un petit tableau à quelque part qui indique le nombre de déterminants. En fait, quand on parle de déterminants de la santé c'est tout dans notre environnement. Entre autres, on parle plus espace vert, tout qu'est-ce qui a un impact sur la santé.

**M. ALAIN ARSENAULT :**

495            Le revenu, l'éducation, c'est toutes des choses comme celles-là, oui.

**Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR :**

500            Avoir un travail, le milieu de vie, le nombre de personnes dans un logement, la qualité de l'air dans le logement, insalubrité, tout ça. Donc, tout ça, ça a un impact, puis nous c'est ça qui nous intéresse un petit peu justement.

**LE COMMISSAIRE EL-HAGE :**

505            D'accord, mais on n'a pas un tableau d'ensemble pour savoir qu'est-ce qui ne va pas bien?

**M. ALAIN ARSENAULT :**

510            On pourrait vous en trouver, mais de dire... Je ne pense pas que l'analyse, l'analyse se fait plus en fonction de qu'est-ce qu'on veut avoir que qu'est-ce qui ne va pas bien au niveau des

différents... C'est sûr qu'on pourrait prendre des quartiers puis encore là, c'est toujours un niveau d'analyse.

515

Pour le Centre-ville je ne serais pas capable de vous dire quelque chose qui a du sens, parce que ce n'est pas la même chose dépendamment dans quel quartier on se trouve. Mais quand même, je pense qu'il faut retenir aussi c'est que l'état de santé des gens, il y a peut-être 10% qui est responsable au niveau des soins de santé. Il y a peut-être un cinq pour cent c'est l'individu et tout ça, la génétique et tout. Puis tout le reste c'est les déterminants de la santé.

520

Alors, c'est pour ça que pour nous la conception de la santé elle ne repose pas juste sur les services donnés à la population, mais bien sur des environnements de vie qui sont favorables à la santé.

525

**Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR :**

Et dans le fond, nous on fait une analyse à partir de notre connaissance des milieux, qu'est-ce qu'on vous présente dans notre mémoire. C'est un peu les grands enjeux qu'on voit au centre-ville, qu'on pourrait améliorer pour améliorer la qualité de vie de la santé de la population qui s'y trouve.

530

**M. ALAIN ARSENAULT :**

Et je veux juste revenir là-dessus. Il y a Action solidarité grand Plateau, Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent, il a la Table de développement social centre-sud.

535

**Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR :**

Coalition la Petite-Bourgogne.

540

**M. ALAIN ARSENAULT :**

545 Et Coalition la Petite-Bourgogne qui sont dans des démarches de planification ou toutes  
ces choses-là sont nommées, sont dites. Et il y a tout un processus pour aller rencontrer la  
population et les faire s'exprimer sur qu'est-ce qu'ils ont le goût. Comme par exemple, dans le  
centre-sud c'est se nourrir, se développer, travailler, habiter, vivre ensemble. Ça, c'est les quatre  
550 tous se poser ces questions-là et tout ça, ça fait partie aussi d'un environnement favorable à la  
santé.

**LE COMMISSAIRE EL-HAGE :**

555 Merci. J'ai une autre question. Vous avez dit que le plan stratégie d'inclusion est  
inopérable au centre-ville. Pouvez-vous élaborer? Qu'est-ce que ça prend pour le rendre  
opérationnel?

**M. ALAIN ARSENAULT :**

560 Bien, tout d'abord c'est que ça dépend aussi des... bien, d'une part ce qui est difficile  
c'est qu'étant donné qu'on a monté les hauteurs et densités, ça veut dire que le prix des terrains  
d'abord est devenu très, très cher. Donc, inaccessible pour les sous qu'on a avec des  
565 financements comme AccèsLogis.

Aussi, bien là, ça veut dire que le marché privé lui, c'est à peu près les seuls qui sont  
capables de s'approprier ces terrains-là. Et quand ils se les approprient, bien ils montent ça  
vraiment en hauteur. Donc, c'est très difficile d'inclure du logement social sur site à ce moment-  
là, parce que le type de construction ne convient pas au financement AccèsLogis.

570 Et aussi les propriétaires, les promoteurs privés sont très, très, très réticents à inclure.  
C'est pour ça qu'il y a eu la création du fonds compensatoire à la stratégie d'inclusion. Mais le

calcul se fait sur les unités supplémentaires qui ont été obtenues avec le changement de zonage.

575

Donc, ça veut dire que si vous avez obtenu sur 125 unités, vous avez obtenu, je ne sais pas moi, 20 unités là-dessus qui sont excédentaires parce que vous avez demandé un changement de zonage, c'est 15% de ces 20 unités qui vont aller dans la cagnotte. Donc, c'est des miettes.

580

Donc, oui elle est inopérante. Et en 2012 on avait prévu. Il y avait des consultations là-dessus, sur la révision des hauteurs et densités. On leur avait dit : vous allez complètement vous couper votre pouvoir de négociation en procédant de la sorte. Ce qu'on nous répondait : c'est on veut faciliter le développement résidentiel.

585

On ne veut plus négocier à la pièce. On veut que les promoteurs aient quelque chose de clair, tout le monde, à la base. On a dit : oui, c'est vrai, mais après ça vous vous rendez compte que la stratégie d'inclusion vous n'aurez plus de pouvoir de négociation, parce que vos hauteurs sont rendues tellement hautes, qu'ils n'ont plus besoin de rien négocier ou des fois des petites tranches, deux, trois étages de plus.

590

Donc, c'est pour ça qu'elle a été rendue inopérante par une décision de la Ville qui était de monter les hauteurs et densités. Et ce qu'on craint beaucoup, puis moi je pense à un projet, par exemple, les quais de Lorimier, qui est en train de se... juste à l'est du pont Jacques-Cartier, un grand terrain en face de l'itinéraire, coin René-Lévesque et Sainte-Catherine et de Lorimier.

595

Donc, il y a un projet là, mais aussi, encore là, on veut vraiment monter en hauteur. Ça ne cadre pas du tout avec le bâti autour. Ça va être des trucs d'après moi qui vont être quand même assez chers. Et est-ce qu'il y aura une compensation en termes de logement social et communautaire? On peut en douter.

600

Mais ce qui serait vraiment dommage c'est qu'on commence à monter les hauteurs et densités, par exemple avec une vision de, on va monter des tours à condo de 20 ou 30 étages le

605 long du fleuve, vont avoir une belle vue, puis vendre des beaux condos et tout ça à 500 000 le  
trois et demie ou à 600 000.

610 Mais si c'est ça la vision, on risque de détruire... On pense aux milieux de vie, puis on  
risque de repousser à l'extérieur du territoire des familles et des gens à faible et modeste revenu,  
et je dirais même à moyen revenu, parce qu'il ne faut pas oublier, il va y avoir de la création  
d'emploi, avec le CHUM.

615 Il y a plusieurs choses qui se brassent actuellement, redéveloppement de Radio-Canada  
aussi, bon, les terrains. Ces gens-là ne vont pas tous faire une fortune. Il faut avoir une offre  
diversifiée. On ne peut pas juste aller vers les petits logements de luxe, sinon bien, on manque le  
bateau. Ça va être un milieu de vie qui ne sera pas vraiment inclusif.

**LE COMMISSAIRE EL-HAGE :**

620 Merci.

**LE COMMISSAIRE CAQUETTE :**

625 Le territoire de votre organisme déborde celui de la stratégie, d'après ce que j'ai pu  
comprendre? Je ne sais pas dans quelle direction vous allez. Pardon?

**Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR :**

Un peu des deux côtés.

630 **LE COMMISSAIRE CAQUETTE :**

Ce que je retiens par contre, c'est que vous parlez de milieu de vie. Autrement dit c'est  
composé de milieux de vie. Nous, on a beaucoup entendu parler de quartier, comme quoi le

635 centre-ville c'est différents quartiers puis les gens ont un sentiment d'appartenance différent ou propre à leur propre quartier. Et chacun de ces quartiers ou milieux de vie ont une composante, des gabarits physiques différents.

640 Bien, d'ailleurs c'est là que vous parler de la densification qui doit être modulée en fonction des caractéristiques, si on se retrouve le long de René-Lévesque ou si on se retrouve dans Sainte-Marie, on ne fera pas la même hauteur de tour, le même type de densité. C'est ce que j'ai bien compris.

645 Quoiqu'il faut penser qu'un centre-ville évidemment c'est peut-être composé de plus que de duplex et de triplex jusqu'à un certain point. Pour avoir une certaine densité qui permet d'offrir des services par après et de conserver des...

650 Mais ma question que je pense, c'est que surtout quand vous demandez que le gouvernement du Québec ou que la Ville de Montréal ait le droit d'exiger des promoteurs privés de faire des logements d'une certaine taille, des logements familiaux finalement.

655 Est-ce que vous ne pensez pas que ça va tuer... En ce sens que j'essaie de voir, comme le promoteur privé s'il est obligé de faire des logements d'une certaine taille, il va être obligé des vendre à un certain prix. Donc, on n'atteint pas l'objectif d'avoir du logement abordable. Autrement dit, j'essaie de voir comment est-ce qu'un promoteur privé va aller de l'avant avec une chose semblable, sans demander des subventions en contrepartie?

**Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR :**

660 Bien, selon nous le marché privé ne répond pas aux besoins en logements abordables, c'est ce qu'on voit qui se construit. Moi je travaille plus dans le sud-ouest, donc Griffintown par exemple où il y a eu beaucoup de constructions. Donc, c'est des petits logements, ce n'est pas des grands logements, c'est des petits logements. Ça ne répond pas aux besoins des familles et à coût très, très élevé.

665           Donc, pour nous le marché privé à date ne répond pas. C'est ça, dans le sens de la question, ça prend des grands logements.

**LE COMMISSAIRE CAQUETTE :**

670           Autrement dit ce que vous proposez risque encore plus de faire arrêter complètement le privé. Le privé ne sera plus intéressé du tout à faire... Oui, j'essaie de répondre avec une logique économique qui va être capable de s'inscrire pour faire ça.

**M. ALAIN ARSENAULT :**

675           Bien, c'est parce que d'une part, c'est parce que oui, on pourrait demander par exemple avec le permis de dire : bien écoutez, nous on veut favoriser les familles au centre-ville. Est-ce que vous pourriez avoir 10%, je ne sais pas, de trois chambres à coucher. Il y a un programme Accès condo c'est un autre levier. Donc, est-ce qu'on peut faire du logement abordable dans  
680 votre édifice pour entre autres ces 10% là?

          Moi je ne suis pas un spécialiste, mais j'en connais suffisamment pour vous dire : oui, on peut trouver des solutions. Il existe certains leviers qui peuvent être utilisés. À un moment donné peut-être qu'il va falloir réfléchir à, comme je disais, c'est quoi le rôle du gouvernement pour  
685 influencer ces questions-là de développement.

          Pour l'instant, moi je pense c'est un petit peu anarchique, en fait c'est que c'est le marché privé qui décide. Ce n'est pas une vision de développement, ce n'est pas une vision de  
690 voici le type de quartier qu'on veut, et cetera. C'est comme au plus fort la poche, puis qui est capable de mettre la main sur le terrain va le faire. Ils font des profits qui sont déjà assez, assez, je veux dire, ce n'est pas pour rien qu'il y a autant de promoteurs puis des grandes compagnies, puis des grands promoteurs privés.

695 Il ne faut pas s'imaginer qu'ils vont crever de faim si on leur dit : bien écoutez, logements abordables, un 15% dans votre édifice dont un certain nombre avec des chambres à coucher. Ils vont très bien faire leurs sous. Ils vont faire bien du profit.

700 Ça va être très bien, mais en même temps il va peut-être contribuer à créer des milieux de vie, des quartiers complets et inclusifs. Au fond, c'est de les embarquer là-dedans, et je pense que s'il y a une volonté qui est exprimée de la part des élus, de la part des gouvernements, puis qu'on travaille sur des outils. Bien, le marché privé aussi va embarquer. C'est juste qu'il faut leur proposer quelque chose de stimulant, de le fun, d'intéressant puis en disant : on va bâtir quelque chose ensemble.

705 Donc, moi je pense que non, c'est sûr que certains de ces logements-là ne seront peut-être pas à la portée de tous les portefeuilles, mais peut-être que pour des premiers acheteurs qui veulent avoir un logement abordable ou une famille qui veut rester, qui décide de rester au centre-ville plutôt que d'acheter une maison unifamiliale sur la Rive-Sud puis de voyager puis avoir deux véhicules. Bien, peut-être que d'investir dans un logement avec plusieurs chambres à coucher, ça peut être une option intéressante.

710 **LE COMMISSAIRE CAQUETTE :**

Merci.

715 **LA PRÉSIDENTE :**

720 Merci beaucoup pour votre participation. Maintenant, nous allons entendre monsieur Rapoport. Please go, we are all yours.

**M. ERWIN RAPOPORT :**

725 Good evening. The economy of Quebec, Montreal, and that of downtown Montreal, has not recovered from the passage of Quebec's language laws, Bill 22 in 1973 and Bill 101 in 1977, and disaster has been further compounded by amendments to bill 101, to separation referendums, and the view held by the majority of Quebecois that Montreal's future is based on being a French city language, and culturally.

730 Montreal and its downtown core have suffered greatly via serious economic decline that is still ongoing. Even Toronto, in its worst years of economic growth, still outpaces that of Montreal's, and Toronto has already created a second downtown/office core in the Yonge and Steeles area, and a new waterfront residential district that has created a skyline of condominium towers.

735 The economic future of Montreal and its downtown can easily be rectified by the creation of a language law-free zone from the Ontario border to most of Greater Montreal, including the Eastern Townships and Western Laurentians, but this will not happen. Mayor Denis Coderre, in his requests for Montreal to be recognized as a special status region has already stated that Bill 740 101 and the language laws will continue to apply.

745 As Montreal becoming a language law-free zone will not happen, we must recognize that it is the economic backwater no longer living on the benefits of economic growth, but one dipping into its capital, and as the economic base continues to decline and disappear with the economic strength of the middle classes continuing to wither away, and the entrepreneurial base eroding.

750 Toronto has more commercial arteries than Montreal, which are in solid shape economically, and reflect the wealth of its citizens with a vast range of chain stores and independent businesses, whereas Ste. Catherine, de Maisonneuve, René-Lévesque (formerly Dorchester) and the streets intersecting them are dying and have essentially experienced minimal or zero growth. So what can be done, knowing the factors limiting the recovery, to restore Montreal as one of the regional economic centers of Canada as opposed to being a

backwater that only thrives due to financial support and investment by the federal and provincial governments?

755

The response is concerted action on several fronts to at least help economic decline, including the exodus of people to the suburbs and off-island municipalities where businesses, offices and residential growth is occurring. One problem that continues, as long as language laws exist, is the exodus of talented people and capital to other cities in Canada and the U.S. Montreal refuses to recognize this as an issue, and the decline in municipal revenues due to this is crystal clear. Our city is one of low income households and poverty, not the foundations to create prosperity.

760

One major step is for Montreal to renounce its support of the Caisse Dépôt and Réseau électrique métropolitain commuter train line that will run from the South Shore to Two Mountains. This 5.5 billion dollar proposal will only result in more urban sprawl and strengthens communities outside of Montreal and off-island. It will encourage people to leave the city to live in more affordable neighbourhoods knowing that they can easily access downtown Montreal.

765

Coderre and City Council must fully reject this proposal and create a first-class public transit system that connects all parts of the city with the downtown core, and simultaneously increases the economic life of Montreal neighbourhoods. This means extending the metros so that buses can be transferred to areas where there are no existing metro lines, installing efficient tramway lines on major arteries across the city to create a unified network, as this city once had.

770

775

This would create effective local and regional public transit. This ensures public transit at the local level, links the tramways to the metro and downtown, and at the same time allows people in the downtown area, and other parts of the city, to have better access to parts they rarely visit.

780

Improving existing commuter rail services on the island and bus services to the train stations, there will be fewer cars on the roads and highways. We must get more cars off the streets and more people onto public transit. There are many areas with insufficient bus service,

785 such as Sherbrooke in NDG and on many East End streets where community groups and individuals have long demanded more buses and metro stations.

790 By strengthening the downtown core, we strengthen all of Montreal. For the economy to revive and thrive, it just cannot be downtown that expands and is revitalized, but all neighbourhoods. We can have several downtown regional districts similar to New York City and Toronto. Many people just know their neighbourhoods and downtown Montreal; that should change, and we should encourage tourism by Montrealers.

795 Nearly 10% of the island consists of brownfields that must be cleaned up and redeveloped for housing and commerce; another 18% consists of low-density commercial and industrial sprawl that can be developed in a similar fashion. If this is done with serious planning, we can stem the exodus of people, bring people back, encourage development of new businesses, and start a construction boom that brings in a flood capital, investments and creates a buzz for the city.

800 New residential properties don't have to cater to high-end clientele. Many Montreal mayors have long complained that we need affordable housing to attract young families. Well, if we develop these areas, there is sufficient land to cater to this Venti demographic.

805 Pursuing such a policy permits the city and all municipalities on the island to enact a moratorium on the development of all wilderness, green space and farmland which would protect them from residential and commercial development. Stopping the REM to protect these lands helps to protect these lands, many of which will be lost if built.

810 We also need the Coderre administration to stop its ongoing lore on natural spaces. Coderre, NDG Mayor Russell Copeman and Pierrefonds Mayor Jim Beis want to destroy 185 hectares of wilderness to build 5,500 homes that can easily be built on existing commercial and industrial sprawl. And then we have Coderre and St. Laurent Mayor Alan DeSousa keen on destroying more than 10 hectares of pristine wetlands and the lands owned by the Technoparc Montreal to build the Hubert Reeves Eco-Campus. This is completely unnecessary, as many of

815 the Technoparc buildings are vacant, and there is plenty of massive parking lots in St. Laurent where the Eco-Campus could be built, or it could occupy vacant buildings in the borough.

820 These two projects reflect part of the city, part of the problem facing the city. To be fair, Montreal is doing a solid job of converting many downtown parking lots into condo towers and office buildings, complete with underground parking. This helps to bring people back into the city and makes better use of developable spaces, but there is a problem.

825 The people may be here but our status as a fashion, restaurant, entertainment capital is long gone. Other cities now thrive as destinations for the latest fashions while Montreal sinks into mediocrity. Other cities now exceed us in terms of having trendy and first-rate restaurants, and other cities have not only matched the many festivals that were once unique to Montreal, but have invested in the infrastructure to have world-class theaters and entertainment venues.

830 We also have to recognize that downtown Montreal is only strong between St. Mathieu and Bleury, Jeanne-Mance. As one walks east along Ste. Catherine, the signs of economic decline, neglect and poverty are all about you. This actually starts around Phillips Square. Old Montreal experienced some growth and is part of the downtown but, in reality, it is a distinct area and cut off from downtown.

835 Speaking of green space, Mount-Royal Park, one of the city's jewels, is dying under the watch of the Coderre administration, which instead of planting trees on the mountain and protecting its ecosystem and biodiversity, is recklessly spending 42 million dollars for a green walkway from the mountain to the Old Port; 3.45 million dollars for the 27 granite stumps; and is now floating the idea of a gondola between the Old Port and Mount-Royal.

840 Mount-Royal is a symbol of Montreal and is well-known to all who adore the city. If we let it die, we all lose. The mountain is dying from over-use via events, the public, and mountain bikers. We can ensure, through intelligent solutions, a plan that allows the following goals to be met:

845

A key wilderness area that is home to many species of birds and animals and threatened flora.

A major year-round recreational area.

A major tourist destination.

850

We also need to preserve existing green spaces in the downtown area that are threatened with development. The Coderre administration is permitting the remaining undeveloped green spaces to be developed, while simultaneously spending over 100 million dollars to create new parks and green spaces. This makes no sense and reflects the City's attitude that green space is to be destroyed.

855

Many North American and European cities, such as Toronto, San Francisco, New York, Tulsa, London and Munich have found ways to incorporate and link parks via bike paths and public transit and have economic growth occur simultaneously. Our city lacks imagination in putting forward solid, common sense and practical ideas and initiatives that others have brought forward of late and hundreds of years ago.

860

The Coderre administration is deliberately allowing heritage buildings to be destroyed willy-nilly, such as the Maison Alcan, Winter Club, and two adjacent graystones on a section of Sherbrooke Street in the heart of the Golden Square Mile so that a 30 storey tower can be built. Years earlier, Coderre permitted the Montreal Museum of Fine Arts to demolish two perfectly intact graystones on the east side of Bishop Street between Sherbrooke and de Maisonneuve to build a new wing of the museum. These homes could have been saved and integrated into the extension.

865

870

Additionally, instead of simply putting in well-thought and designed sidewalks and infrastructures, such as lighting, benches, trees and squares, to reflect the individual character of various downtown districts and create destination areas that people want to visit and shop in, there is no rhyme or reason in the way our downtown is designed and furnished.

875

This is a great pity as there is so much potential to upgrade our city and enhance the many treasures we have, which are sadly deteriorating.

880 Instead, we have Coderre, who just spent \$750,000 to refurbish a gazebo on Mount-Royal; 80 million dollars on an ill-conceived plan to upgrade Ste. Catherine Street, including heated sidewalks; 12 million dollars to upgrade a small square adjacent to City Hall; and 175 million dollars to cover part of the expressway adjacent to City Hall. There's countless other examples.

885 In conclusion, much can be done to restore and enhance the downtown core economically and make it a destination for shopping, tourism, entertainment and a place to live. Too much damage has occurred, and it continues.

890 Further decline can be stopped by opposing the REM and taking steps to develop brownfields and urban sprawl, many of which are in downtown. People care about the city and its success now and in the future. We can focus on particular districts and neighbourhoods, but we need a unified vision and plan that is well-thought out.

895 We have a great pool of talented people in various fields who would be very willing to help out and we could tap into those resources.

900 As noted, the future will definitely be brighter if Montreal is part of a language law-free zone, so we have the free flow of capital and people and goods, which made our city what it used to be; but Bill 101 continues to do its insidious work. Sadly, Montreal had its day in the sun, and was the city in Canada for a hundred of years. I fear the death of our city is inevitable.

**LA PRÉSIDENTE:**

905 Thank you for your participation. I was wondering if I can just pick your brain a bit.

**MR. ERWIN RAPOPORT:**

Yes.

910

**LA PRÉSIDENTE:**

You were saying that, in your analysis, Montreal is destroying green spaces in downtown. We always hear that there is no green spaces and we have to create some, but you saw in downtown some green spaces that have been destroyed?

915

**MR. ERWIN RAPOPORT:**

Yes. There's several areas that have actually been eliminated, but Mayor Coderre wants to build the condo tower adjacent to, I believe it's Guy and René-Lévesque, where they had the fire a few years ago.

920

**LA PRÉSIDENTE:**

Yes.

925

**MR. ERWIN RAPOPORT:**

When I go to New York, one of my major things I do is walk between 42nd and Broadway and Canal Street and Broadway. It intersects several streets. What you see on that walk is various parts of downtown. I mean New York has three different downtowns, but it also has lots of commercial activity and there is a whole string of parks along there.

930

And what I see in Montreal is, and especially downtown, we do need the green space. I mean New York has Central Park, which is great, and it attracts tourists and people, and we have not. Well, it is a little bit further away, and it is suffering.

935

940 We do need a concerted plan to get this city back on track, and when you look at the businesses we have here, it's not very good. It's a lot of chain stores, a lot of repetition. It's not a city of wealth as it used to be, it's very much... And look at the vacancies. There's vacancies all over, whereas if you go to Toronto and New York, people are paying top dollar for sites.

**LA PRÉSIDENTE:**

945 And just for our purpose of finding some recommendation we can do, when you mean that we have to invest more, to do more in preservation of heritage buildings, do you think that the private sector, just with rules and regulations, the private sector can do it, or you envision that we need more grants and more public money to do it?

950 **MR. ERWIN RAPOPORT:**

955 Both. A report just came out about university buildings and heritage buildings, and McGill is one of the universities, McGill and the University of Montréal, they are both having aging buildings that they can't afford to maintain, and a lot of our housing, apartment buildings and office buildings, are very old and they're coming up to the point where they need to be refurbished. I would agree that it can be done by the private sector, but we need government grants. It has to be a combination of both.

960 There could be a plan where the City will reduce taxes if people promise to put money into their building, buildings which also create jobs; but it's also part of our heritage. When you walk along Sherbrooke Street between Peel and Atwater, and it also includes de Maisonneuve, you've got beautiful buildings that we don't see anymore these days.

965 **LA PRÉSIDENTE:**

Yes. Thank you very much for your presentation.

**MR. ERWIN RAPOPORT:**

970

I appreciate it.

**LA PRÉSIDENTE :**

975

Thanks. Alors, Monsieur David Dumoulin. Bonsoir.

**M. DAVID DUMOULIN :**

980

Bonsoir. Bien, tout d'abord j'aimerais me présenter. Je suis David Dumoulin. Je suis bachelier en urbanisme de l'Université du Québec à Montréal. Et ce soir en fait je représente, je suis ici à titre de porte-parole de l'organisme Imagine Lachine-Est qui est un organisme qui a été mis sur pied au courant de la dernière année dans le cadre des activités qui ont eu lieu suite au sommet de Lachine et qui vise entre autres à encadrer le développement d'immenses secteurs de Lachine-Est, l'ancienne friche industrielle qui pendant de nombreuses années a été le berceau de l'industrialisation au Canada, le long du canal Lachine.

985

Notre mission en tant qu'organisme c'est entre autres d'informer et d'éduquer la population sur les enjeux, les problématiques qui sont en lien avec le développement durable des villes, le développement urbain, développement des transports en commun, notamment les bâtiments verts, et cetera.

990

Et notre but ce soir c'est d'attirer votre attention sur un des aspects du document qui a été présenté dans le cadre de la Stratégie Centre-ville, celui du chantier numéro 1 qui concerne les transports et qui vise la mise en place d'un réseau complémentaire de transport en commun afin de favoriser les déplacements à l'intérieur du Centre-ville, mais également avec les secteurs avoisinants.

995

C'est un enjeu qui en ce qui a trait à l'accessibilité du Centre-ville est immensément important et on déplore en fait que du côté de la stratégie centre-ville le seul élément qui a été

1000 appuyé officiellement par l'administration municipale soit la mise en place du REM, évidemment le Réseau électrique métropolitain de la Caisse de dépôt et qui ne semble pas avoir de porte ouverte pour d'autres formes de transport, d'autres bonifications, d'autres axes même de transport.

1005 Évidemment je représente un organisme qui vient de l'arrondissement Lachine. Ça semble un peu loin du centre-ville, mais si on regarde comparativement avec d'autres arrondissements comme Saint-Laurent par exemple ou Ahuntsic, Cartierville ou même Anjou qui va être desservi par la ligne bleue dans quelques années.

1010 On n'est pas plus loin qu'eux du centre-ville. On se situe à environ 10 à 20 kilomètres de distance. Et pourtant on a pratiquement aucun accès au centre-ville en termes de transport en commun, mis à part le service de la ligne de train de banlieue de Vaudreuil-Hudson qui dessert chaque jour environ 350 personnes à la gare de Lachine. Ce qui est très peu.

1015 On va avoir dans quelques mois, au début de l'année 2017 la mise en opération de la gare du Canal, dans le secteur Lachine-Est, dans un secteur industriel. Donc, loin des maisons, loin des gens, qui est là comme mesure de mitigation dans le cadre des travaux de l'échangeur Turcot.

1020 Mais dans les deux cas se sont des lignes de train qui sont dépendantes en grande partie de l'offre de transport de l'AMT qui dépend elle des horaires du Canadien Pacifique qui donne toujours priorité à ses trains de marchandises. On parle de 13 départs vers le centre-ville du côté de la ligne Vaudreuil-Hudson puis neuf départs vers le centre-ville du côté de la ligne de Candiac, ce qui est très, très peu.

1025 Évidemment, il y a tout un service de transport en commun de ligne locale et express dans l'arrondissement Lachine qui présentement sont très, très sensibles à toutes les variations en ce qui a trait à la circulation routière dans l'axe de l'autoroute 20, entre autres à cause des importants travaux dans l'échangeur Turcot.

1030

1035 Et nous croyons du côté de Lachine en fait, que c'est l'occasion, dans le cadre de la Stratégie centre-ville de mettre en place une nouvelle mesure permettant de développer des axes de transport qui présentement sont sous-utilisés ou sous-estimés notamment l'axe de l'autoroute 20 comme nouvel axe de développement pour consolider et à la fois le centre-ville et à la fois les secteurs avoisinants.

1040 Si on regarde du côté de l'offre de transport que le REM va apporter au centre-ville. Bien, une grosse partie de cette offre-là, c'est une offre qui est déjà existante. On parle de la ligne de train de banlieue de Deux-Montagnes qui est déjà en opération.

1045 Évidemment, elle va être bonifiée avec la présence du REM, mais ce n'est pas une nouvelle offre de transport. Même chose si on regarde du côté de la desserte qui est présentement assurée par des autobus sur la voie réservée du pont Champlain vers Brossard. C'est une bonification de l'offre qui existe déjà. Évidemment, on sait que du côté du pont Champlain ça ne fera pas de tort le REM.

1050 Finalement, pour le REM la seule nouvelle desserte qui va desservir des quartiers, c'est celle qui se rend vers Sainte-Anne-de-Bellevue, un secteur qui est très peu densément peuplé, qui se retrouve le long d'une autoroute et qui est loin des résidences, et qui va même jusqu'à un certain point venir concurrencer l'offre de transport qui se trouve du côté de l'axe de l'autoroute 20, qui dessert entre autres toutes les villes du côté sud-ouest du West Island, donc Dorval, Lachine.

1055 Si on regarde par exemple, peut-être pas pour les gens de Lachine, parce que l'axe de l'autoroute 40 est quand même loin, mais toutes les autres villes défusionnées dans l'ouest de l'île qui vont avoir la chance de pouvoir se déplacer soit du côté de la ligne de train de Vaudreuil-Hudson ou d'aller rejoindre le REM pour se rendre au centre-ville, risque de faire le choix du REM qui va avoir une meilleure fréquence, qui va avoir les meilleures installations, qui va garder ça à l'accessibilité universelle, qui va avoir des stationnements incitatifs, et cetera.

1060

1065 Et du côté de Lachine, c'est nuisible tout simplement parce que c'est un manque de transport en commun qui va être transféré de l'axe de l'autoroute 20 vers celui de l'autoroute 40, va venir réduire la demande sur la ligne Vaudreuil-Hudson, qui pourrait à terme perdre, donc qui pourrait perdre des départs à cause des coûts importants que ça occasionne et qui pourrait éventuellement, peut-être dans le pire des cas être tout simplement abandonné.

1070 Il faut savoir que présentement à Lachine dans le cadre du développement du projet de Lachine-Est et il faut dire Lachine-Est présentement c'est l'un des plus importants développements résidentiels à Montréal. C'est un des plus importants sites.

1075 Présentement il y a le projet Villanova qui prévoit la construction de 4 500 unités de logement sur 52 âcres. C'est 10 000 nouveaux habitants qui vont venir s'installer à Lachine dans les 20 prochaines années. On parle de Lachine, c'est quand même 40 000 habitants. On parle d'une augmentation de 25% de la population de l'arrondissement dans les 20 prochaines années, uniquement avec ce projet-là, qui ne concerne qu'une toute petite partie de l'énorme potentiel de développement de Lachine-Est.

1080 Il y a également tout le secteur de la cour Turcot qui est présentement en travaux, mais qui est après se développer dans les prochaines années. Et on croit, on tient à mettre en évidence qu'il y a là une occasion manquée de la part de la Stratégie centre-ville pour consolider un axe de transport qui est déjà existant qui a besoin d'optimisation et qui pourrait éventuellement servir à consolider et à la fois les déplacements dans l'arrondissement, mais également au centre-ville.

1085 Et notre proposition c'était de suivre en fait le projet qui a été présenté par monsieur Luc Gagnon d'Option transport durable, un projet qu'il appelle « Le grand virage », qui consiste en fait à un réseau de six lignes de tramway desservant 140 stations et qui pourrait être réalisé pour un coût similaire à celui du REM. On va de ce côté-là, parce que le tramway d'une part est un vecteur de développement au sein des quartiers.

1090

On sait que le REM par sa structure, soit aérienne soit en tunnel va être un peu à l'écart des quartiers et ne pourra pas être utilisé comme vecteur de développement à la fois pour le centre-ville et pour Lachine et les autres secteurs qui seront desservis.

1095 Mais également c'est un système qui est plus flexible, qui offre la possibilité de desservir beaucoup plus de gens pour un coût moindre. Donc, nous, de notre côté c'est notre recommandation en fait, d'aller vers ce côté-là, d'étudier de nouvelles façons, de nouvelles opportunités de développement dans les axes de transport en commun pour le centre-ville et notamment pour Lachine.

1100

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup pour votre présentation. On prend bonne note de votre réflexion sur le REM, qui est une petite partie de notre mandat.

1105

Alors, moi je n'ai pas de question, parce que c'est très clair, mais peut-être que mes collègues en ont.

**LE COMMISSAIRE CAQUETTE :**

1110

Rapidement, vous nous demandez d'étudier les alternatives. Mais les alternatives, j'imagine que vous avez aussi en tête, ça peut être plus de lignes d'autobus, une meilleure fréquence des trains. On n'est pas pris uniquement à penser tramway, j'imagine.

1115

**M. DAVID DUMOULIN :**

Non, non, effectivement. Il y a d'autres alternatives qui peuvent être mises en place.

1120

**LE COMMISSAIRE CAOJETTE :**

O.K. Qu'on peut analyser à juste titre, là.

1125 **M. DAVID DUMOULIN :**

Oui, oui, oui. On peut faire des scénarios comparatifs.

**LE COMMISSAIRE CAOJETTE :**

1130

Qui demanderait encore là une fraction du coût du tramway, là?

**M. DAVID DUMOULIN :**

1135

Oui. Sauf que présentement et de par la situation, si on prend le cas de Lachine, mais on pourrait l'appliquer à d'autres secteurs de Montréal. Le problème c'est qu'on est dans un secteur enclavé qui est essentiellement desservi que par des autoroutes. On se trouve assez limité finalement, si on essaie d'augmenter l'offre en autobus, à moins de mettre... Encore là ça prendrait des emprises de transport, en fait des voies réservées. Là, à ce moment-là on peut toujours se poser la question tant qu'à mettre des voies réservées, tant qu'à faire cet effort-là, est-ce qu'on passe tout de suite au tramway qui va nous permettre d'aller chercher plus de gens.

1140

**LE COMMISSAIRE CAOJETTE :**

1145

Mais ce n'est pas les mêmes budgets.

**M. DAVID DUMOULIN :**

1150

Ce n'est pas les mêmes budgets, sauf que sur le long terme et surtout si on vise à réduire la dépendance au pétrole dans le cadre des réductions des gaz à effet de serre à

Montréal. La Ville de Montréal s'est engagée à diminuer drastiquement dans les prochaines années sa production de gaz à effet de serre.

**LE COMMISSAIRE CAQUETTE :**

1155

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1160

Merci beaucoup. Alors, maintenant nous allons entendre madame Thérèse Bouchez.

**Mme THÉRÈSE BOUCHEZ :**

1165

Bonsoir. Je m'adresse à vous en tant que résidente du Centre-ville plus particulièrement du quartier Peter-McGill. J'aimerais aborder trois points de niveaux en fait très différents, en allant du plus général au plus particulier.

Alors, tout d'abord la vision insufflée par cette Stratégie.

1170

Le sous-titre de la Stratégie Centre-Ville c'est « soutenir l'élan ». Mais pourquoi nos élus ne dirigeraient pas cet élan. Ce que je leur demande ce n'est pas seulement d'être là pour soutenir, mais d'être le capitaine du bateau. Voilà.

1175

Et en particulier, parce que j'aimerais qu'ils voient la question autrement que simplement sous un jour économique. Et je propose comme critère d'évaluation on adopte quelque chose de très semblable à ce que le CDE, l'Organisation de coopération et de développement économique dont le Canada fait partie, a développé il y a quelques années, en 2011, le BIB, le bonheur intérieur brut. Cet indice qui est basé sur 11 critères : les revenus; le logement; l'emploi; la santé; la sécurité; la vie en communauté; la gouvernance; l'éducation; l'environnement; le sentiment de

1180 satisfaction personnelle; l'équilibre; la vie professionnelle et vie de famille. Je vois que vous connaissez, donc je ne vais pas élaborer plus là-dessus.

1185 Je passe tout de suite au deuxième point. Les besoins spécifiques du centre-ville de Montréal. J'étais très intéressée par les questions que vous avez posées tout à l'heure au CIUSSS, à nos premiers intervenants sur les déterminants de la santé. Le sentiment d'appartenance et l'intégration des gens dans leur quartier sont des facteurs essentiels sur la santé. Ce sont des déterminants de la santé.

1190 Comme vous avez des familles qui viennent de l'étranger, mais qui viennent aussi peut-être tout simplement des terres criss de la Baie-James ou de la Côte-Nord, vous avez quelques fois besoin de vos voisins pour comprendre, pour interpréter certains signes quand vous avez des petits enfants puis que la famille est loin, qu'est-ce que je fais l'enfant qui ne dort pas, et cetera.

1195 L'entraide on sait très bien à quelqu'âge de la vie que ce soit, c'est toujours quelque chose qui est fort utile, qui nous permet non seulement d'éliminer du stress, mais aussi de l'éviter tout simplement. Et puis quand on partage des moments de bonheur ensemble bien on se porte mieux après, tout le monde le sait.

1200 Et tout ça, comment ça se fait? Pour tout ça, il faut des espaces de vie collectifs, il faut absolument des installations collectives aussi. Et par là, j'entends c'est peut-être une école primaire d'un quartier, quelle force, quelle puissance une école primaire peut avoir pour aider les gens quand ils ont des petits enfants, à s'intégrer dans le quartier. Mais ça peut être aussi les parcs publics où on va s'entraîner, où on va faire tous ensemble du soccer ou peut-être en hiver du patin, bon, et cetera.

1210 Ces dernières années, le Centre-ville a consolidé très bien sa fonction résidentielle par l'ajout de nombreux condominiums. Par contre, on a oublié justement ces installations et ces espaces collectifs. Et ça, c'est vraiment quelque chose que je voudrais souligner en particulier pour les 7-35 ans.

1215 L'interlocuteur précédent parlait d'espaces verts et puis du fait qu'on va bâtir de grandes tours dans le domaine des Franciscains. Bien oui, on est toujours à la recherche de grands terrains où nos jeunes et je pense, en particulier aux adolescents vont pouvoir s'ébattre, se retrouver, et cetera. Et ça, c'est super, super important.

1220 Puisqu'on est dans le domaine déterminant de la santé. Justement, cet été il y a des études très sérieuses qui sont parues sur le lien entre la présence d'espaces verts dans des quartiers et la délinquance juvénile. C'est par des chercheurs américains en Californie et la référence d'ailleurs est sur mon mémoire.

1225 Mais il y en a d'autres qui ont vraiment démontré que si vous aviez un espace vert dans les 500 mètres autour de chez vous, quand vous habitez une grande tour ce seul phénomène permettait, quand on suivait les cohortes de jeunes, d'observer moins de délinquance chez ces jeunes-là comparé à d'autres jeunes qui vivaient dans des circonstances semblables, mais sans espaces verts et avec des facteurs socioéconomiques semblables. Voilà.

1230 Donc, mon deuxième point c'est vraiment pour souligner encore le besoin de ces espaces collectifs. On manque aussi beaucoup de logements familiaux à prix abordables. Vous avez posé la question tout à l'heure, mais combien en avons-nous? Je ne sais pas la réponse, par contre je sais que Logement Ville-Marie avec monsieur Éric Michaud a fait ce bilan, c'est-à-dire que ces chiffres existent et si vous le souhaitez, je peux me renseigner pour vous les donner.

1235 Le troisième point est beaucoup plus spécifique et beaucoup plus personnel. J'aimerais que la Ville comprenne combien des transports publics adaptés aux besoins de la population sont importants et notamment pour les aînés et je pense vraiment la personne que je suis devenue.

1240 Le plus longtemps on pourra rester autonome moins on coûtera à la ville, première chose. Et puis pour moi personnellement, égoïstement je dirais plus longtemps je serais heureuse. Justement, je peux me promener sur la rue Sherbrooke et admirer toutes ces belles

façades victoriennes, si je peux aller au concert gratuit organisés, et cetera, bon. Vous avez compris.

1245 Avec l'âge on développe de plus en plus de problèmes articulaires, des douleurs en particulier, des problèmes de vision aussi, en particulier le soir. Puis également on est de moins en moins résistant au froid. Les douleurs articulaires, une enquête canadienne il y a quelques années a montré que déjà à 45 ans c'est la moitié de la population qui a des problèmes articulaires.

1250 Et parce que j'ai souffert de coxarthrose, je mets au passé, parce que maintenant j'ai deux prothèses de hanche, donc il n'y a plus de problème, je n'en souffre plus. Mais je sais très bien dès que le métro ou l'autobus accélère rapidement, brusquement ou dès qu'il freine brusquement ça fait super, super mal. De la même manière, on ne peut pas non plus attendre  
1255 debout, parce que ça fait mal aussi. Parce qu'il n'y a pas de siège dans les stations de métro, que faire, et cetera.

Et c'est pourquoi, moi je vous incite très, très, très vivement à prioriser des moyens de transport où ces accélérations peuvent être très douces. Et je vous avoue franchement, moi qui  
1260 aime beaucoup la présence humaine, j'avoue que les métros dans lesquels je suis le mieux, c'est ceux qui sont automatiques, avec donc une accélération et décélération qui sont très, très bien contrôlées. Et les bus, surtout en ce moment avec tous les travaux je plains ceux qui ont des problèmes articulaires.

1265 La même chose pour la vision nocturne. Je vais rentrer chez moi tout à l'heure. Je connais pas mal les chantiers qui sont autour de chez moi, mais je vous assure que depuis six mois il y a tout de même certains endroits où j'ai vraiment la trouille, parce que je ne vois pas bien.

1270 Je suis intervenue plusieurs fois auprès de la Ville de Montréal qui effectivement les a éclairés un petit peu plus, mais il reste encore des zones d'ombre avec des trottoirs qui ne sont pas si bons que ça, enfin bref. C'est quelque chose auquel il faut faire attention.

1275 Puis l'intolérance au froid. Comme je vous disais, quand on vieillit on devient beaucoup plus sensibles à ce genre de phénomène, et à ce moment-là on apprécie d'autant plus les abris. Mais ce n'est pas forcément aussi des abris qu'il faut développer.

1280 Je sais qu'il y a des technologies actuellement qui sont disponibles avec des panneaux qui peuvent vous indiquer... J'ai cru comprendre d'ailleurs que c'est quelque chose que la Ville de Montréal ou plutôt la STM songe d'installer, des panneaux qui vous disent que le bus par exemple arrive dans quatre minutes.

1285 Pour quelqu'un comme moi qui a recouvré la capacité de marcher, bon, si je vois que le bus arrive dans quatre minutes, plutôt que d'attendre dans le froid, qu'est-ce que je vais faire? Je vais aller à l'arrêt suivant. Ça, c'est quelque chose que je fais souvent plutôt que d'attendre, aller à l'arrêt suivant. Puis quand vous voyez le bus filer devant vous, c'est super frustrant, surtout quand il faut attendre une vingtaine de minutes après pour le bus suivant.

1290 Je dois vous avouer que, je ne l'ai pas marqué sur mon mémoire, mais quand j'étais enceinte ici à Montréal en 79 et que j'attendais l'autobus justement pour aller travailler, j'avais des hypotensions, je m'accroupissais donc sur le trottoir et tout le monde se demandait ce que je faisais. Et puis c'est comme ça que j'ai acheté une première voiture à l'époque.

1295 Ce que je veux dire c'est que si on croit au transport public comme moi, il faut aussi aider les gens à les utiliser les transports publics, et puis à éviter d'acheter des voitures. Je ne l'ai pas mis dans mon rapport, parce que c'est vrai que c'est parfois mal vu que pendant la grossesse vous ayez des besoins spéciaux. Mais moi je n'hésite pas à le dire, surtout étant donné le métier que j'ai fait autrefois. Il faut faire bien attention aux femmes enceintes pour avoir des bébés en bonne santé, qui ne soient pas prématurés et qui a un bon poids de naissance.

1300 Voilà. Merci de m'avoir écoutée.

**LA PRÉSIDENTE :**

1305           Merci beaucoup pour votre contribution. Et merci de nous rappeler de bien réfléchir à toutes ces personnes à mobilité réduite pour le lien avec la ville et le transport. Pour moi c'est bien, bien clair. Alors, moi je n'ai pas de questions spécifiques, et peut-être que mes collègues en ont?

1310           **LE COMMISSAIRE CAOUCETTE :**

Non, non. J'ai trouvé ça un abord pointu et intéressant.

**LE COMMISSAIRE EL-HAGE :**

1315

J'ai une question par rapport à votre première intervention concernant de soutenir l'élan au lieu de soutenir de le diriger.

**Mme THÉRÈSE BOUCHEZ :**

1320

Oui, absolument.

**LE COMMISSAIRE EL-HAGE :**

1325

Qu'est-ce qui est déficient dans cette gestion de l'élan?

**Mme THÉRÈSE BOUCHEZ :**

1330

Je n'irai pas dans la gestion elle-même, mais vous voyez quand j'ai lu le livret, la Stratégie Centre-ville, ah, Je suis vraiment restée sur ma faim. J'avais l'impression que je n'avais que le premier chapitre, c'est-à-dire de quoi on parlait. On parlait de l'emploi, on parlait des tours

à bureaux, on parlait du moyen pour venir travailler. Mais oui, mais attendez, il y a plus que ça, quoi? Montréal ce n'est pas juste travailler.

1335            Alors, oui bien sûr, dans l'introduction il y avait de belles phrases qui parlaient de qualité de vie, et cetera. Il y avait aussi de très beaux paragraphes sur l'histoire de Montréal, que j'ai beaucoup appréciée, mais c'est après. J'avais l'impression que l'auteur n'avait pas eu assez de temps pour finir. Il manquait des chapitres quoi.

1340            Et c'est là que je me suis dit : mais, moi je veux bien plus. J'ai des élus, je les ai élus parce que je veux... c'est à eux de mener la ville, de la conduire quelque part. Ils sont les capitaines du bateau. Ils ne vont pas simplement suivre.

1345            Alors, bien sûr, quand on est capitaine du bateau, bien, on sait très bien, en ce moment avec le vent, vous êtes tributaire des vents, des courants, de la température, et cetera. Ce n'est pas vous qui décidez tout, mais au moins qu'il y ait un leader qui donne cet élan et qu'il ne soit pas juste tributaire de l'argent, de l'économie. Alors, on sait bien, l'argent c'est le nerf de la guerre.

1350            Mais je voudrais vraiment que la Ville quand elle va revoir sa copie insuffle toute une vision qui manque encore pour l'instant. Mais je pense que c'est pour ça que vous êtes là, qu'il y a des consultations.

**LE COMMISSAIRE EL-HAGE :**

1355            Merci.

**Mme THÉRÈSE BOUCHEZ :**

1360            Je vous en prie.

**LA PRÉSIDENTE :**

1365 Alors, merci beaucoup. Maintenant, nous allons entendre monsieur Christian Savard.  
Bonsoir.

**M. CHRISTIAN SAVARD :**

1370 Je crois que je suis le dernier intervenant? Oui. Je vais essayer de faire ça court. C'est bien, je vais pouvoir bondir aussi sur plusieurs présentations.

1375 Bonsoir. Mon nom est Christian Savard, je suis directeur général de Vivre en Ville. Vivre en Ville, organisation d'intérêt public qui vit maintenant notre vingtième anniversaire. Qui se consacre essentiellement à tenter de faire progresser les pratiques en matière de milieu de vie justement, que ça soit à l'échelle de l'agglomération, du quartier, de la rue ou du bâtiment.

1380 Donc, on a voulu évidemment intervenir parce que le Centre-ville de Montréal c'est le coeur économique du Québec, le coeur économique de la région et sa santé est primordiale pour tous.

De manière générale, on appuie la Stratégie Centre-ville. On pense qu'elle est ambitieuse. Il y a plusieurs intervenants qui l'ont dit, je crois. J'ai regardé quelques mémoires. Elle est ambitieuse, mais elle est nécessaire.

1385 Chaque unité d'habitation qu'on va construire au Centre-ville et avec les bémols qui viennent avec. Il ne faut pas mettre du monde juste pour mettre du monde, là. Mais chaque unité d'habitation qu'on met au centre-ville, chaque pied carré qu'on met de commerce ou de bureau, c'est souvent une très bonne nouvelle pour la santé économique de Montréal, mais également la santé environnementale pour diminuer l'étalement urbain. C'est très important. Chaque unité  
1390 qu'on va construire là, bien ça va en libérer d'autres.

1395 On sait que la Ville de Montréal est plus attractive, c'est tellement attractif que ce n'est plus abordable. On l'a mentionné au début. Donc, plus qu'on va construire d'unités au centre-ville, plus que ça va en libérer ailleurs aussi, et ça va enlever de la pression à de l'étalement urbain. Parce que le problème de Montréal ce n'est pas son attractivité, c'est son abordabilité. Donc, il faut essayer... Donc, c'est pour ça qu'on appuie la vision générale et l'ambition de la Stratégie.

1400 Mais pour y arriver, on propose quelques recommandations. Certaines plus générales, d'autres plus spécifiques. Mais il y en a une, c'est la cohérence. Le Centre-ville ne vit pas en vase clos. Si on veut atteindre ces objectifs-là, il va falloir que le reste de la planification de la région soit cohérente, notamment en matière d'offres commerciales et de localisation de l'emploi, renforcer. Le centre va bien aller si on encadre bien ce qu'on fait ailleurs.

1405 On peut penser notamment à l'offre commerciale, si on multiplie les 15-40 et les choses comme ça, bien la vitalité commerciale du centre-ville va en souffrir assurément. Donc, important justement de la cohérence de l'ensemble de la planification pour appuyer le développement du centre-ville.

1410 Deux, accorder une attention particulière aux espaces verts et espaces publics. Lorsqu'on fait de la densité, ça veut dire qu'on n'a pas d'espace à l'extérieure, privée. Donc, c'est d'autant plus important de bien planifier les parcs et les espaces publics. Quelque chose qui a été, notamment, peut-être un peu déficient dans Griffintown.

1415 Bon, on a le canal Lachine qui sert un peu de soupape, mais on n'a pas pensé à ça, certains équipements publics aussi. Donc, plus qu'on fait de densité, plus que ces espaces-là sont importants, parce que ça devient un peu comme la cour de tout le monde. Et ça, c'est important, parce qu'il y a quand même des morceaux importants autour, qu'on veut redévelopper face au fleuve. Donc, il faut penser à ça.

1420 Recommandation numéro 3 qui va dans le sens beaucoup du premier intervenant. Prévoir une diversité de logements pour soutenir une mixité sociale et générationnelle. Et ça, il

n'y a pas une stratégie, il faut utiliser un ensemble de stratégies pour faire en sorte qu'on ne se retrouve pas juste avec une offre de trois et demie au centre-ville.

1425

Si on veut que ça bouge d'une manière différente, si on veut avoir différents types de populations, qui est très important d'ailleurs pour la vitalité d'un quartier de ne pas avoir juste un type de population, si on veut qu'il y ait toutes sortes de commerces, si on veut qu'il y ait toutes sortes de services, il faut un mélange. Donc, importance du logement social. Importance aussi d'aller chercher d'autres types de promoteurs, pas juste les promoteurs privés, les promoteurs sociaux comme les gens en ont parlé au début.

1430

Et l'importance aussi que Montréal ose aller vers une banque de terrains, mettre une banque de terrains disponibles pour aller chercher d'autres types de promoteurs, promoteurs davantage sociaux, et là, je parle de la coopérative jusque pourquoi pas l'autopromotion résidentielle. Donc, quand les gens se mettent ensemble et deviennent leur propre promoteur.

1435

Le contrôle du foncier ou d'une partie du foncier est très important si on veut avoir un certain équilibre dans l'offre résidentielle, pour avoir des quartiers les plus diversifiés possible. Et ça, il n'y a pas juste une bonne stratégie, c'est un ensemble de stratégies. Il y a des groupes en habitation probablement plus outillés que nous, mais ça va de la stratégie d'inclusion jusque comme je le disais à une banque de terrains.

1440

Recommandation numéro 4, très importante puis la dernière intervenante est allée un petit peu là-dessus. L'importance de la rue complète, de la rue pour les piétons, un centre-ville dense, son ADN c'est le piéton. Et trop souvent malheureusement on lui laisse la part congrue de l'espace public. Au Square Phillips sur la rue Sainte-Catherine, c'est probablement un des endroits où est-ce qu'il y a plus de piétons à Montréal. Pourtant, lorsqu'on regarde comment l'espace public est donné, traverser Union puis tout ça, c'est déjà très difficile. C'est un bel exemple où est-ce que bien, malgré le fait que 90% des consommateurs qui vont là c'est des piétons. On ne donne pas beaucoup d'espace.

1445

1450

1455           Donc, avoir l'approche de la rue complète qui donne de l'espace à tous les modes de transport, mais souvent en rééquilibrant l'espace public. Et aussi fait notable, le maillage du réseau cyclable est à améliorer, je dirais surtout dans le bas du Centre-ville. Le haut, autour de Sherbrooke, autour d'Université ça va déjà un peu mieux. Mais par exemple, aller vers le bas, aller vers le centre des congrès, puis remonter là. Moi pour être un « bixiiste », c'est plutôt difficile. Donc, il y a tout un maillage du réseau cyclable à améliorer.

1460           Dernière recommandation qui est selon moi, en fait qui est la principale faiblesse de la Stratégie, et qui vraiment nous intrigue. Pourquoi? On dit qu'on veut du transport collectif pour le secteur, mais à part pour le REM qui est un projet annoncé et piloté par la Caisse de dépôt et non pas par la Ville. Il n'y a pas de mesures annoncées ou c'est des mesurette. On parle d'un peu de priorisation aux feux pour les bus, mais ce n'est vraiment pas à la mesure des problèmes  
1465           que le transport collectif a actuellement au Centre-ville.

                  Et surtout pas à la mesure si on atteint toutes les cibles de nouveaux pieds carrés de nouvelles habitations. Il y a un autre intervenant de Lachine qui l'a mentionné tantôt.

1470           Mais si on regarde une des cartes de la Stratégie Centre-ville, on souligne à grand trait que par exemple les lignes vertes et oranges sont à saturation, mais on ne propose absolument rien pour venir combler cette saturation-là.

1475           Donc, on fait un pari de transport collectif, mais il n'y a pas de projet proposé, il n'y a pas de chose. Donc, nous on propose une amélioration généralisée de la desserte du centre-ville, mais on propose également bien d'appliquer le plan de transport de Montréal qui parlait d'introduire à Montréal un mode intermédiaire de transport, notamment le tramway qui viendrait irriguer le Centre-ville.

1480           On peut penser par exemple, même si on ne l'a pas spécifié, au tramway sur Parc qui viendrait un peu soulager la ligne orange qui est vraiment saturée et qui permettrait, qui aurait un autre axe.

1485

Donc, on ne pousse pas un projet au plan particulier. Par contre, le boulevard René-Lévesque de par sa dimension, de par son gabarit serait très à même de supporter, d'être la destination de lignes de tramway, pourquoi pas qui irait jusqu'à Lachine, comme un autre intervenant l'a proposé.

1490

Mais le centre-ville de Montréal a besoin d'un réseau intermédiaire de transport collectif et le tramway de par son insertion urbaine est plus douce que le bus, et par sa capacité serait selon nous à prioriser, puisque ça fait de toute manière partie là, quand même encore des plans de transport de Montréal.

1495

Donc, neuf minutes quarante-cinq, je suis dans les temps. Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1500

Très bien. Merci beaucoup, très intéressant. Donc, on note bien que pour les grands objectifs de la Stratégie, il y a beaucoup de choses à laquelle vous êtes d'accord.

**M. CHRISTIAN SAVARD :**

Oui.

1505

**LA PRÉSIDENTE :**

Juste pour revenir sur cette recommandation 5, parce que ça nous a été mentionné par d'autres personnes. Le métro qui est saturé, il est saturé que quelques heures sur 24 heures. Chaque jour la ligne orange, la ligne verte sont saturées à des moments très, très, très précis.

1510

**M. CHRISTIAN SAVARD :**

Oui.

1515 **LA PRÉSIDENTE :**

Et donc, là vous proposez une troisième ligne pour les deux heures où c'est congestionné. Est-ce qu'il n'y aurait pas moyen de réfléchir, parce qu'on devient meilleur en innovation ou peut-être que vous, vous avez déjà réfléchi, c'est plutôt le sens de ma question, à innover sur la ligne orange, la ligne verte pour peut-être de la tarification dynamique qui fait qu'on peut peut-être déplacer des voyageurs un peu dans le temps. Parce qu'avant sept heures il y a plein, plein de places, après neuf heures il y a plein de places, dans l'après-midi il passe aux 10 minutes, parce qu'il n'y a pas plus de demandes.

1525 Est-ce que vous avez réfléchi à ça d'optimiser peut-être le métro avec des possibilités donc de l'utiliser plutôt que de rajouter un service pour ces heures bien précises, de semaine?

**M. CHRISTIAN SAVARD :**

1530 Bien, en fait pour être un utilisateur de la ligne orange, je la trouve des fois congestionnée même en dehors des heures de pointe. Parce que je suis justement sur cette ligne-là. Effectivement, il y a des choses à améliorer, mais à un moment donné c'est géométrique, et surtout si on attire, on veut attirer plus vers le Centre-ville et on veut que le Centre-ville soit plus fort. À un moment donné ce type d'innovation là va être plus difficile.

1535 C'est revoir un peu notre vie là, qu'est-ce que vous proposez, c'est-à-dire dans le sens où on ne travaillerait pas tous au même moment ou des choses comme ça. C'est un peu, je dirais que c'est un peu plus difficile et que de toute manière, de rabattre tout le monde sur la ligne orange, sur la ligne verte et qui existe d'autres options qui desservent d'autres portions de la ville, c'est aussi une bonne idée.

1540 Là, actuellement, ça ferait des liens plus directs. Par exemple, je prends Parc parce que c'est un cas que je connais. Bien, au lieu de se rendre à la ligne orange bien, tu aurais tout un

1545

secteur de Montréal qui serait irrigué notamment le site Outremont qui va être en développement bientôt, où est-ce qu'on utiliserait cette ligne-là. Donc, ça augmente les options de transport toute la journée, toute la semaine.

1550

Donc, c'est une bonne idée malgré tout. Donc, pour ces avantages-là je pense qu'il faudrait aller dans ce sens-là.

**LA PRÉSIDENTE :**

1555

Merci beaucoup. Jean, est-ce que tu as une question?

**LE COMMISSAIRE EL-HAGE :**

1560

Oui. J'ai une question pour vous. Merci pour votre présentation premièrement. À la recommandation 3 vous parlez de mixité sociale et générationnelle. Y a-t-il une ville en Amérique du Nord ou en Europe où on peut s'inspirer de ce qu'ils ont là?

**M. CHRISTIAN SAVARD :**

1565

Il faut se lancer des fleurs parfois. Montréal est quand même, en Amérique du Nord, est quand même, se distingue par le fait que son Centre-ville est habité. Donc, ce qu'il faut faire surtout c'est regarder la situation qu'on a actuellement puis je pense que le premier intervenant en a parlé, par exemple l'est du Centre-ville où est-ce qu'il y a quand même des familles, où est-ce qu'il y a un type d'offre résidentielle qui garde des familles.

1570

Donc, je pense que Montréal, il faut garder le mot force. Mais en Amérique du Nord, on est presque dans les meilleurs. On va se le dire, mais il faut continuer dans ce sens-là.

1575

Donc, je dirais que... Par contre, il y a Toronto qui commence à avoir justement, qui va avoir, qui a des pouvoirs sur l'inclusion. Il faudrait aller voir un petit peu qu'est-ce qu'ils s'étaient donner comme pouvoir et peut-être qu'effectivement le statut de métropole donnerait des nouveaux outils à Montréal. Mais du côté de Toronto, vu qu'ils ont une très forte pression démographique, ils ont certaines lois qui seraient peut-être intéressantes à aller regarder. Je ne les ai pas par coeur ici, mais sur stratégie d'inclusion notamment.

1580

Et souvent la solution ce n'est pas imposer au promoteur de les faire là, mais de lui imposer une redevance qui lui, verse dans un fonds et puis après ça, la ville peut le faire au bon endroit et souvent plus adapté.

1585

Donc, peut-être aller voir du côté de Toronto.

**LA PRÉSIDENTE :**

1590

Bien, juste pour rebondir sur ce sujet. Ce qui est très intéressant c'est que la population change et on noté avec intérêt que vous parlez de mixité générationnelle. Parce qu'il y a beaucoup de documents qu'on a reçus, on parle beaucoup des familles, des familles, mais en même temps la population a changé. Les femmes font des enfants plus tard. Des gens vont habiter le Centre-ville longtemps avant de faire la famille puis ensuite, les gens vont vivre très longtemps sans enfant.

1595

Donc, est-ce que c'était dans ce sens-là quand vous dites mixité générationnelle c'est il y a beaucoup d'autres moments de la vie que juste le moment des familles puis il faut aussi loger tous ces gens?

1600

**M. CHRISTIAN SAVARD :**

Exactement. Et des fois aussi je dirais... et donc, on peut même penser aux personnes âgées, pourquoi pas. Ça peut être un très beau milieu de vie parce que tout est à proximité. Donc, il faut penser aussi à ça et on pensait justement à ça quand on écrivait générationnelle.

1605 Puis je dirais aussi que dans l'offre de logement des fois ce n'est pas obligé d'être une offre de logement de famille. Mais là, il y a une espèce de tendance aux très petits logements, aux trois et demie, aux studios qui sont plus des pieds à terre pour des professionnels, des choses comme ça.

1610 Mais le centre-ville a besoin de différents types de personnes, puis on parle juste des gens pour travailler au centre-ville, puis on n'est pas tous des avocats. Il faut des gens pour travailler dans les commerces, des choses comme ça. Et pourquoi pas que ces gens-là ne pourraient pas se loger au centre-ville, et ce n'est pas obligatoirement des familles. Il y a certains secteurs qui ne sont pas propices aux familles, mais la beauté de la chose à Montréal c'est  
1615 justement il est habité. Il faut préserver cette force-là.

Mais Griffintown attire plus... au début ce n'était pas vrai, mais là, tranquillement attire plus de familles que prévu.

1620 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Mais je vous remercie beaucoup pour votre réflexion et votre contribution. Merci.

1625 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Merci.

1630

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors, pour ce soir c'est la fin de la séance. Je voudrais remercier tout le monde de leur participation. Est-ce que la Ville a une rectification? C'est bon.

1635

Alors, merci à tous et puis je vous rappelle que nous allons remettre notre rapport au début de 2017 et c'est bien important de rappeler que ce sont les élus qui vont prendre les décisions. Nous on va leur faire des recommandations.

1640

Alors, merci beaucoup pour votre participation.

**AJOURNEMENT**

1645

\* \* \*

1650

1655

1660

1665 Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que  
les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte de la preuve et du  
témoignage pris dans cette cause au moyen de la sténotypie.

1670 Le tout conformément à la loi.  
Et j'ai signé,

\_\_\_\_\_  
Cindy Lavertu, s.o.