

ce que c'est suffisant? Est-ce qu'on veut... parce que là on a tout rasé déjà. Il y a une étude patrimoniale paysagère qui a été faite par l'Enclume qui est très bien. Est-ce qu'on se pose suffisamment la question?

1345

Puis, c'est quoi la valeur surtout de ce site actuellement? Avant qu'on le construise, est-ce qu'il a une valeur? Je n'ai pas l'impression qu'on se pose tant la question. On se projette dans l'avenir, mais d'ici les prochaines années le site il va rester comme ça. C'est quoi cette valeur-là? Je veux soulever cette question-là.

1350

LE PRÉSIDENT :

Je vous remercie de votre contribution. Merci beaucoup, monsieur. La commission appelle madame Chloé Duval-Zack de Bâtir son quartier. Bonjour, madame.

1355

Mme CHLOÉ DUVAL-ZACK :

Bonjour. Donc, j'aimerais vous présenter de façon sommaire et puis assez synthétique. J'ai dix minutes, c'est ça, pour présenter le mémoire?

1360

LE PRÉSIDENT :

Oui, parce que vous allez avoir droit à dix minutes de questions au moins.

1365

Mme CHLOÉ DUVAL-ZACK :

O.K. Donc, Bâtir son quartier, pour ceux qui ne connaîtraient pas l'organisme, est une entreprise d'économie sociale qui accompagne les ménages dans leur prise en charge collective

1370

de leurs conditions de logement et de leur milieu de vie. Créée en 1976, on comptabilise aujourd'hui environ 13 500 logements communautaires créés dans 437 projets.

1375 Bâtir son quartier a l'habitude de participer aux consultations qui sont proposées par l'OCPM concernant différentes sortes de questions en lien avec la ville. Ce mémoire est assez différent de ceux qu'on a l'habitude de produire dans la mesure où le sujet est aussi d'une échelle assez différente.

1380 Je voudrais... donc, juste dans ce mémoire, on a pris le temps en fait de rappeler certaines définitions qui nous paraissaient particulièrement intéressantes comme par exemple le développement durable qu'on entend nous sur le plan écologique, social, économique et culturel. On a aussi rappelé la définition que nous on a trouvé de ce que c'est un quartier résilient et de ce qu'est la résilience urbaine qui nous paraissait aussi important de souligner cette dimensions-là dans notre réflexion sur le site... la reconversion du site Hippodrome-Namur.

1385 On a aussi donc dans cette optique-là remarqué la création d'un bureau de la transition écologique et de la résilience à la ville de Montréal, un plan aussi Montréal durable qui risque d'être reconduit puisqu'il était prévu pour 2016-2020, donc on attend la nouvelle version avec impatience.

1390 On a également souligné la définition du projet urbain, dans le sens où l'écoquartier faisait aussi référence à la notion de projet urbain que l'on considère comme un processus concerté et un projet territorial. Donc, ça, ça résonnait bien dans la définition d'écoquartier qu'on avait... sur laquelle on avait essayé de réfléchir.

1395 Donc, il nous semble que le logement communautaire fait... répond totalement aux enjeux d'un projet urbain, d'un écoquartier et qu'il s'inscrit dans cette logique-là à plusieurs titres. D'abord, en ce que l'habitation communautaire représente une réponse structurante et pérenne, aux enjeux de pauvreté et d'exclusion, est un vecteur également des milieux de vie inclusifs, ce qui est pas mal le défi de redéveloppement de grands sites de cette nature.

1400

1405

Représente également une opportunité de dynamisation des quartiers et des municipalités, ainsi que leur territoire et une opportunité d'implication citoyenne assez majeure. Donc, il nous semble que le logement communautaire constitue une base solide dans une programmation mixte et ambitieuse pour un quartier comme le futur quartier Namur-Hippodrome.

1410

On est parti très loin dans ce mémoire-là, je vais peut-être aller rapidement au diagnostic qu'on a essayé de dresser. En regardant un petit peu le site aux différentes échelles de territoire, on s'est rendu compte qu'il y a une planification régionale, métropolitaine, municipale qui prévoit quelque chose sur ce site-là à différents plans : le PMAD, le SAD, les plans... le plan d'urbanisme de Côte-des-Neiges également. Nous ce qu'on a identifié c'est certains enjeux, puis certains constats, je vais peut-être vous les partager.

1415

Les constats. On a des constats à l'échelle du territoire. On remarque que ce territoire-là est morcelé, enclavé, constellé d'importantes barrières physiques, ça n'aura échappé à personne.

1420

Constitue également un nœud de transports, ça, c'est certain et il rassemble des activités économiques lourdes liées à l'évolution urbaine de ce tissu et de... - comment dire? – d'une activité principalement orientée sur la production maraîchère, on est passé à une activité économique plus industrielle et donc à un tissu urbain vraiment très clairement différent avec un parcellaire très propre à ce type d'activités très consommatrices d'espace.

1425

Donc, ça nous laisse des grandes propriétés, des grandes parcelles. À l'échelle du site, c'est une grande propriété publique qui constitue selon nous une grosse opportunité et ce site est également enclavé, on l'a déjà répété, donc les voies ferrées à l'ouest et au sud, l'autoroute Décarie juste à l'est du territoire et puis, tout ce tissu industriel pas vraiment franchissable au nord avec ses grandes parcelles privées.

1430 Les enjeux qu'on souligne aux deux échelles également, à la fois du territoire et du site sont les suivantes. On a identifié effectivement que le site s'inscrit dans une ère TOD, donc qui impose une programmation mixte, une certaine densité, puis le recours massif aux transports collectifs, peut-être au renforcement de l'offre actuelle.

1435 Le deuxième enjeu serait lié au partage d'une vision commune et d'une stratégie de développement qui encourage les synergies entre les territoires et qui évite la compétition. Donc, regarder le territoire dans son contexte. Rapidement on observe qu'il y a juste aux abords du site Côte-Saint-Luc, Hampstead, Côte-des-Neiges évidemment l'arrondissement, mais aussi Mont-Royal.

1440 Comment est-ce qu'on peut essayer de voir le redéveloppement de ce site-là au regard de tout ce qui se passe autour et des enjeux de ces différents territoires qui ne sont pas forcément compatibles à première vue, mais on trouvera forcément des solutions pour un redéveloppement qui soit harmonieux et pertinent.

1445 Et puis, également, le besoin d'une certaine pérennité, de la consolidation de l'activité économique puisque c'est un secteur d'emplois qui est remarquable à plusieurs titres et qu'il serait dommageable de ne pas poursuivre cette dimension-là aussi dans le futur projet urbain.

1450 À l'échelle du site, on a soulevé la nécessité de prendre en compte une forte demande en logements. Donc, nous on milite évidemment pour une programmation mixte, mais à dominante résidentielle et puis, avec si possible une grosse part de logements sociaux et communautaires à l'intérieur pour répondre aux besoins qui sont déjà exprimés à plusieurs titres de la communauté environnante.

1455 Également, des équipements et des infrastructures publiques et communautaires qui répondent aux besoins qu'on génère en apportant cette quantité de population.

1460

La consolidation du commerce, monsieur le notait tantôt, les grosses entreprises *smart center* et autres qui se trouvent à proximité entre l'Hippodrome et l'autoroute 15 sont... semblent largement sous-utilisées. Ça ressemble plus à des réserves foncières finalement aujourd'hui au regard de ce qui va se passer ensuite.

1465

On pense qu'en termes d'activité économique, le commerce est important. Les activités économiques liées à l'économie sociale et solidaire seraient assez pertinentes aussi, notamment avec une couleur, je dirais, résiliente. Il y a sans doute beaucoup d'emplois aussi à développer dans ces secteurs-là qu'il serait intéressant de poursuivre.

1470

Un quatrième enjeu serait le désenclavement et puis la création d'une trame viaire fluide qui permette une continuité de cheminements à la fois piétons et cycles, par exemple.

1475

On a noté aussi un enjeu de santé publique et d'environnement. La proximité aux infrastructures lourdes génère des enjeux de contamination, de pollution de l'air, du bruit, des questions de nuisances aussi de... vibratoires.

1480

Donc, tous ces enjeux-là vont nécessairement impacter la composition urbaine du futur quartier et la localisation des différents programmes, des différentes fonctions urbaines. Ça, ça nous a aussi beaucoup interrogé. Et puis, enfin, on a aussi l'envie de souligner l'enjeu de l'histoire et du patrimoine évidemment.

1485

Je vous proposerai rapidement d'évoquer les recommandations que l'on fait à l'Office aujourd'hui. Donc, notre première recommandation vise la planification stratégique dans deux directions, à la fois territoriale et financière. Je m'explique. Territoriale, il nous semble primordial de commencer par élaborer et co-élaborer même un diagnostic et souligner les enjeux de façon collective avec les acteurs du secteur, les acteurs publics, institutionnels, privés du secteur pour construire une vision partagée, basée sur des orientations que tous on aura mis sur la table et qu'on partagera. Il nous semble que sans cela, on aura manqué quelque chose pour la production d'un quartier aussi ambitieux qu'on le souhaite.

1490 Ensuite, effectivement, cette vision collective d'aménagement devrait pouvoir déboucher sur la coconception d'un plan d'aménagement d'ensemble qui répond aux besoins qui auront été identifiés de façon collective auparavant.

1495 Il nous semble aussi important d'envisager une stratégie foncière pour effectivement le site, mais également ses abords. On ne peut pas regarder le site avec la limite, je dirais de la propriété à la fois publique de l'Hippodrome et puis, des différentes propriétés privées surtout *smart center* qui est juste à côté.

1500 Et puis, il nous semble aussi important d'imaginer un cadre normatif qui soit presqu'agile, j'aimerais dire, mais qui soit souple en tout cas et puis, qui permette d'évoluer parce qu'on ne peut pas figer un plan masse qui va durer 15 ans. Ça, on ne fait plus d'urbanisme comme ça aujourd'hui.

1505 Donc, effectivement, si on se résume : mobiliser les acteurs du territoire et la maîtrise d'usage, mais par « maîtrise d'usage » on entend les usagers du site qu'ils soient habitants, employés, qu'ils passent par le site pour se rendre plus loin à leur travail. Donc, on pense que ça c'est un incontournable.

1510 Ensuite, il nous semble important d'envisager que les politiques publiques qui puissent être mises en œuvre puissent casser les logiques de silo et qu'on puisse attaquer de front tous les sujets, donc effectivement le logement, mais aussi les transports, mais aussi l'activité économique et que tout soit regardé d'une façon... de façon à trouver de la cohérence dans la logique même de la proposition d'aménagement.

1515 Effectivement, il faudra adopter des objectifs en termes architectural urbain, environnemental et paysager. Et puis, se mettre d'accord sur un calendrier opérationnel et un séquençage du projet puisqu'on ne peut pas s'attaquer à 75 hectares d'un seul coup.

1520 Pour ce qui est de la planification financière, on avait envisagé trois points. Tout d'abord, consolider la force de ce site qui réside aussi dans ses emplois... le pôle d'emplois qu'il représente pour plusieurs territoires. Industrie, commerces, bureaux peut-être qu'il faut voir comment consolider l'offre de bureaux qui n'est peut-être pas à la hauteur de ce qu'elle pourrait être, du fait de la présence notamment du transport en commun avec la... les deux stations de métro qui sont à proximité.

1525 Encourager le développement d'une économie circulaire et d'un nouveau mode de consommer. Ça, c'est quelque chose qui nous semble particulièrement intéressant et une piste à creuser pour créer de nouveaux emplois et une nouvelle sorte d'économie. Et puis, donc phaser le projet, on en a déjà parlé.

1530 Il faut évidemment trouver les budgets et les financements nécessaires pour toute cette programmation ambitieuse. Une programmation pluriannuelle pourrait être intéressante. L'inscription dans les PTI des différentes collectivités aussi. Donc, il nous faut des politiques publiques engagées, transversales.

1535 La deuxième recommandation vise un quartier résilient et carboneutre, convivial, à l'échelle du piéton. Ce qu'on voulait souligner ici, c'est que la densification n'est pas forcément une mauvaise chose, mais il faut des bonnes contreparties.

1540 Les bonnes contreparties, elles traitent à la fois de la programmation, donc la mixité des fonctions, les espaces publics, les espaces verts bien conçus de taille et de nature variées mis en réseau, une bonne desserte en transports collectifs comme alternative à l'auto solo, et puis une variété de volumétrie.

1545 Et il nous semble aussi intéressant d'avoir, je dirais de l'audace architecturale, oui, et puis rythmer la ville, c'est quelque chose qui est particulièrement intéressant. On le voit de par le monde. Donc, il nous semblait que ça, c'était assez important de le souligner.

1550 La composition urbaine, il faudrait qu'elle soit adaptée au site. On ne peut pas calquer une recette qui aurait déjà été appliquée dans un autre site. Il faut vraiment regarder le contexte de ce site-là pour offrir une trame de rue qui permette la perméabilité, la convivialité, les connexions avec les quartiers environnants qui ont des réalités très particulières et très différentes. Ça, on l'a bien noté dans notre analyse diagnostique.

1555 La création d'un parc urbain pourrait aussi venir structurer l'armature de ce futur quartier, répondre aux besoins des populations, peut-être aussi répondre aux problématiques de gestion des eaux quand on a un événement, une crise qui vient perturber le fonctionnement normal du quartier.

1560 Je voulais aussi parler d'architecture durable comme, oui, contrepartie à la densification. Des bâtiments économes en énergie, leur implantation par rapport à l'ensoleillement peuvent être des éléments à regarder dès la conception en fait, de ces bâtiments-là.

LE PRÉSIDENT :

1565 Pouvez-vous... parce que c'est... là, vous empiétez sur le temps que nous on va avoir pour poser des questions. Je ne sais pas si vous pourriez...

Mme CHLOÉ DUVAL-ZACK :

1570 O.K. Alors, rapidement, les autres enjeux de la... d'un quartier résilient, c'est également la mixité. Je vais passer rapidement. L'offre de mobilité variée...

LE PRÉSIDENT :

1575 Mais, soyez rassurée comme quoi on en a pris connaissance, c'est pour ça que...

Mme CHLOÉ DUVAL-ZACK :

1580 Oui, oui, je comprends. Je vais juste accélérer ma présentation. Donc, la mixité, la mobilité et puis, la carboneutralité. Viser la transition énergétique est quelque chose qui nous paraît absolument incontournable aujourd'hui et on a l'opportunité avec ce projet-là d'être exemplaire.

1585 Donc, exemplaire sur le plan de la consommation d'énergie, sur le plan de la gestion économe de notre ressource en eau qui est notre bien commun. La gestion des déchets aussi est une grosse question dans l'aménagement urbain de manière générale.

1590 Adopter une stratégie verte aussi. Monsieur parlait tantôt des corridors de biodiversité, évidemment ça ne nous a pas échappé, c'est quelque chose de particulièrement intéressant. Créer des pôles alimentaires pour éviter les déserts alimentaires qu'on observe dans certains quartiers de Montréal. Et puis, choisir une végétation adaptée qui soit facile d'entretien.

1595 On pensait aussi, oui... On pensait proposer aussi la constitution, la création d'une charte qui viserait des prescriptions sur ces différents aspects architectural, environnemental, paysager et urbain. Il nous semble que ça serait comme se commettre quand on viendrait développer un projet à l'intérieur de ce quartier-là, que de signer cette charte et de dire « oui, je m'engage à viser les objectifs de la certification X, Y, Z. ». Peut-être pas l'obtenir, mais en tout cas tendre vers ces objectifs-là.

1600 Une stratégie de développement de projet d'agriculture urbaine. La nature en ville, oui, c'est important et c'est assez fondamental. Lutte aux îlots de chaleur et éducation avec les enfants également.

1605 Dernière recommandation : processus gouvernance-partenariat. Donc, il nous semble que pour mener à bien un projet d'une telle ampleur, il nous faut ancrer une gouvernance dans la communauté. Ça veut dire mobiliser les acteurs locaux, publics, privés, institutionnels, citoyens, organismes communautaires. Il faut s'assurer qu'il y ait un leadership pour mener à bien ce

projet. Il va durer plusieurs années. Évidemment, il va dépasser les mandats électoraux des différentes... des différents échelons du gouvernement, etc.

1610

Donc, comment s'assurer qu'il y a bien une continuité pour la production de ce quartier-là, une méthodologie de travail efficace aussi? Une piste intéressante aussi peut être d'exploiter les propositions d'urbanisme transitoires pendant toute cette période où on conçoit, où on monte le projet financièrement, techniquement. Donc, ça, ça peut être quelque chose de particulièrement intéressant qui se fait avec la population et qui participe à l'appropriation du futur quartier.

1615

Ensuite, il faudrait trouver le montage opérationnel ad hoc pour ce quartier-là. Est-ce qu'il faut se doter d'une structure spécifique, comme on a pu le faire pour le Techno Pôle Angus ou même avant la SDA, le... la (inaudible)? Est-ce que ce type de structure-là est intéressante? Elle a une durée de vie qui est liée au projet, puis ensuite elle disparaît? C'est des questions qu'on se pose.

1620

Ensuite, sur le volet consultation, concertation, partenariat, inévitablement associer la société civile, les institutionnels et les organismes communautaires, également le secteur privé et le secteur du marché.

1625

Donc, sur cette recommandation, on sera vigilant sur la question de pilotage du projet urbain, de modalité de prise de décision, d'agilité, donc d'adaptation aussi aux... à la conjoncture économique et aux enjeux environnementaux, par exemple. L'articulation des politiques publiques, à la concertation d'une manière générale et à la communication aussi qui sera faite sur ce projet. Maison de projet dès le début ou pas, ce genre de questionnement. Voilà.

1630

Je suis désolée, j'étais trop longue.

1635

LE PRÉSIDENT :

1640 Alors, bien, je vous remercie infiniment parce que d'abord, moi j'avais écrit :
« Félicitations » comme ça parce que vous avez fait une partie du travail de la commission. Vous
avez fait quand même un relevé de l'ensemble des outils de planification de la ville. Vous avez
sorti les éléments principaux. Je pense que c'est intéressant pour nous de le lire dans votre
mémoire, bien qu'on doive faire aussi le travail. Mais, disons, que vraiment vous avez... je pense
que vous avez couvert un champ très, très large et puis, on apprécie. On a apprécié vraiment
votre mémoire.

1645
1650 Moi, j'aurais une première question parce qu'on essaie d'avoir un... on pourrait dire une
vision peut-être un peu éclatée par rapport à chaque présentation en fonction de ce qu'on a déjà
lu, de ce qu'on a déjà entendu. Puis, comme vous êtes un groupe de ressources techniques,
vous avez donné des statistiques en début de votre opinion, où vous parlez du nombre de
logements que vous avez construits, tout ça, puis moi, j'ai fait des moyennes. C'est peut-être
mon ancien côté comptable, même si je n'ai pas été comptable longtemps, là, ça veut dire que
vous avez environ une trentaine de projets sur à peu près... chaque projet avait en moyenne 30
logements, donc si on avait 1 200 logements à construire minimum dans ce quartier-là, ça veut
dire qu'à ce rythme-là, ça prendrait 30 ans pour construire les 1 200 logements.

1655
1660 Pour nous, la grande question, c'est toute la question du logement social qui est proposé.
On sait que le logement social, ce qu'on nous dit, c'est qu'il se fait... il se faisait selon différentes
formules. Il y avait les habitations à loyer modique qu'on ne fait plus aujourd'hui. Il y a le
logement qui se fait en structure de OBNL, donc pour des besoins spécifiques pour des
clientèles visées. Puis, il y a les coopératives d'habitations. On semble nous dire que les
coopératives d'habitations compte-tenu des difficultés de construire ces logements-là, c'est de
plus en plus difficile de le faire dans le contexte urbain où les coûts des terrains sont très chers,
les coûts de construction sont très chères, la question des stationnements, la question de la
mobilisation des clientèles c'est-à-dire pour être capable de ramasser un groupe, puis faire un
1665 immeuble de très grande hauteur, c'est plus compliqué que de faire un 30 logements.

1670 Est-ce qu'il y a des avenues de solution à ça, si... parce qu'il y a des groupes qui proposent de faire beaucoup plus que 20% de logement social, donc est-ce que c'est réaliste de penser que dans la structure actuelle on est capable de livrer la marchandise ou s'il ne faut pas adopter d'autres types de pratique? On nous a dit que les clés en main des promoteurs, ça mettait en péril l'administration, puis la gestion des coopératives d'habitation, donc c'est... Pour nous, en tout cas, c'est toutes des questions non résolues, puis on aimerait profiter de votre présence pour nous en parler un peu plus. Puis, il y a un autre GRT qui va venir tantôt, puis il peut s'assurer qu'on va lui poser les mêmes questions.

1675 **Mme CHLOÉ DUVAL-ZACK :**

O.K.

1680 **LE PRÉSIDENT :**

1685 Parce que vous voyez que l'enjeu c'est qu'on veut avoir un quartier mixte. On a tous lu toute la question sur les loyers médians qui vous posent un problème aussi, puis on a obtenu hier les chiffres des loyers médians qui sont assez élevés, donc on aimerait ça que vous nous parliez de ça. Parce que c'est la faisabilité, puis le côté réaliste de vouloir construire dans un temps donné autant de logements. Il est peut-être plus que ce qui est proposé.

Mme CHLOÉ DUVAL-ZACK :

1690 Vaste question. Donc, non Bâtir ne fait pas que des projets de 30 logements.

1695 **LE PRÉSIDENT :**

Non, non, mais en moyenne. T'sais, je disais... c'est ça, c'est un peu une image forte pour nous dire vers quoi on s'en va, puis je sais que Bâtir son quartier a aussi d'autres formules, c'est pour ça que je voudrais aussi que vous nous en parliez.

1700 **Mme CHLOÉ DUVAL-ZACK :**

Principalement, c'est la formule de la coopérative avec une grosse implication des futurs habitants ou l'OBNL, une structure qui chapeaute et qui est plus présente et assure une gestion.

1705 Donc, les coopératives peuvent être de taille variable. Il y a un questionnement aujourd'hui au service de l'habitation sur leur taille, mais il nous est arrivé de livrer des coopératives de plus de 200 logements.

1710 Donc, c'est aussi possible de faire des grosses coopératives. Ça pose d'autres questions en termes de gestion et dans ce cas-là, elle s'associe effectivement à un gestionnaire puisque ça commence à être compliqué à gérer soi-même avec son comité interne. Mais, voilà. Principalement, c'est les deux formats de production de logements qu'on utilise. On ne fait pas de logement abordable à Bâtir son quartier.

1715 Après ça, sur la question du clé en main, le clé en main, c'est un moyen de produire du logement qui à mon sens ne met pas en péril quoi que ce soit puisque le clé en main finalement, c'est la production par le promoteur privé d'une part de logement social et communautaire selon le besoin qui a été exprimé.

1720 Donc, nous qu'est-ce qu'on fait comme GRT, on essaie d'identifier avec le ou les groupes avec lesquels on travaille sur, mettons, un projet. On essaie d'identifier leurs besoins. Au besoin, on met au point avec un architecte surveillant un programme fonctionnel et technique qui va détailler très, très précisément tous les espaces dont on a besoin, les chiffres, etc. Et c'est cette formalisation du besoin que l'on transmet au promoteur. Donc, on achète à la fin. Ça veut
1725 dire qu'en plus on ne met pas d'argent au départ.

1730 Et dans cette formule de clé en main, finalement le promoteur construit en même temps que sa partie à lui, il construit notre projet, le projet du porteur de logement, conformément à ce qu'on... à ce qui lui a été demandé. Et à la fin, lorsque le bâtiment est réalisé, à l'intérieur d'un bâtiment plus grand ou à part, mettons. Et c'est ce produit-là qui est acquis et tant qu'il n'est pas conforme aux prescriptions qui avaient été données à la base, bien on discute. Voilà.

LE PRÉSIDENT :

1735 Mais, on nous dit que les membres coopératifs, disons, c'est la gestion après de la coopérative qui est plus difficile. À partir du moment où les gens ne se sentent pas aussi interpellés comme quand ils avaient participé depuis le départ à l'élaboration de l'ensemble du projet. Est-ce que ça ne pose pas un problème?

1740 **Mme CHLOÉ DUVAL-ZACK :**

1745 En fait, ils peuvent être présents dès le départ. Alors, forcément au départ, au démarrage du projet quand on est en train de lister les besoins, on n'a pas forcément la totalité des gens qui prendront l'appartement au final. Donc évidemment l'enjeu il est là, très certainement, mais avec un groupe, un noyau fondateur d'une coopérative, on y arrive très bien.

1750 Et puis, pour permettre de faciliter la gestion du programme logement à la fin, nous à Bâtir on offre un suivi pendant un an après la livraison pour justement continuer d'accompagner, puis d'aider à la mise en place, on va dire, des différents comités, puis de la vie de cette coopérative. Mais, c'est la même chose pour les OBNL. Ils se débrouillent en général plus rapidement, mais pas tous. Donc, on est là pour assurer ce... oui, c'est ça, ce support au moment de l'entrée dans les lieux, puis pendant une durée assez longue.

LE PRÉSIDENT :

1755

Puis, quand on veut construire des logements pour famille de trois chambres à coucher, la rentabilité n'est jamais là. Comment on fait pour pouvoir atteindre des cibles qui sont présentées par la ville?

1760 **Mme CHLOÉ DUVAL-ZACK :**

1765 Donc, dans nos projets, on essaie à chaque fois qu'on le peut de produire du logement famille. Évidemment, c'est une grosse demande à Montréal et on est dans une crise du logement certaine. Après ça, produire du logement famille, oui, mais il faut peut-être regarder ce qu'il y a autour. Je ne citerai pas de projet en particulier, mais il arrive qu'il ne soit pas souhaitable de respecter totalement l'objectif parce qu'on a déjà que le logement...

LE PRÉSIDENT :

1770 Mais si, là on aura les écoles, on aura les équipements, on aura tout.

Mme CHLOÉ DUVAL-ZACK :

1775 C'est ça. Voilà.

LE PRÉSIDENT :

1780 Alors, est-ce que le fait qu'on vous impose par exemple de construire du logement famille met en péril la capacité de livrer compte-tenu des coûts? Est-ce que c'est... parce que moi ce que je cherche à savoir, c'est si c'est réaliste d'imposer autant de logements sociaux et est-ce qu'on peut en faire davantage, puis vos réponses sont... Je n'ai pas vraiment la réponse à ma question.

1785 **Mme CHLOÉ DUVAL-ZACK :**

O.K. Alors, sur un terrain qui est une propriété publique, il nous paraît absolument indispensable d'être exemplaire. Donc, un taux de 20% de logement social-communautaire nous paraît vraiment faible. On va le dire comme ça, brut.

1790 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, mais les gens demandent jusqu'à 35%. D'autres, c'est...

1795 **Mme CHLOÉ DUVAL-ZACK :**

On ne donnera pas de chiffres, mais nous...

LE PRÉSIDENT :

1800 D'autres, c'est 100%.

Mme CHLOÉ DUVAL-ZACK :

1805 Oui, mais oui, mais c'est une négociation. Nous, on pense qu'il faut que ce soit exemplaire, ça veut dire au-dessus de ce qui est normé actuellement. Si on n'est pas exemplaire sur des terrains publics, où est-ce qu'on peut être exemplaire facilement?

LE PRÉSIDENT :

1810 Puis, à ce moment-là, ça enlève la difficulté de construire des logements pour famille.

Mme CHLOÉ DUVAL-ZACK :

1815 On a besoin de trouver des logements pour famille quoi qu'il arrive, donc de toute façon on arrive à en produire. On a plein de projets famille à Bâtir son quartier. On essaie aussi de mixer la taille des logements pour ne pas avoir que des familles. Parce qu'on projet exclusivement famille pose d'autres problèmes. C'est clair pour tout le monde, là, je pense, donc voilà. On essaie de mixer les populations aussi, les volets du programme Accès Logis, etc.

1820

LE PRÉSIDENT :

D'accord.

1825

LA COMMISSAIRE :

1830

Dans un peut-être tout autre ordre d'idée, par rapport à l'inclusion et donc la possibilité pour des gens qui seraient sans moyens financiers ou avec des moyens moindres d'utiliser le transport collectif, vous avez évoqué la tarification sociale. Donc, si voulez un peu l'expliquer pour le bénéfice de tout le monde d'une part, puis deuxièmement, si on n'en est pas à l'implanter, est-ce qu'il y a des embûches, est-ce qu'il y a quelque chose qui complique l'implantation de cette tarification et de quelle manière elle serait souhaitable pour le projet?

1835

Mme CHLOÉ DUVAL-ZACK :

Donc, effectivement, il y a des exemples de tarification sociale des transports collectifs puisque les ménages à faibles revenus n'ont pas les moyens de s'acheter un char et parfois c'est même difficile de s'acheter un ticket de métro pour se déplacer, se rendre à son lieu de travail, etc.

1840

Donc, ils sont doublement pénalisés je dirais. Donc, l'idée de la tarification sociale qui va même dans certains pays et dans certaines expériences jusqu'à la gratuité pousse... peut sembler une solution à ces questions même d'employabilité de ces ménages à petits et faibles revenus.

1845

La question de la gratuité pose d'autres... soulève d'autres enjeux, c'est qu'offrir la gratuité, ça voudrait dire que finalement que la masse d'argent que permettait de dégager le paiement d'un ticket va sans doute limiter l'expansion du réseau.

1850

Puis, il semble pertinent d'étendre le réseau pour le rendre encore plus performant et aller chercher les habitants dans les endroits peut-être moins bien desservis. On parle tout le temps à Montréal de prolonger telle ligne, d'en créer une nouvelle, le REM s'en vient. Donc, on sent bien que la trame, le *fin* du transport collectif est une alternative indispensable à l'utilisation de l'automobile.

1855

On ne peut pas empêcher l'utilisation de l'automobile, si on ne propose pas en face une alternative. Le vélo, c'est bien, mais ce n'est pas forcément toute l'année pratique, donc le transport collectif apparaît évidemment comme une solution assez pertinente, mais il faut qu'il soit suffisamment massif, je dirais comme offre pour être pertinent et constituer un vrai mode de report modal.

1860

LE PRÉSIDENT :

Bien, merci beaucoup, madame.

1865

Mme CHLOÉ DUVAL-ZACK :

Merci.

1870

LE PRÉSIDENT :