

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS : Mme ISABELLE BEAULIEU, présidente
Mme LUBA SERGE, commissaire ad hoc
M. ÉRIC CARDINAL, commissaire ad hoc

**CONSULTATION PUBLIQUE SUR
LE PPU DES FAUBOURGS**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 3

Séance tenue le 29 octobre 2020, 19 h
1550, rue Metcalfe
14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 29 OCTOBRE 2020

MOT DE LA PRÉSIDENTE 1

PRÉSENTATIONS DES MÉMOIRES

M. Ron Rayside..... 3

Rayside Labossière

M. Brian Fahey 16

Fahey et Associés

M. Christopher McCray 24

Coalition Climat Montréal

SUSPENSION ET REPRISE

M. Denis Plante..... 32

Coopérative d'habitation Val Perché

M. Pierre Marcoux..... 41

M. Louis-Philippe Myre 50

Inter-Loge Centre-Sud

MOT DE LA FIN 63

AJOURNEMENT

SÉANCE DU 29 OCTOBRE 2020

SÉANCE DE LA SOIRÉE

MOT DE LA PRÉSIDENTE

5 **Mme ISABELLE BEAULIEU, présidente :**

Bonsoir à tous et ceux qui sont avec nous en virtuelle. Bienvenue à cette séance d'audition des opinions qui se tient dans le cadre de la consultation publique sur le PPU des Faubourgs.

10

Je rappelle que nos travaux et activités se déroulent en français, mais les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais peuvent le faire. The meeting will be conducted in French but if you wish to address the Commission in English you're welcome to do so.

15

Je m'appelle Isabelle Beaulieu, je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Je suis également la présidente de cette commission qui est aussi composée de madame Luba Serge et de monsieur Éric Cardinal.

20

Nous sommes appuyés dans nos travaux par messieurs Pierre Goyer et Reinaldo De Freitas qui agissent à titre d'analystes de la commission.

25

Je vous remercie au nom de mes collègues et de l'Office de consultation publique de Montréal de l'intérêt que vous portez à nos travaux depuis le début de cette consultation, et ce malgré les défis posés par la pandémie en cours.

Pour nous conformer aux règles gouvernementales et normes sanitaires qui s'appliquent, nous entendrons toutes les interventions à distance.

30

Un total de 37 personnes citoyennes ou représentantes d'organismes se sont inscrites et nous les entendrons au cours de six séances d'audition de mémoire. La commission a reçu également une vingtaine d'interventions écrites qui ne feront pas l'objet d'une présentation orale. Ces opinions s'ajoutent aussi à celles que nous recueillons grâce au questionnaire et aux opinions en ligne.

35 Nous entendrons ce soir six intervenants qui se sont inscrits d'avance. Nous leur avons proposé de faire leur intervention soit par téléphone, soit par visioconférence.

40 Il est également possible d'avoir plus d'un porte-parole par intervention. Les participants qu'on écoute par ordinateur peuvent partager leur écran et ainsi nous montrer des présentations, des photos, des vidéos.

Les intervenants disposent d'une période d'une dizaine de minutes pour exposer leur opinion. Ensuite, les commissaires disposent d'une dizaine de minutes pour échanger avec eux.

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

50 Merci d'avance pour votre collaboration.

Une fois la séance d'audition terminée, les archives vidéo ou audio des échanges avec les commissaires, ainsi que les transcriptions écrites, seront mises en ligne sur le site Web de l'Office dans les plus brefs délais.

55 Comme il est de coutume en matière de consultation publique, si pour une raison ou une autre des inexactitudes se glissaient dans les propos tenus ce soir, les représentants de l'arrondissement et de la ville peuvent utiliser de leur droit de rectification.

60 Ils auront 48 heures à la suite de l'envoi des fichiers vidéo ou audio des présentations pour nous fournir des rectifications par écrit. Il s'agit bien entendu de rectifier un fait et non pas d'émettre un commentaire ou un avis.

65 Une fois les consultations terminées, les commissaires entreprendront l'analyse de l'ensemble des informations et des opinions reçues.

Nous prévoyons terminer la rédaction de notre mémoire dans les mois à venir. C'est la présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier qui remettra le rapport aux élus municipaux.

Ce rapport sera rendu public dans les 15 jours suivant son dépôt. Les décisions à prendre par la suite appartiennent aux élus de la Ville de Montréal.

70

Merci de votre attention.

M. RON RAYSIDE
RAYSIDE LABOSSIERE

75

LA PRÉSIDENTE :

80

Et j'invite maintenant, notre premier participant, Ron Rayside à prendre la parole. Je vous rappelle que vous disposez d'une dizaine de minutes pour exposer votre opinion. Sachez que nous avons lu tous les mémoires et ensuite nous disposerons d'une dizaine de minutes pour échanger avec vous. Merci.

85

Est-ce que vous avez un partage d'écran à faire?

M. RON RAYSIDE :

Oui.

90

LA PRÉSIDENTE :

Parfait.

95

M. RON RAYSIDE :

Ça fonctionne? Bonsoir.

100

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir.

M. RON RAYSIDE :

105 Je vais présenter juste quelques éléments de notre mémoire. D'ailleurs, on l'a envoyé dernièrement. On s'excuse pour le délai.

110 Peut-être juste un élément de contexte. Vous savez que c'est notre mémoire, mais on a participé dans d'autres consultations à l'Office. On est très impliqués dans le quartier depuis 30 ans, 40 ans.

115 Et on a initié toute la création du comité d'accompagnement, le grand projet, le Centre-Sud avec le CDC, avec les ateliers de consultation, les tables rondes avec les promoteurs pour essayer d'améliorer les projets puis de permettre aux gens d'avoir, de soumettre leur point de vue.

120 C'est notre mémoire, c'est un peu complémentaire à l'ensemble de ces démarches-là, mais c'est quelques éléments sur lesquels on voulait mettre un peu la lumière.

125 Ça, c'est le territoire. Vous savez ça bien. Il y avait un des enjeux c'était les questions des phasages, puis on trouve que dans le document du PPU on a peut-être avantage de clarifier l'ensemble du calendrier, parce que quand on parle avec les différents membres de la société civile du quartier Centre-Sud, un peu les séquences qu'on est très conscients que ce projet qui va prendre très longtemps à se réaliser, mais d'avoir une séquence.

130 Puis sur la carte vous voyez le long terme c'est Notre-Dame, le boulevard Notre-Dame, René-Lévesque, peut-être avec l'entrée puis un système de transport structurant. Mais une notion de phasage puis vulgariser dans le temps, mettons d'ici 2030, 2035 comment les choses vont se passer.

135 On a fait aussi avec la moyenne qu'on avait puis ça va être sujet à révision. On a fait ce qu'on appelle un périmètre d'âge pour essayer de prévoir les nouvelles populations qui vont arriver à travers l'ensemble des projets, pas juste les trois grands projets, mais d'autres projets dans le quartier et ça va être un ajout considérable.

135 La population existante dans le territoire du PPU est autour de 25 000. Centre-Sud c'est plus de monde que le territoire du PPU. Ça veut dire que c'est une augmentation significative.

140 Et on a fait ça en prévision d'essayer de comprendre l'ensemble des services collectifs qu'on aurait besoin et non pas juste les écoles ou un centre communautaire, autant les centres récréatifs, les bibliothèques, les futurs CLSC.

145 Parce que des fois quand on arrive, quand on essaie de faire ce genre d'installation après que la population arrive, mais c'est trop tard, puis c'est rien d'abordable. Alors, c'était ça un peu la notion de périmètre d'âge.

150 C'est aussi un élément important ce qu'on avait mis de l'avant. C'est l'implication de la société civile, évidemment avec l'arrondissement puis la ville, dans tout le suivi du PPU tout le long du processus, pas juste pour la durée de l'acceptation du PPU, mais tout le long, pour les prochaines dizaines d'années je dirais, regardez pas juste sur la mise en application, la réalisation, mais aussi les modifications de l'aménagement du territoire en fonction des différents évènements entre autres la COVID.

155 Et on a refait ces diagrammes-là qu'on a inclut une partie dans le rapport c'était un peu comme les croquis, mais c'est un processus de l'existence même du comité d'accompagnement.

160 Le grand projet a commencé par un petit croquis comme ça pour essayer de concevoir, pas juste la ligne principale d'une rencontre avec un comité, avec un comité organisateur, mais toutes sortes d'autres évènements connexes qui peuvent être sur la question de la culture, l'environnement, ça peut être la question de logement, la mixité, et tout le long du processus.

165 Vous savez qu'on a fait juste un schéma sur trois ans, mais dans les faits c'était un genre de comité et peut-être à intensité variable qui va durer peut-être 10 ans, 15 ans, 20 ans. Ça, c'est jusqu'en 2035, peut-être que je ne serai plus là.

165 C'est un peu de montrer un peu l'engagement à long terme de ce genre de suivi là, de l'évolution importante du quartier où on ajoute 50% de la population.

170 Et les recommandations je ne les lirai pas, mais vous avez l'ensemble des recommandations. Pour dire, on a mis ensemble ce mémoire assez rapidement, parce qu'on était pris avec le mémoire des autres jusqu'à un certain point.

175 Mais c'était quand même une série de réflexions un peu particulières. L'importance entre autres dans le quartier Centre-Sud ça fait longtemps qu'on est impliqué. Puis on a dit, on a utilisé différents termes pour le décrire, mais les espaces publics dans le Centre-Sud c'est très délicat et ce n'est pas la même nature que les espaces publics dans d'autres quartiers. Ce n'est pas la même chose qu'à Rosemont, ce n'est pas la même chose que sur le Plateau.

180 Ça veut dire qu'il y a une cohabitation, des enjeux de cohabitation qui rendent ces espaces-là essentiels, même délicats en termes de l'accessibilité un peu de tout le monde. Puis les questions de sécurité deviennent assez importantes et la notion d'une surveillance naturelle par les occupations autour de ces espaces-là est très importante.

185 Puis aussi une animation, une animation pas constante, mais... Et c'est peut-être parce qu'on peut perdre contrôle de l'espace public. On peut avoir des espaces très animés et c'est un grand succès, puis on peut en avoir d'autres que c'est une triste histoire de voir l'évolution de ça. C'est juste que l'histoire particulière de ces espaces soit très importante.

190 Les artères commerciales aussi. On a deux artères très importantes. Puis les artères commerciales ce n'est pas juste une série de commerces, ça devient l'âme un peu du quartier ou une partie du quartier, et les soigner puis être sûr que ça continue d'être viable et vivant. Et ce n'est pas juste les commerces, c'est toutes sortes de fonctions qui peuvent se trouver sur une artère commerciale.

195 C'est quand même, sans tomber dans l'ensemble des recommandations, c'était le cœur de ça. Puis il y avait peut-être un élément particulier. Parce que les questions du transport en commun structurant, parce que les images montrent un tramway, mais sur René-Lévesque qui est une idée intéressante et ça fait longtemps qu'on discute de ça.

200 Mais en même temps, il y a les comités d'experts, il y a les élus qui regardent aussi l'hypothèse d'un REM dans l'est. Parce qu'on fait partie aussi de la réflexion de l'est de Montréal puis l'importance d'avoir du transport en commun structurant.

205 Mais la manière qu'un REM arrive dans le quartier, et la manière qu'un tramway arrive dans le quartier, ce n'est pas du tout la même chose. Un REM qui arrive avec une structure de rail dans les airs, sur René-Lévesque c'est absolument impensable et peut-être il faut penser à la rue Viger. Tandis qu'un tramway est beaucoup plus adaptable avec les arrêts beaucoup plus rapprochés.

210 Et apparemment, il va y avoir une décision, une annonce la semaine prochaine. Mais ça peut, de le faire ou renforcer une planification de ce territoire-là, c'est absolument une décision majeure. Il faut s'adapter à ce qui s'en vient, à ce qui peut être intéressant pour l'ensemble de l'est de Montréal peut être un défi très, très, très particulier pour le quartier du Centre-Sud puis les projets.

215 En tout cas, on voulait souligner. C'est peut-être évident dans la tête de tout le monde, mais on a vu les propositions de qu'est-ce que ça veut dire REM, on a vu les propositions de qu'est-ce que ça veut dire un réseau de tramway puis ce n'est pas du tout le même animal.

Ça fait que j'ai peut-être d'autres choses, mais je vais arrêter là.

220 **LA PRÉSIDENTE :**

225 Merci beaucoup pour votre présentation. J'aimerais, si on a un petit de temps, vous entendre un peu sur des pistes de comment faire tout ça, sur différentes choses. Mais je commence juste, en tout cas vous parlez de mieux connecter (inaudible) chaque côté du pont.

M. RON RAYSIDE :

Je m'excuse, j'ai de la misère à vous entendre. Le son n'est pas très bon.

230 **LA PRÉSIDENTE :**

235 Vous parlez de reconnecter, de développer davantage chaque côté du pont la trame verte.

M. RON RAYSIDE :

Oui.

240 **LA PRÉSIDENTE :**

À l'est du pont, comment vous imaginez ça, sur les plans du PPU il y a le parc Au-pied-du-Courant. Qu'est-ce qui pourrait être fait de mieux ou davantage?

245 **M. RON RAYSIDE :**

On comprend la contrainte du patrimoine de l'immeuble qui est au coin de Papineau puis Notre-Dame et c'est sûr qu'une jonction améliorée dépend de l'existence d'un boulevard urbain et non pas la configuration actuelle de Ville-Marie puis Notre-Dame.

250

Mais il faut soigner. Beaucoup de choses qui passent... il y a une petite zone relativement étroite, mais évidemment qu'il faut soigner, puis dans la reconfiguration d'un boulevard urbain, on dégage quand même beaucoup de terrain dans le côté sud pour avoir ce genre de passage là.

255

Mais le parc Bellerive était toujours un peu un parent pauvre depuis des années. On a travaillé longtemps avec les résidents puis les organismes du quartier. Et il y avait un terrain à côté qui appartient au ministère des Transports puis il y avait un autre terrain qui était la chute à neige et il y a aussi le terrain occupé par U-Hall, mais le terrain de U-Hall le moins qu'on peut dire, ce n'est pas un usage très approprié pour une rue de finition du quartier comme on prévoit.

260

Ça fait que c'est sûr, c'est peut-être difficile de dire, mais va-t'en. Mais il y a une partie industrielle qui est moins patrimoniale, qui peut servir à élargir le parc, élargir le potentiel d'un regard sur le fleuve.

265

Parce que même dans le schéma, on le maintenait comme une zone d'emploi ce secteur-là, mais qui laisse ouvert la possibilité de l'arrondissement de peut-être de revoir la planification, mais il y a une partie, oui, qui peut être d'emploi où il y a les musiciens, les salles de pratique, mais il y a une autre zone plus qu'on peut donner au parc, à la verdure, dans ces coins-

270 là puis la vision de l'eau quand il n'y a pas les container dans le chemin, peut-être renforcer cette partie-là et aussi les connexions nord-sud. Mais les connexions nord-sud c'est dépendant aussi sur l'existence d'un boulevard et non pas Notre-Dame comme il existe maintenant.

275 C'était les réflexions au début de cette partie-là, au moins les lumières ou l'accès nord-sud c'est une enclave absolument épouvantable. Ça fait que tout ce qu'on peut donner pour renforcer cette partie-là et la rendre vivable puis vivante et tout ce que vous voulez. Mais je suis pas mal conscient du petit coin étroit entre la partie étroite où il faut passer.

LA PRÉSIDENTE :

280 J'imagine que vous avez aussi une réflexion sur les besoins actuels en termes de logements abordables ou familiaux ou vraiment des logements sociaux. Avec l'augmentation de la population puis vous l'avez calculé, avec les besoins actuels, est-ce que vous pensez qu'appliquer les (inaudible) mixtes qui seraient adoptés serait suffisant?

285 **M. RON RAYSIDE :**

290 Mais c'est sûr que depuis des années, il y avait historiquement beaucoup de demandes de logements sociaux, parce que l'augmentation du foncier, l'augmentation du prix du foncier, surtout depuis trois ans d'ailleurs. Il y avait une augmentation constante depuis les années 80 du foncier.

295 J'ai même les exemples concrets, mais c'est ils sont assez épeurant. Mais il y a une augmentation spectaculaire depuis trois ans. Même il y avait dans le quartier Centre-Sud, comme les autres quartiers, il y a une flambée de prix dans les plexs depuis je disais 10 ans, peut-être 15 ans, mais 10 ans, mais une flambée, une sur-flambée de prix si on peut dire depuis trois ans.

300 Ça fait que le dilemme pour les familles, bien il y a une demande dans le milieu social d'avoir le plus possible de logements sociaux surtout le projet famille, parce que c'est les plus difficiles à réaliser. Les logements sociaux pour d'autres, pour les personnes âgées oui, il y a un besoin, mais c'est historiquement plus facile à réaliser que les projets familles.

305 Et le défi pour les familles c'est de maintenir. Vous savez, ça prend des écoles de
qualités, ça prend des centres de la petite enfance. Et ça prend des services, ça prend de
l'aménagement fait un peu pour les enfants.

Et la question de sécurité dans le quartier, mais nos enfants étaient élevés dans le
quartier. Je connais beaucoup.

310 Mais comment changer la donne pour un quartier central quand même, collé sur le
centre-ville, ce n'est pas le centre-ville, mais collé sur le centre-ville. Comment créer
l'environnement pour les familles.

315 Parce que même il y a beaucoup de logements, je dirais plus dans la partie ouest du
Centre-Sud, St-Jacques. Il y a des logements de deux chambres et trois chambres, mais c'est
rare qu'ils sont occupés par les familles, souvent ils sont occupés par les groupes de jeunes. Je
parle d'un parc locatif, je ne parle pas...

320 Et comment renverser ça, mais comme je vous dis, ça commence par un environnement
sain pour les enfants, ça commence par les sentiments de sécurité, par les très bonnes écoles,
les écoles à proximité, les centres de petite enfance, d'autres services pour les jeunes. C'est tout
un ensemble qu'il faut s'attaquer.

325 Il n'y a pas juste une recette magique, mais même une coop dernièrement,
dernièrement, ce matin a dit, et je l'ai vécu aussi où on est, quand on a des jeunes enfants, on
reste dans le quartier. Dans les années 80 même avec les jeunes enfants on ne restait pas dans
le quartier. Mais depuis, les jeunes enfants, on reste dans le quartier, mais dès qu'ils atteignent
l'âge scolaire beaucoup quitte.

330 Ça fait que c'est ça qu'il faut renverser.

LA PRÉSIDENTE :

335 D'accord. Merci. Alors, je me tourner vers les commissaires.

LE COMMISSAIRE :

340 Oui. Bonsoir. J'ai deux questions. D'abord, sur ce que vous avez dit en terminant dans
votre présentation par rapport à la distinction entre accueillir un REM ou un tramway. Donc, ce
que vous dites, si je comprends bien, c'est que le PPU actuellement serait inadéquat selon un ou
l'autre des moyens de transport qui seraient implantés?

M. RON RAYSIDE :

345 Bien, le PPU dans les visuels et le fait qu'il soit sur René-Lévesque, notre interprétation :
ils présument un tramway. Moi, j'ai dit avec les annonces qui s'en viennent, peut-être la semaine
prochaine, ça ne serait pas nécessairement un tramway, qu'on soit d'accord ou pas, ça ne serait
pas nécessairement un tramway. Puis si c'est un REM, un REM par définition, parce qu'il y a un
350 système sans chauffage, c'est un système un peu autonome, il est dans les airs. Il est sur les
colonnes de béton comme on voit dans l'ouest. Et les stations sont beaucoup plus distancées.

355 Ce n'est pas comme un tramway qui arrête à tous les deux, trois coins de rue. Avec le
REM beaucoup plus loin, il y a peut-être un arrêt dans le Centre-Sud puis après ça, on s'en va au
centre-ville, une connexion de stations de métro.

Ça fait que le gabarit est complètement différent. Si ça demeure un tramway puis si c'est
un REM et un tramway bien, ce que je veux dire c'est que cette décision est absolument capitale.

360 Et la manière que le système arrive à sortir, on est collé sur le centre-ville. La manière
qu'il entre dans le centre-ville, il traverse le territoire du PPU. Ça fait que ça devient un élément
tellement important dans l'aménagement du territoire et visuellement.

365 Et c'est pour ça que je dis, REM peut-être sur Viger, sur St-Antoine. Le tramway peut-
être sur René-Lévesque, mais c'est ces décisions fondamentales qu'il faut... comme je dis, je
verrai qu'est-ce qui annoncé la semaine prochaine. Parce que ce qu'on entend c'est (inaudible).

370 Parce que l'est de Montréal c'est les très grandes distances, c'est Montréal-Est, Pointe-
aux-Trembles, c'est Montréal-Nord, c'est Rivière-des-Prairies. Je comprends le dilemme, mais
on est proche du centre que les enjeux sont particuliers dans le territoire puis on a déjà souffert

des cicatrices de tout genre incluant le pont Jacques-Cartier, incluant l'autoroute Ville-Marie, les coupures dans le quartier depuis les dizaines années.

375 Puis le REM peut être fait bien, si c'est bien conçu, mais pas sur Notre-Dame, mais sur un autre axe peut-être. Il faut soigner comment on passe en dessous. Ça peut se faire avec une qualité de design, mais il faut savoir au moins c'est quoi cette fameuse méthode de transport structurant.

380 Mais comme je dis, ce que nous on comprend c'est que le ministre Rouleau puis la Ville va faire les annonces très bientôt. Il faut juste... et c'est sûr que c'est un projet qui va se réaliser peut-être dans 15 ans, qui sait combien? Mais le moins qu'on peut dire, il faut prévoir. Ça s'appelle la cohérence dans la planification.

385 **LE COMMISSAIRE :**

Je comprends. Merci. Rapidement une question, en fait je suis curieux, parce que vous parlez de mixité dans votre mémoire et vous donnez un exemple de permettre des ateliers d'artistes et des logements pour familles au sein d'un même projet social. Est-ce qu'il y a des exemples de ça à Montréal?

390

M. RON RAYSIDE :

395 Non. Nos programmes ce n'est pas vraiment fait pour ça. Ça veut dire que les programmes de logements sociaux d'accès logis, c'est certainement à l'intérieur d'un même bâtiment et on encourage ça très fortement parce que c'est plus que non-existant.

400 Il existe sur un même site différents immeubles qui sont de différents usages. Ça, ça existe déjà. Ce n'est pas toujours simple, mais ça existe déjà. Mais à l'intérieur d'un même complexe? On voulait juste ouvrir la possibilité de dire qu'il faut peut-être regarder ce modèle-là.

Nous, on travaille avec le milieu sur le projet l'Hôtel-Dieu qui est hors PPU, mais on regarde ce genre d'option là pour certains des immeubles. Mais il n'y a pas de programme encore qui est fait pour ça. Parce que c'est les différents pro forma pour chacune des

405 composantes. Les résidences d'étudiants ce n'est pas le même pro forma que les ateliers d'artistes.

410 Mais il y a tout un enjeu des cultures dans le quartier Centre-Sud. Le maintien aussi des lieux que ça soit accessible, déjà avec la pression foncière il y a de plus en plus d'organismes qui quittent le quartier puis ils s'en vont plus vers l'est ou plus vers le nord, parce qu'ils ne sont plus capables. Ça fait qu'il y a des genres de considérations des espaces culturels en général à faire, et non pas juste à l'intérieur d'un même immeuble. Et ça, ça s'applique pour le reste du quartier, pas juste les grands projets.

415 **LE COMMISSAIRE :**

Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

420 Luba, est-ce que tu as encore une question?

LA COMMISSAIRE :

425 Oui. J'avais une couple de questions. La question des artères commerciales préoccupe et dans le mémoire vous parlez de mesures de protection et de valorisation. Est-ce que vous avez des façons de faire?

M. RON RAYSIDE :

430 Bien toujours depuis très longtemps les programmes de subvention pour la question de la qualité des immeubles, les rénovations. Ça, ça existe depuis longtemps. Ça veut dire qu'il faut maintenir ces genres de programmes là de rénovation, sur les subventions de rénovation pour les commerces.

435 Mais les artères commerciales c'est à la fois tellement important pour les quartiers, mais c'est la possibilité que les services de proximité puissent permettre les loyers. Sur Ste-Catherine

les loyers ont augmenté beaucoup depuis 30 ans, 40 ans. Et pour certains services de proximité, c'est presque impossible de payer ces loyers-là.

440 La rue Ontario est déjà plus accessible parce que quand il y a une flambée de prix dans le résidentiel, mais des fois la flambée de prix sur une artère commerciale c'est encore plus spectaculaire.

445 Mais autre que la rénovation des façades, on a déjà pris position pour les questions des locaux vacants. Ça veut dire que la Ville agit avec une charge comme la ville de Chicago agit sur une forme d'augmentation des taxes foncières quand les locaux sont vacants, après un an ou deux ans ou trois ans, Chicago, je pense que c'est une taxe progressive avec le temps, pour décourager les locaux vacants puis d'obliger un peu les propriétaires de baisser les loyers pour que ça soit occupé.

450 Comme j'ai dit, la rue Ontario n'est pas encore rendue au loyer de la rue Ste-Catherine. Mais quand même, il y a les petits tronçons où ça s'en vient un peu. D'ailleurs, pour les questions de la mobilité on a dit à l'initiateur la suggestion d'empêcher l'accès au pont Jacques-Cartier de la rue Ontario. Ça fait qu'on maintien aussi cette recommandation-là, on trouve ça fort
455 intéressant.

LA COMMISSAIRE :

460 Merci. J'avais aussi, encore une fois ça serait plutôt d'élaborer. Vous parlez, quand vous parlez de la qualité architecturale des nouveaux développements. Vous parlez qu'ils devraient s'inspirer des qualités propres au tissu (inaudible).

Quels seraient ces éléments, comment ça pourrait se faire pour mettre en valeur...

465 **M. RON RAYSIDE :**

470 Bien, c'est peut-être de travailler aux deux échelles, il est fait mention qu'il y a l'échelle pour le reste du quartier, en dehors des nouveaux développements. Il y a une taille des plex, il y a une taille avec beaucoup d'entrées, beaucoup de va-et-vient au rez-de-chaussée puis aux étages, au rez-de-chaussée. Mais comment maintenir cette dynamique-là pour que la rue soit

animée avec un va-et-vient le plus possible en bas. Même si c'est un projet à la hauteur puis une beaucoup plus forte densité, on doit travailler les deux échelles au niveau de la rue et au niveau de l'ensemble de la structure.

475 Et on a souligné l'importance des locaux commerciaux ou la notion d'animer les espaces publics, mais aussi la rue c'est un espace public aussi, l'animation des rues est très importante, surtout un quartier comme Centre-Sud. C'est encore plus important. Ça fait que c'est plus de ce point de vue là, puis une qualité d'architecture. Je ne suis pas capable... mais il y a les professeurs qui sont un peu mieux pour qualifier qu'est-ce que ça veut dire une architecture de
480 qualité puis celle qui n'en n'a pas.

Mais on voit de plus en plus à Montréal des bons exemples de qu'est-ce que les architectes sont capables de faire incluant dans le logement social. Puis on fait partie de ça, on fait beaucoup de projets de logements sociaux où on considère que la qualité de l'architecture au
485 moins dans certains projets s'améliore. Mais il y a d'autres projets qui se font, puis c'est assez médiocre, c'est moyen un peu comme qualité, donc l'insistance sur une qualité d'architecture, on trouve ça important.

On vit avec ces immeubles-là quand même pour les prochains 100 ans, 150 ans. Il faut
490 bien mettre un peu l'effort au début.

LA COMMISSAIRE :

Merci.

495

LA PRÉSIDENTE :

Alors c'est bon. Alors on vous remercie.

500 **M. RON RAYSIDE :**

J'avais un petit commentaire, je m'excuse, je serai juste une minute. Sur les espaces publics on a par hasard, mais pas par hasard, on a vu un peu le mémoire du groupe Sélection. Il y avait d'autres mémoires aussi qu'on a essayé de s'inspirer. De raffiner un peu la vision des

505 grands espaces publics, le parc Sohmer puis la rue de la Visitation puis essayer de créer un genre de trame verte vers le fleuve au moins vers le...

Je pense qu'il faut prendre le PPU comme une grande orientation. Ça ne veut pas dire que les espaces verts tels qu'ils sont dessinés devraient être pris comme du béton. Ça veut dire qu'on peut raffiner ça aussi à travers l'ensemble des mémoires, puis vos réflexions comme commissaires. On peut revoir peut-être les éléments qui peuvent être intéressants. C'est juste ça que je voulais dire.

LA PRÉSIDENTE :

515 Merci beaucoup. (Inaudible) dans les transcriptions.

M. RON RAYSIDE :

520 Oui, ça va. Le chien était bon, hein?

LA PRÉSIDENTE :

525 Oui. Il a bien fait...

M. RON RAYSIDE :

... Il a bien fait son travail.

530

**M. BRIAN FAHEY
FAHEY ET ASSOCIÉS**

LA PRÉSIDENTE :

535 Alors, on vous remercie beaucoup et puis on va pouvoir tout de suite entendre monsieur Fahey de Fahey et Associés. Alors, Monsieur Fahey, on vous attend.

M. BRIAN FAHEY :

540

Bonsoir, Madame Beaulieu, bonsoir à vous tous. Merci de l'opportunité qui nous est offerte. Mon nom est Brian Fahey, je suis président de Fahey et Associés, nous sommes une firme d'urbanisme avec des designers urbains, des architectes de paysagistes.

545

On oeuvre surtout dans la planification de projets immobiliers et très impliqués dans l'arrondissement Ville-Marie eu égard à la planification de différents projets immobiliers. Au cours des cinq dernières années, on a planifié et on travaille actuellement sur une série de projets, dont la valeur totale est d'environ 3.2 milliards. Donc, très aux faits des différents aspects de tout ce qui concerne la planification de projets immobiliers. Très intéressés également par la forme urbaine dans le centre-ville.

550

Donc, nous sommes ravis du travail qui a été fait par l'arrondissement Ville-Marie avec le PPU des Faubourgs. C'est un travail qui est exemplaire et nécessaire. Ceci étant dit, je voudrais, vous avez mon mémoire, mais je vais y aller de façon très succincte.

555

Actuellement, sur le territoire il y a deux stations de métro, Papineau et Beaudry, ces deux-là génèrent une aire TOD. Donc, quand on regarde le (inaudible) à être développé plus au sud, on est dans des aires TOD. La densité de population du secteur on est environ 60, 70 logements à l'hectare.

560

Alors, qu'on sait que dans des aires TOD on vise un minimum de 110 logements à l'hectare. Et le PPU le fait, le PPU interpelle une densification du territoire. Et bien qu'il réduise la densité qui avait un coefficient de 12, elle réduit ça à 6, puis on le comprend. On est tout à fait d'accord avec ça. Je pense que dans le secteur d'avoir un coefficient de 6 est tout à fait approprié.

565

Ceci étant dit, là où on a, là où je pense qu'il y aurait matière à bonification, c'est qu'on vient rattacher à cette densité-là différents paramètres tantôt de hauteur, tantôt de forme et de superficie de plancher des tours qui sont au-dessus des basilaires. On vient également normer des corridors piétons de largeur minimum.

570

575 Nous, notre point de vue par rapport à ça, c'est qu'on est tous d'accord avec la densité, mais il y a différentes façons d'atteindre cette densité-là. Plus la hauteur va être basse, à densité égale, plus notre occupation de sol va être large. Et là, de là découle différents problèmes d'espace, d'ouverture au sol. Les corridors visuels pour un piéton, à l'échelle du piéton, avec une hauteur basse pour une même densité, mon bâti au sol va être très large.

580 Alors, que si j'avais une hauteur plus grande, j'aurais donc une empreinte au sol beaucoup plus faible, et donc des espaces verts et des espaces ouverts qui sont pour le piéton beaucoup plus intéressants.

Et de là, on va chercher une qualité de milieu de vie beaucoup plus intéressante également.

585 Donc, à notre point de vue, lorsqu'on vient restreindre la hauteur le long du boulevard René-Lévesque ou restreindre une certaine hauteur de long de Viger, ce sont des artères très importantes à Montréal.

590 Monsieur Rayside parlait tantôt du tramway qui fort possiblement arriverait sur René-Lévesque. Ce sont des emprises qui ont au-delà de 40 mètres de large, très peu de feux de circulation, donc pas de traverse piétonne partout. Et tantôt avec une infrastructure de transport structurant, ça va être encore une barrière plus difficile à franchir.

595 Et donc, pour nous si on ne veut pas que ce corridor-là, ces corridors-là soient trop massifs plus on va pouvoir élargir la hauteur en bordure de ces deux artères-là, il me semble qu'on va avoir un gain significatif en termes d'ouverture, d'espaces disponibles au sol et créer des espaces de verdure, de plantation qui vont être beaucoup plus intéressants en terme de qualité de milieu de vie pour les piétons.

600 Et se faisant, on ne serait pas obligés de normer des corridors piétons de neuf mètres, parce qu'on va les avoir ces ouvertures-là. On ne serait pas obligés non plus d'avoir ou de venir normer que les tours au-dessus du basilaire, en sur hauteur, aient un maximum de, tantôt 650 mètres, tantôt 750 mètres.

605 Je vous assure que quand on est au sol ce qui est important c'est le premier, les premiers niveaux des bâtiments. Donc, ce qu'on appelle le basilaire, lorsqu'on a atteint une hauteur de 30 mètres, ce qui est au-dessus de cette hauteur-là de venir le réduire à 750 mètres ou de l'avoir à 800 mètres ou de l'avoir à 900 mètres. Le piéton lui, il ne profite pas ce cet espace-là. Il va profiter de l'espace au sol.

610 Alors, on est d'avis que cette normalisation de l'espace et du bâti se fait également à l'encontre de la qualité architecturale. Moi, je fais beaucoup confiance aux architectes. On a des architectes très créatifs à Montréal. On voit de plus en plus de belles tours à Montréal.

615 Moi, je pense que si on est capable de donner de la hauteur avec une densité égale de 6, on va avoir des qualités architecturales très intéressantes et très articulées. On va être capable davantage de moduler cette architecture-là, ce bâti là que si on arrive avec du normatif.

620 Et là, non seulement on vient réduire la superficie plancher des tours, mais on dit : le calcul des surfaces de balcon doit également être intégré. On est dans le post COVID, on sait tous à quel point les balcons sont importants.

625 Mais là on vient dire que le balcon devra être intégré dans la superficie de plancher. Et donc, ça veut dire qu'on fait des loggias et cela, on vient encore là paramétrer qu'un seul type d'architecture. Parce que force est d'admettre qu'avec ces normes-là les architectes n'auront pas le choix pour maximiser la superficie.

630 Et là, d'un point de vue efficacité énergétique, on va avoir moins d'unités par plancher et donc, les coûts vont être beaucoup supérieurs également pour ces mêmes unités-là, pour aborder ces mêmes espaces mécaniques là.

635 Donc, vraiment notre point de vue c'est que nous sommes d'avis que si on pouvait aller chercher une hauteur de 65 mètres en bordure du boulevard René-Lévesque et si on pouvait atteindre la hauteur de 80 mètres en bordure de Viger, c'est déjà permis à un endroit en bordure de Viger la hauteur de 80 mètres, comme c'est permis à un endroit la hauteur de 65 mètres en bordure de René-Lévesque.

640 Mais nous, nous sommes d'avis que l'encadrement de ces deux artères importantes là, pour Montréal, d'être capables d'avoir un bâti qui va nous donner un encadrement beaucoup plus intéressant.

645 D'autant plus que si au sol, tantôt on a un tramway ou encore un REM, la surhauteur va être importante. Donc, si on est capable de faire ce gain-là de hauteur et de retirer la normalisation de la superficie maximum des tours, bien on va avoir, on va pouvoir avoir accès à toute la créativité des architectes.

650 Donc, selon nous, il y aura un gain, il y aura une bonification, on aura une meilleure qualité de vie, des espaces verts beaucoup plus généreux au sol, avec une plus faible empreinte au sol du bâti. Et on va sortir d'une approche très normalisée d'un point de vue architectural.

655 Alors, l'essentiel de mon message, Monsieur, Mesdames les commissaires, c'est vraiment à ce niveau-là, d'être capable d'aller chercher de la surhauteur, pas partout, ce n'est pas approprié partout, mais en bordure de René-Lévesque et en bordure de Viger on pense que ça nous donne des gains très intéressants d'un point de vue architectural et d'un point de vue volumétrie et bâti.

Voilà.

660 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. Alors, je vais demander à mes collègues commissaires leurs questions.

665 **LA COMMISSAIRE :**

670 J'ai une petite question, la question des passages revient. Et vous, vous parlez de style entrée porte cochère. C'est ce que vous proposez. Est-ce que dans ce cadre de porte cochère, d'ouverture avec une construction au-dessus, est-ce que ça serait toujours un passage public ou ça serait fermé?

M. BRIAN FAHEY :

675 La porte cochère, Madame, c'est par défaut. Si on enlève cette restriction-là de surhauteur, de superficie maximum de plancher et qu'on permet aux surhauteurs supérieures à 45 mètres, on ne parlerait même plus de porte cochère. Voyez-vous? C'est exactement ça mon propos.

680 C'est que si on est capable d'élancer nos tours plutôt que de les avoir... parce que là, la hauteur est tellement basse que l'empreinte au sol elle est importante et là, on est obligé de s'en aller dans des scénarios de porte cochère pour relier un bâtiment à un autre, d'une phase à une autre, pour aller chercher une plus grande efficacité d'aménagement de plancher.

685 Mais si on est capable d'aller chercher une hauteur, je ne serais même pas ici ce soir pour vous parler de la porte cochère. Ça ne serait pas un enjeu, parce qu'il n'y a personne qui chercherait à le faire, on en n'aurait pas besoin.

690 Donc, c'est un peu cela. Cette normalisation-là, se décline, a des impacts et qui se décline dans, tantôt les portes cochères, tantôt un espace entre deux bâtiments, un espace public de neuf mètres. Nous sommes tout à fait d'accord pour qu'il y ait des corridors d'accès publics. Mais on ne parlerait plus de porte cochère. Ça va être un espace, un corridor public.

695 De mon avis, le neuf mètres n'est pas requis tellement pour le public, il est surtout requis pour éviter un rapprochement trop près des bâtiments. Mais encore là, si on peut aller chercher de la hauteur, il n'y a plus personne qui va vouloir rapprocher les bâtiments à neuf mètres. Donc, vous pouvez voir comme, de quelle façon cette normalisation de la tour a des impacts au sol. Puis ces impacts-là au sol, c'est au détriment des corridors visuels piétons. C'est au détriment d'un espace vert ajouré.

700 Puis ça n'existe pas nulle part dans le centre-ville ce 750 mètres-là. C'est la première fois qu'on voit cela.

705 Pourtant, on est capable d'avoir des aménagements et des corridors piétons, un réseau vert, on est capable d'aménager ces choses-là.

LA COMMISSAIRE :

Merci.

710 **LA PRÉSIDENTE :**

Éric?

715 **LE COMMISSAIRE :**

Bien, une question. D'abord, merci pour votre présentation. Vous avez parlé de la COVID, en fait du post COVID où on va voir encore plus abaisser les balcons. Et quel est selon vous l'impact de la COVID ou du post COVID sur les projets immobiliers, s'il y en a?

720 **M. BRIAN FAHEY :**

725 Il va y avoir des réajustements qui vont se faire nécessairement. Tous les immeubles n'ont pas nécessairement... on assiste à une diminution des superficies moyennes des unités. Et donc, nécessairement les unités ne sont pas toutes adaptées à du télétravail à la maison. Donc, il va y avoir un réaménagement des espaces communs.

730 Dans plusieurs de ces projets-là il y a des espaces communs, mais l'utilisation, le réaménagement va beaucoup évoluer pour être capable de répondre à des nouveaux besoins de télétravail, comme on assiste actuellement.

735 Donc, dans ce sens-là, les espaces verts au sol, les espaces ouverts extérieurs ont toute leur importance et encore une fois, si on est capable d'aller chercher une hauteur additionnelle, on va pouvoir faire des aménagements au sol beaucoup plus intéressants, même pour du télétravail à l'extérieur.

On voit que les jeunes travaillent beaucoup à l'extérieur. Le réseau Wifi c'est la beauté, il se diffuse très largement. Donc, il va y avoir plusieurs améliorations qui vont se faire à ce niveau-là au niveau des applications, au niveau des unités de logement.

740 Mais si on vient inclure dans le 750 mètres carrés ou le 650 mètres carrés de la
superficie de balcon, là on est dans des loggias intérieures et il n'y a plus personne qui se voit
non plus à travers les balcons, non plus. Parce qu'on est en retrait complètement, alors que si on
est à l'extérieur on peut certainement parler avec nos voisins, voisines, mais les loggias vont
venir couper ce lien-là.

745 Donc, on pense qu'il va y avoir un effet, mais il va être temporaire, à notre point de vue,
sur le développement immobilier dans le centre-ville, mais il va y avoir des réaménagements des
espaces communs. C'est surtout là qu'on va voir la différence.

750 **LA PRÉSIDENTE :**

Juste une dernière question. On comprend bien votre réflexion sur le rapport au sol le
poste des hauteurs. C'est quelque chose qui a été bien décrit. Au-delà de la forme de la tour en
haut, la forme qui est proposée dans le PPU - je vous pose la question, vous avez dit que vous,
755 vous étiez bien préoccupé de la forme urbaine – ils proposent des îlots périphériques puis avec
des basilaires en bas qui occupent tout l'îlot.

Quel est votre point de vue sur ces îlots périmétriques qui sont proposés dans le PPU
avec les basilaires qui font tout le tour de l'îlot?

760 **M. BRIAN FAHEY :**

Les îlots périmétriques ont été dessinés en raison de la faible hauteur qui était permise.
S'il n'y avait pas eu cette faible hauteur-là, on aurait vu une réduction de ces îlots-là en termes de
765 bâti et donc, un dégagement beaucoup plus grand.

Donc, encore là, la forme de ces îlots périmétriques là se décline en raison de la faible
hauteur. À Montréal, tout le monde vend selon la densité. Donc, lorsque vous achetez un terrain
avec une densité de 6, le vendeur vend selon le maximum de la densité et conséquemment le
770 développeur va vouloir développer pour le maximum de la densité.

Or, d'où mon point, à densité égale si on peut élaner, on va avoir un raffinement et une
forme urbaine beaucoup plus filiforme que périmétrique comme on peut le voir.

LA PRÉSIDENTE :

775

Merci beaucoup. Merci pour toutes vos explications. Et puis, nous allons maintenant passer à notre prochain intervenant.

M. BRIAN FAHEY :

780

Bonsoir, merci beaucoup.

**M. CHRISTOPHER McCRAY
COALITION CLIMAT MONTRÉAL**

785

LA PRÉSIDENTE :

790

Merci beaucoup, bonsoir. Donc, le prochain intervenant c'est monsieur Coalition Climat Montréal, monsieur McCray.

M. CHRISTOPHER MCCRAY :

795

Bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

800

Bonsoir. Parfait on vous entend bien.

M. CHRISTOPHER MCCRAY :

805

Tout à fait. Merci beaucoup, Madame la présidente, merci aux commissaires et à tout le monde présent. Donc, je suis ici ce soir à titre de membre du conseil d'administration de la Coalition Climat de Montréal.

Nous sommes d'ailleurs un regroupement de citoyens, d'organismes qui travaillent pour des actions afin de rendre Montréal carboneutre d'ici 2042. Ce qui est l'année du 400^e anniversaire de la Ville de Montréal.

810

Premièrement, nous saluons l'initiative, le travail de l'arrondissement et de la Ville dans le dossier du PPU notamment la consultation publique en amont de la première consultation.

815

Bon, on le sait tous, nous vivons une crise climatique et la Ville de Montréal l'a déclaré officiellement en 2018. Donc, il est extrêmement important pour atteindre nos cibles futures, notamment la Ville de Montréal va bientôt présenter leur plan climat et la mairesse a déjà annoncé l'intention de la Ville de réduire de 55% ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030.

820

Donc, pour atteindre ces cibles, il faut vraiment penser tous les projets dans l'optique des changements climatiques de la réduction des gaz à effet de serre et aussi d'adaptation aux changements qui s'en viennent.

825

Je vais parler seulement de quelques points précis dans notre mémoire. Premièrement, comme j'ai dit il faut penser aux émissions des GES de tous les projets. Notre première recommandation a été de comptabiliser et de faire le suivi des émissions, parce que si on n'a pas les chiffres on ne peut pas savoir à quel point on va être en mesure d'atteindre nos cibles.

830

La deuxième recommandation était en lien avec la participation publique. Et je pense que monsieur Rayside l'a présentée très bien la nécessité d'un comité de suivi dans le secteur.

835

On a vu cet été les mesures qui sont nécessaires pour atteindre les cibles climatiques peuvent être très polarisantes. Les réactions à certains changements proposés dans le cadre du PPU notamment le projet de la rue Ontario, pour rendre ça à sens unique vers l'ouest sur un tronçon. Ça pourrait générer un débat public fort, mais il serait important de bien consulter et concerter les acteurs et les résidents dans le secteur.

Et de plus, le secteur des Faubourgs a une longue histoire de décisions imposées par les gouvernements et par la Ville. Il faut éviter ça, de continuer cette histoire-là.

840 Notre recommandation 4 était un peu plus spécifique sur les transports. 40% des
émissions de gaz à effet de serre à Montréal proviennent du secteur des transports. Et il y a
aussi le fait qu'il y a moins de 30% des résidents du secteur de Sainte-Marie et Saint-Jacques
qui vont travailler en auto et pourtant les rues du secteur sont vraiment pensés avec les
(inaudible) automobile en tête. Donc, il faut réduire la circulation de transit en général, en
845 particulier sur les rues locales.

La position de la rue Ontario, nous sommes d'accord avec ce genre de mesures là, mais
il faut aussi inclure un plan pour les rues locales. Toutes les rues, à peu près toutes les rues
locales dans les Faubourgs permettent aux automobilistes de traverser le quartier au complet du
850 nord au sud, et ça nuit vraiment à la qualité de vie des résidents, et en même temps ça réduit
l'attractivité des transports actifs et collectifs.

Si on veut réduire le 40% d'émissions liées au transport, il faut rendre la marche, le vélo,
l'autobus, le métro plus attrayant et ça passe par une réduction de la circulation automobile.

855 Et notre cinquième recommandation était de repenser un peu à la proposition de
reconnecter toutes ces rues qui ont été coupées par des infrastructures lourdes comme le pont,
comme René-Lévesque ou Notre-Dame. Il y a plusieurs prolongations de rue proposées dans le
cadre du PPU, notamment on peut penser à Logan, à (inaudible), Fardeau, Beaudry, et cetera. Il
860 y en a plusieurs du sud de René-Lévesque.

Avec la crise climatique que nous vivons, il faut vraiment repenser nos façons de faire.
Oui, on peut reconnecter ces rues-là pour la circulation automobile, mais est-ce vraiment
nécessaire. Est-ce que ça va nous permettre d'atteindre nos objectifs en termes de transport ou
865 pas?

Juste ce matin j'ai vu dans l'actualité le promoteur de l'Esplanade Cartier avait proposé
de faire des rues piétonnes pour les piétons et cyclistes seulement, et cette idée-là a été refusée
par les services de la ville, par la ville, je ne sais pas, je n'ai pas les détails.

870 Mais c'est préoccupant ce genre de nouvelle là. Si les promoteurs veulent aller aussi loin,
peut-être que ça vaut la peine de le faire, peut-être que ce n'est pas nécessaire d'avoir d'autres
rues pour les automobiles.

875 Il y avait aussi la proposition de reconnecter la rue Fullum qui a suscité une réaction forte
des résidents et il faut encore là se questionner sur la nécessité de connecter cette intersection-
là pour la circulation, notamment parce que la rue Fullum a aussi une circulation de transit très
importante

880 Le point 6, monsieur Rayside en a aussi parlé. Nous sommes d'avis que le tramway
serait beaucoup plus approprié pour le secteur. Évidemment, ce n'est pas la ville qui décide à
100% dans ce dossier-là. Mais les Faubourgs c'est un quartier ou des quartiers qui présentent
beaucoup de fractures urbaines par des projets du gouvernement et de la ville dans les 50
dernières années et plus. Notamment le pont qu'on veut corriger dans le PPU et c'est très bien.
885 Mais un REM avec toute l'infrastructure que ça nécessiterait ça présenterait une autre fracture
pour ce secteur qui n'en a pas vraiment besoin.

Et finalement, nous avons aussi proposé d'aller un peu plus loin dans la proposition de
transport actif cyclable en particulier. Il y a plusieurs propositions très intéressantes dans la
proposition du PPU, mais ça peut aller plus loin.

890 C'est un secteur qui a un fort potentiel en termes de transport actif, c'est plat, c'est juste à
côté du centre-ville, mais il y a vraiment un manque d'aménagement. Et certaines des
propositions soient ne se prononcent pas sur le type d'aménagement proposé, il y a plusieurs
liens qui sont peut-être des bandes cyclables ou des chaussées désignées qui ne permettent
895 pas vraiment d'inciter les gens à opter pour le vélo. Ça prend vraiment un réseau structurant
protégé.

Sur De Lorimier c'est une proposition très intéressante de faire une piste cyclable là,
mais encore là, est-ce qu'une piste bidirectionnelle sur une rue avec une circulation très intense,
900 est-ce que c'est vraiment le bon aménagement?

Par contre, sur René-Lévesque la proposition de convertir la piste bidirectionnelle en
piste unidirectionnelle de part et d'autre, c'est très intéressant, ça permet plus de confort et plus
de sécurité surtout aux intersections.

905 Et finalement, nous mentionnons aussi, il y a vraiment un manque de lien structurant est-
ouest dans le nord du secteur, dans le nord de Ville-Marie en général. Les rues Sherbrooke et

910 Ontario, si vous regardez les statistiques, les comptages et aussi les collisions, il y a beaucoup de cyclistes qui empruntent ces deux axes-là, Sherbrooke et Ontario, malgré le manque d'aménagement.

915 Et ça pourrait être très intéressant d'implanter un aménagement sur une de ces rues-là. Potentiellement en lien avec le projet de la rue Ontario plus à l'ouest, ça pourrait vraiment augmenter encore une fois l'attractivité du vélo tout en diminuant l'attractivité de l'automobile pour les déplacements dans le centre-ville et au sein du quartier.

Donc, ça fait le tour des points que je voulais aborder et merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

920 Merci beaucoup pour votre contribution. Moi, je me demandais si vous pouviez nous parler un petit peu plus de votre proposition de calculer les émissions de gaz à effet de serre. Et puis, j'imagine, de façon plus large aussi, toute l'empreinte écologique de toutes ces transformations dans le secteur.

925 Est-ce que vous pouvez nous en parler un peu plus de ce qui peut se faire, comment ça peut se faire, si vous avez des exemples de ce qui s'est fait peut-être ailleurs? Parce que dans les plans de transformation annoncés il y aura une empreinte écologique assez forte.

930 Alors donc, pour la même mesure, tout ça, est-ce que c'est quelque chose que vous pouvez partager un peu?

M. CHRISTOPHER MCCRAY :

935 Oui. Bien, je pense que ça serait intéressant de regarder aussi les propositions d'écoquartier. Je ne sais pas, ce n'est pas... Les Faubourgs, ce n'est pas un projet d'écoquartier en tant que tel, mais nous avons aussi soumis un mémoire dans le cadre des projets de Lachine-Est ainsi que la rue de la Namur-De la Savane, l'hippodrome dans le fond, dans l'ouest de l'île.

940 Et je ne connais pas tous les détails de ce qui était présenté dans ces mémoires-là, mais je pense qu'ils sont allés vraiment dans le détail, plus dans le détail sur ce point-là.

Effectivement, il y a beaucoup d'aspects là-dedans. Il y a les émissions liées à la construction, le béton ça dégage beaucoup d'émissions de GES. Il y a cet aspect-là. Il y a aussi l'aspect, bien à long terme si on implante des mesures pour favoriser les transports actifs, on peut calculer sur le long terme comment ce changement de port modal va affecter les émissions (inaudible) du secteur. Mais c'est le genre de chose qui est faite à la ville déjà dans le cadre du bilan des émissions de GES qui est produit à chaque année, ou à chaque deux, trois ans, je pense.

Mais c'est ça, en général il faut le prendre en considération.

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie. Est-ce que les commissaires ont des questions?

LE COMMISSAIRE :

Bonsoir. Merci. Une question par rapport au suivi des mesures. Vous avez évoqué un comité de suivi. Donc, ce que le PPU propose en termes de mise en oeuvre, vous, vous dites : ça prend une structure de comité de suivi. Pouvez-vous expliquer ou détailler un petit peu comment vous voyez ça?

M. CHRISTOPHER MCCRAY :

Oui. Je pense qu'on en avait parlé un peu dans le mémoire. Dans le fond, le secteur, comme j'ai mentionné il y a eu beaucoup de décisions imposées, beaucoup de grands projets imposés dans le secteur qui ont notamment impliqué la destruction des habitations.

Il faut trouver des moyens d'aller chercher les citoyens qui ne sont peut-être pas présents lors des consultations publiques ou qui justement ne font pas nécessairement confiance au gouvernement ou à la municipalité étant donné ses actions dans le passé.

Donc, le comité de suivi, ça peut prendre plein de formes, et je pense que monsieur Rayside a présenté un exemple de ce que ça pourrait être. Mais nous, ce que nous proposons c'est que tous ces changements-là de verdissement, d'amélioration des milieux de vie, les

choses qui doivent être faites pour améliorer notre empreinte écologique, mais ça va rendre le quartier plus intéressant, plus agréable pour tout le monde. Et ça va nécessairement amener des nouvelles familles, des gens peut-être plus aisés dans le quartier. Et il faut garder, il faut éviter de déplacer les populations qui sont dans les faubourgs en ce moment, en fait dans ces mesures-là.

980

Là, je rentre un peu plus dans le côté logement social et abordable, mais dans la structure du comité de suivi c'est le genre de chose qui peut être traitée.

LE COMMISSAIRE :

985

Ça va. Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

990

Luba?

LA COMMISSAIRE :

995

Je pense que vous parlez dans votre mémoire et vous venez d'en parler de la question de la circulation. Si j'ai bien compris, vous posez des questions sur l'accès en voiture à toutes les nouvelles rues qui sont tracées en bas de René-Lévesque et est-ce que j'ai bien compris aussi, vous posez des questions sur la circulation au nord aussi, dans le quartier existant. Les deux vous aimerez moins de circulation, si j'ai bien compris ce que vous venez de dire?

1000

M. CHRISTOPHER MCCRAY :

1005

Oui. Dans le fond, le problème ce n'est pas nécessairement l'accès en voiture à ces rues-là. Les nouvelles rues comme les rues proposées. C'est surtout la possibilité qu'il y a en ce moment de faire, de transiter par le quartier. On peut penser à juste à l'ouest de De Lorimier il y a, je crois de Bordeaux, ou Cartier, ces rues-là. Et si vous marchez là le matin vous allez voir il y a beaucoup de trafic sur ces rues-là, par les gens qui essaient d'éviter le trafic lié au pont par exemple.

1010 Et dans d'autres quartiers, sur le Plateau-Mont-Royal, dans Rosemont, dans certains
quartiers on commence à regarder comment on peut couper cette circulation-là de transit là pour
la concentrer sur les rues qui sont vouées à cette fonction-là. Nous avons plusieurs rues,
1015 Sherbrooke, René-Lévesque est-ouest, qui sont vraiment faites pour une circulation de transit,
une circulation fluide, plus ou moins fluide, dépendamment du moment. Pour sortir et pour
rentrer dans le quartier.

1020 Mais les rues locales où il y a une densité, une population importante où il y a des jeunes
enfants des fois. Ces rues-là ne sont pas, n'ont pas été désignées ou pensées pour une
circulation de transit comme ça et il y a plein de moyens de couper ça. On peut changer le sens
de certains tronçons de rue par exemple. On peut mettre des barrières physiques qui permettent
aux résidents d'accéder à leur maison en voiture. Mais ça évite tous les problèmes, la pollution,
le bruit et les émissions de gaz à effet de serre qui viennent avec la circulation de transit.

LA COMMISSAIRE :

1025 Alors, c'est avant tout la circulation de transit et vous avez des soucis pour le nouveau
secteur aussi, qu'il y aurait de la circulation de transit.

M. CHRISTOPHER MCCRAY :

1030 Oui. La circulation de transit c'est surtout pour les quartiers existants, c'est vrai. Pour les
nouvelles rues, la réflexion derrière ça c'est : on va construire des nouvelles rues en 2020 ou
2025 ou 2030. En ce moment est-ce que nous avons besoin davantage de rues pour les
automobiles ?

1035 Parce que quand on ajoute des infrastructures pour les automobiles, bien il y a plus
d'automobiles. On le voit avec les autoroutes par exemple et on le voit aussi en ville, si on va
rendre l'accès en voiture plus facile, bien les gens vont probablement avoir plus d'autos ou les
gens vont avoir une auto au lieu de prendre les transports en commun.

1040 C'est plus, c'est de là que ça vient la réflexion qui est nécessaire sur la nécessité de
prolonger, reconnecter toutes les rues pour les autos.

LA COMMISSAIRE :

1045 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1050 Merci beaucoup.

M. CHRISTOPHER MCCRAY :

1055 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1060 Merci beaucoup pour votre contribution. Alors, ceci met fin à notre première partie. Nous allons prendre une pause de 15 minutes. On revient à et 30 pour être prêt pour notre prochain participant.

SUSPENSION ET REPRISE

1065 **M. DENIS PLANTE**
COOPÉRATIVE D'HABITATION VAL PERCHÉ

LA PRÉSIDENTE :

1070 Si tout le monde est prêt, je vais demander à Denis Plante, Coopérative d'habitation Val Perché, de commencer sa présentation. Nous sommes prêts.

1075

M. DENIS PLANTE :

1080 Merci de m'accueillir ce soir. Pour faciliter la présentation, j'ai produit un texte je vais le lire. Comme ça, ça va être plus rapide. On aura peut-être plus de temps pour les questions.

1085 Alors, je m'appelle Denis Plante, bien sûr, vous me connaissez. J'habite une coopérative d'habitation Val Perché dans une zone considérée, depuis 15 ans d'ailleurs, considérée comme un îlot de chaleur véritablement. On parle de Radio-Canada, Molson, l'autoroute Ville-Marie, square Viger. Alors, on est très bien enclavés, sans services de proximité.

1090 Comme vous le savez probablement, la nature de la coopérative d'habitation (inaudible) est caractérisée entre autres par la gestion (inaudible), le bien-être de la communauté et la responsabilité citoyenne. Alors, notre participation active des dernières années au projet de réaménagement ça a commencé avec la gare-hôtel Viger il y a 10 ans. On a présenté des mémoires, on a fait des rencontres citoyennes dans notre sphère communautaire. On a été très actifs pour lutter contre la (inaudible) électrique, on a même joué un rôle déterminant.

1095 Alors, ça témoigne que nous souhaitons des changements importants, et le PPU, représente les occasions. Des changements importants touchant de nombreux aspects de ce secteur des Faubourgs et de notre zone de proximité.

1100 Je veux parler à deux, trois reprises de notre zone de proximité qui est Saint-Antoine, Montcalm, Notre-Dame et Wolfe où on retrouve 220 logements sociaux, des coopératives et des OBNL. C'est des centaines de personnes qui y habitent. Ces aspects (inaudible) habitation des espaces verts, des services ce qui interpelle tous les citoyens.

1105 Le PPU va fixer des objectifs et des mesures pour y parvenir et l'habitation demeure notre priorité, je vais surtout parler de l'habitation. Et aussi, en dernier lieu notre participation citoyenne, comment le PPU peut nous aider.

Pour un PPU, ce qu'on peut comprendre c'est... Évidemment les résidents qui sont au centre du projet et donc, ils doivent participer activement à la prise de décisions.

1110 On ne va pas, comme je vous ai dit, on ne va pas reprendre tous les éléments du mémoire déjà présenté l'an dernier, ils sont repris en bonne partie dans le document de présentation du PPU et ça portera sur l'habitation des déterminants pour l'avenir de la densification et la mixité sociale dans notre secteur.

1115 Et deuxièmement, la contribution qu'on peut apporter en tant que citoyen et la réalisation de ce plan.

1120 Donc, pour l'habitation. Depuis des années, avant même que j'y habite, qu'on souhaite créer la coopérative, donc depuis 15 ans, ce sont surtout des condos qui ont été construits dans les Faubourgs, des milliers de condos en fait, il y en a plein ici autour, j'en vois à ma droite. Des condos de petite taille, et pas accessibles (inaudible).

1125 Sauf si la densification s'impose. Non, mais dans quel sens elle s'impose? 40% des ménages, vous connaissez probablement notre statistique, du Centre-Sud près de 40% consacrent plus de 30% au loyer. Alors les condos ne conviennent pas pour un grand nombre. (Inaudible) aide à changer le cours des choses, est marquée par l'urgence.

1130 À cet effet, il y a un récent sondage qui pour certains on est allé de façon surprenante, les Montréalais estiment à 36% que la priorité de la ville doit être le coût du logement, et 25% qu'on doit s'engager dans le développement du logement social. Ça témoigne quand même d'une urgence, une volonté de la population de bien se loger et à prix raisonnable.

1135 Pour se faire, l'arrondissement doit saisir l'occasion de démontrer sa volonté de créer des logements abordables. On parle ici de coopératives et d'OBNL non pas de concepts de logements abordables privés, je vais y revenir plus tard, et de jouer un rôle de leadership en s'appuyant sur le règlement d'une métropole mixte est en partie d'ailleurs neutralisé, on a pu le constater en participant à des réunions du conseil d'arrondissement, par une forte contribution en permettant aux promoteurs de (inaudible) le logement social.

1140 Ça signifie trois choses : selon, je pense qu'il faut fixer un objectif chiffré, mais il y a des objectifs, mais ça doit (inaudible). Comment est-ce que ça peut être plus ferme, je n'en sais rien, mais il faut qu'il y ait un engagement plus ferme. Nous, on souhaite 500 logements coopératifs,

parce que les membres d'une coopérative de par leur gestion collective sont très actifs dans leur communauté. Ça va entraîner d'autres personnes. On l'a fait ici dans notre zone de proximité.

1145

Le logement abordable de nature privée, je vous l'ai dit... Le meilleur exemple, j'ai participé à une... ça, c'est une information de la gare-hôtel Viger et c'était, dès le départ 1 000 \$ pour un trois pièces, puis après ça, le logement abordable.

1150

Deuxièmement, enrichir la réserve de terrain non seulement des terrains publics institutionnels, mais aussi faire la coalition, ça peut paraître ambitieux ça, ne serait-ce que partielle, des sites majeurs en développement, afin de ne pas être à la remorque des promoteurs et d'éviter ainsi la spéculation.

1155

Finalement, après avoir discuté de façon conséquente, ça, c'est important. En concertation les acteurs du logement social (inaudible) un accroissement du programme Accès Logis dans le but de satisfaire les besoins à Montréal et ailleurs au Québec, non, mais à Montréal.

1160

Ce qu'il faut comprendre, vous le savez probablement, la source des fonds pour le logement social c'est (inaudible), son programme d'Accès Logis. Alors, il y a eu une entente fédérale/provinciale récemment, il faut en profiter, sinon la ville va trouver ça, va peiner à réaliser ses objectifs en termes de logement social.

1165

Et la deuxième partie c'est de (inaudible) de participer. C'est assez court. On veut participer de façon active. On est membre du Comité de (inaudible) des grands projets, mais ce qu'on souhaite c'est que le comité de citoyens qui soit formé et agréé par le PPU, dans notre zone de proximité.

1170

Ce que j'ai exposé au début, là, Saint-Antoine, Montcalm, Notre-Dame et Wolfe, parce qu'on est dans une situation particulière, très spécifique. Radio-Canada (inaudible) Ville-Marie, square Viger, je pense que c'est... on est très distincts de beaucoup de secteurs, de beaucoup de quartiers.

1175

On va regarder notre attention particulière au projet de parc, Molson, et de logements sociaux aussi, on va réclamer qu'il y ait des logements sociaux sur le site de Molson. Attention

aux projets développement commercial (inaudible) Notre-Dame, la (inaudible) de Notre-Dame, boulevard urbain bien sûr, parce qu'on, de ma fenêtre je vois la sortie de l'autoroute Ville-Marie. Alors, ça nous intéresse beaucoup.

1180

Et une proposition dans le parc espace Faubourg Québec avec des services... Faubourg Québec c'est un parc dit urbain, il n'y a pas de végétation ici sur la rue la rue des Glaciers entre St-Christophe et Amherst.

1185

Eh bien voilà, j'ai terminé.

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup. Alors, je vais reprendre sur le parc... Est-ce que vous m'entendez bien?

1190

M. DENIS PLANTE :

Absolument.

1195

LA PRÉSIDENTE :

Parfait. Le parc situé sur la rue des Glaciers, dans votre mémoire vous parlez de l'ouvrir sur le fleuve.

1200

M. DENIS PLANTE :

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1205

Une extension vers le fleuve. Dans le sens (inaudible). Est-ce que vous pouvez nous expliquer quelle forme ça pourrait prendre vu que l'îlot entre le parc et le fleuve c'est l'îlot Solano?

1210

M. DENIS PLANTE:

Bien, je ne sais pas si vous connaissez ce qu'ils appellent l'espace Faubourg Québec.

1215 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

M. DENIS PLANTE :

1220

Bon. C'est linéaire, c'est étroit, c'est seulement le long de la rue des Glaciers. Cependant, quand on va sur la rue Notre-Dame, on voit bien qu'il y a une ouverture sur le fleuve. Est-ce que ça appartient à la ville ou à des promoteurs? Je ne sais pas. Donc, Solano.

1225

Mais ça, ça mériterait d'être lié au parc urbain de Faubourg Québec existant et qu'il y ait une végétation. Il n'y en a pas de végétation.

LA PRÉSIDENTE :

1230

O.K.

M. DENIS PLANTE :

1235

Il y a des services courants comme un dépanneur, un café. On ne parle pas d'un marché d'alimentation, là. On parle de services courants quotidiens.

1240

Je pense que ça, dans notre volonté d'accéder au fleuve ça nous permettrait, ça permettrait à des centaines de personnes de le voir le fleuve, de le fréquenter. Et c'est une zone de repos, une zone de conversation. Et je ne pense pas que ça serait si coûteux que ça.

Bien voilà. C'est quelque chose qu'on souhaite.

1245 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord, merci. Je vais passer la parole aux commissaires.

1250 **LA COMMISSAIRE :**

Vous parlez un petit peu de la question des commerces et des services, et dans votre mémoire vous parlez de pénurie de services commerciaux et récréatifs. En ce moment, comment est-ce que ça se vit. Est-ce que les gens sortent du quartier pour les services, pour les commerces? Est-ce que vous y allez à pied? Est-ce que vous y allez en transport en commun, en voiture?

1255 Parce qu'on propose des commerces dans le nouveau développement. Est-ce qu'il y a des choses que vous aimeriez voir?

1260 **M. DENIS PLANTE :**

1265 Votre première question, si on veut faire des courses alimentaires, on va aller, pour certains au IGA à la place Dupuis puis nous, on va au Métro, marché Métro près de la rue Papineau. On doit quitter l'enclave ici. L'enclave c'est rue St-Antoine, rue Viger et un peu plus loin le boulevard René-Lévesque. C'est évident qu'il n'y a pas de services, ni commerciaux ni publics.

1270 C'est une priorité. Maintenant, qu'est-ce qu'on souhaite. J'ai été étonné et surpris qu'il y ait un développement commercial à Notre-Dame, mais c'est très intéressant. Nous ce qu'on demande c'est qu'il y ait un sondage qui soit fait auprès des riverains de ceux qui habitent autour. Là, on ne parlera pas seulement de cafés, de dépanneurs. On aura un marché d'alimentation, je ne sais pas... et ce qui s'en suit, dans les services quotidiens, courants.

1275 Je pense que pour le savoir qu'est-ce qu'on souhaite, en tout cas, on souhaite un marché alimentaire. Ça, c'est certain. Parce que ça, c'est répétitif, c'est à chaque semaine puis nous, moi pis ma conjointe, on n'a pas de voiture, on n'en veut pas. C'est le transport en commun qui nous conduit au marché Métro près de Papineau.

1280 D'autres le font de la même façon, d'autres vont utiliser les voitures, mais je pense que pour le secteur il y a beaucoup plus de personnes qui utilisent la voiture que nous ici à la coopérative. C'est-à-dire les condos à l'ouest d'Amherst, d'Atateken.

LA COMMISSAIRE :

1285 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Éric, est-ce que tu as une question?

1290 **LE COMMISSAIRE :**

Oui. Bonsoir, merci. Dites-moi, juste pour faire peut-être un lien avec ce que vous venez de parler puis de l'implication des citoyens, vous avez, si je comprends bien, évoqué en fait suggéré la création d'un comité de citoyens?

1295 **M. DENIS PLANTE :**

1300 Oui. Vous avez lu le mémoire, je viens d'en parler. On est dans une situation très particulière, très spécifique c'est véritablement une enclave. Alors, c'est quand même... (Inaudible) du secteur, mais notre préoccupation c'est à la fois Molson, Radio-Canada, l'autoroute Ville-Marie et le square Viger.

1305 Alors, je pense qu'il y aurait lieu d'agréer un comité de citoyens, parce que dans la section gouvernance et concertation, on a vu qu'il y avait des comités de citoyens pour des territoires, des enjeux spécifiques, (inaudible) de mémoire la station Craig, la rue Alexandre puis il y a des parcs évidemment.

1310 Alors, c'est ça qu'on souhaite. On fait partie du comité des grands projets, avec Rayside et compagnie, on se connaît depuis longtemps, mais on souhaite être plus distincts si vous voulez, nos revendications portent plus sur nos besoins spécifiques.

Est-ce que j'ai bien répondu à votre question?

LE COMMISSAIRE :

1315

Absolument, merci beaucoup. Une dernière question. Dans votre mémoire, vous demandez que le règlement pour une métropole mixte 20-20-20 soit adopté, mais aussi intégré de façon impérative et intégrale. Et vous avez parlé tantôt de 500 logements coopératifs. Est-ce que le 20-20-20 c'est suffisant pour le quartier?

1320

M. DENIS PLANTE :

1325

Bien, le 20-20-20, c'est un mode de réalisation. Il faut avoir des objectifs fixés. Quand on dit dans le document du PPU : 1 250 logements abordables. Mais le logement abordable comme je l'ai dit tout à l'heure, les loyers sont très élevés. Ils vont en construire ici à Radio-Canada. Le Groupe Mach. J'ai perdu le fil de mes idées. Mais un objectif chiffré de logement social, évidemment je parle 500 logements coopératifs, dans le document c'est 500 logements sociaux.

1330

Bien, on mise beaucoup, on doit miser beaucoup sur notre coopération en habitation, parce qu'on veut caractériser, je l'ai dit, la gestion, l'implication communautaire. On ne va pas me dire que d'autres citoyens ne sont pas... mais de fait, de par notre fonctionnement, notre statut, on l'est. Alors, on peut jouer un rôle beaucoup plus actif, un effet d'entraînement.

1335

Alors, c'est à souhaiter que le règlement de la métropole mixte soit appliqué de façon ferme, bien je pense que, je veux dire il y a une volonté de créer beaucoup d'unités d'habitation en logement social et on ne veut pas être à la remorque, oui 20-20-20, mais à la remorque des promoteurs qui sont les maîtres d'oeuvre finalement. (inaudible) ici même dans notre coopérative (inaudible). Voilà.

1340

LE COMMISSAIRE :

Merci beaucoup.

1345

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup. Merci pour votre participation.

1350 **M. DENIS PLANTE :**

Bonsoir.

1355 **M. PIERRE MARCOUX**

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir. Maintenant, nous allons pouvoir entendre monsieur Pierre Marcoux.

1360

M. PIERRE MARCOUX :

Oui. Bonjour. Bonjour, Pierre Marcoux.

1365 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonjour.

1370 **M. PIERRE MARCOUX :**

Donc, je me présente Pierre Marcoux. Attendez, je vais mettre la vidéo. Est-ce que vous me voyez maintenant?

1375 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. C'est bon.

1380 **M. PIERRE MARCOUX :**

Excusez. Donc, vous avez sans doute vu, bien vous avez lu mon mémoire?

1385 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

M. PIERRE MARCOUX :

1390 Donc, je ne le relierai pas. Mais j'ai des photos, des choses comme ça que je vais essayer de vous présenter tantôt.

LA PRÉSIDENTE :

1395 Parfait.

M. PIERRE MARCOUX :

1400 Mon opinion, porte, comme vous avez vu sur le ski de fond. Je donne de temps en temps à l'OCPM des opinions sur le ski de fond, un peu partout quand il y a différents projets. Je trouve que le ski de fond c'est important à Montréal. Le sport évidemment c'est important puis l'aménagement de la ville a une incidence directe sur la possibilité de mettre des pistes de ski de fond.

1405 Donc, dans mon opinion j'ai indiqué différent, bien une suggestion d'une piste de ski de fond sur la rue de la Commune puis la rue Faubourg Québec. C'est sous le pont de la rue, mais à côté. Donc, je vais juste essayer de transférer des photos que j'ai faites, mais peut-être une des personnes responsables va pouvoir me dire où on doit cliquer.

1410 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien, Reinaldo, est-ce que tu peux aider.

M. PIERRE MARCOUX :

1415

Est-ce que vous voyez maintenant, c'est une présentation PowerPoint?

LA PRÉSIDENTE :

1420

Oui. On la voit bien.

M. PIERRE MARCOUX :

1425

O.K. Donc, on voit dans le fond le marché Bonsecours puis c'est la rue ici Faubourg, quelque chose Québec. Donc, ça ici, on a une vue en plan du Vieux-Port, d'une proposition de piste de ski de fond. Je comprends que ça ne fait pas partie du secteur, mais par contre, c'est une grande richesse qu'on a d'avoir un parc linéaire assez large, puis qu'il y a de la neige en fin de compte. Parce que le Vieux-Port, bon déneige moins puis c'est bon, puis il y a des surfaces gazonnées.

1430

Donc, on voit en haut ici avec ma souris la rue Berri, c'est entre, c'est ce que je propose sur de la Commune, ensuite la rue Québec ici, puis la rue Panais probablement environ où il y a le futur parc Sohmer qu'il va y avoir.

1435

Donc, je continue. Je vais vous montrer des photos pour vous donner le goût que l'hiver s'en vienne. D'ailleurs, il va faire moins huit dans les prochains jours. Donc ça, c'est une photo de moi à gauche ici, à droite c'est dans le Vieux-Port entre la rue Queen et la rue McGill, puis j'en ai d'autres, c'est des collègues de travail. C'est toujours dans le Vieux-Port.

1440

On voit aussi des photos, les gens souvent disent : « Ah bien, Pierre, vous êtes audacieux de demander d'avoir des pistes de ski de fond sur les rues. » Mais ça, c'est une photo en 79, fin 79, fin 78, 78, 79, je ne suis pas exactement sûr. C'est la bibliothèque nationale du Québec qu'on voit en face, puis c'est une photo de leur collection. C'était lors de la fête des neiges. Encore là, ici, puis on voit à l'extrémité le clocher de l'ancienne église St-Jacques qui est à l'Université du Québec à Montréal. Donc, encore, vous en avez plusieurs.

1445

Je vais revenir là-dessus. C'est que les photos en fin de compte expliquent bien qu'on peut faire des événements puis je comprends que c'est de la neige, avoir des skieurs sur les rues ça prend de la place puis il faut avoir un nouveau partage.

1450

La ville veut partager finalement, elle demande de partager pour les cyclistes, les piétons, avoir un meilleur partage. Bien, moi je propose aussi en hiver, quelques semaines par hiver dans le plus froid de l'hiver qu'on aille finalement une possibilité de faire du ski de fond puis même des événements.

1455

J'ai déjà fait une présentation d'une proposition de rattacher la montagne au métro McGill par l'avenue McGill College. Il y avait eu une bonne consultation publique il y a environ deux ans, puis les commissaires avaient l'air très intéressés dans mes propositions.

1460

Puis ce qu'on voit en jaune là, je comprends qu'on est à l'extérieur de la zone d'étude qu'on parle aujourd'hui, mais c'est que ça montre la possibilité, c'est tout ce qui est en jaune et non pas en pointillé, c'est des nouveaux tracés pour raccorder au système de la montagne.

1465

C'est des tracés que j'ai déjà fait souvent en pleine tempête tout ça. Malheureusement bien, l'Hôpital Royal-Victoria ils enlèvent toute la neige. On peut skier, mais plus difficilement.

1470

Donc ça, c'est quelque chose que je travaille pour, pour que ça se fasse. Puis ça, c'est un autre projet que j'ai participé, je veux dire, il faut donner le mérite aux gens de la ville qui l'ont fait avec Parcs Canada, mais ce qui est en rouge c'est le tracé du grand Sud-Ouest. C'est un réseau de piste de ski de fond qui a été développé il y a environ cinq ans. Moi, ça fait environ dix ans que je travaillais là-dessus, avec différentes personnes qu'on militait pour avoir ça.

1475

Puis le long du canal Lachine à partir de l'échangeur Turcot vers Dorval et sur le retour sur le fleuve jusqu'à l'Hôpital de Verdun, c'est tout ce qui est en rouge incluant le parc Angrignon et à travers l'institut Douglas qui est ici, bien j'ai participé à ça. Puis moi, je dis que là, je propose souvent aux élus puis que ça soit prolongé vers le Vieux-Port, puis à l'extrémité est, bien on a une nouvelle piste de ski de fond dans le secteur des Faubourgs.

1480

Donc, il faut comprendre que c'est tout un réseau touristique que je propose et qui inclut finalement aussi l'île Sainte-Hélène l'île Notre-Dame.

Bien sûr, bien là, il faut avoir de l'équipement moderne. L'équipement moderne, bien ça c'est une dameuse, c'est une dameuse pour des skis de fond, c'est dans les appareils que vous avez en arrière, c'est pour tracer les pistes.

1485 Puis ça, ça passe difficilement sur du gazon quand on a des blocs de béton comme ça, ou de pierre. Donc, il faut faire attention quand on crée un aménagement d'un parc ou d'une rue de minimiser les bordures puis tout ça. Donc, c'est ça finalement mes recommandations.

1490 Là, on arrive proche de Faubourg Québec, c'est le belvédère du Chemin qui marche. Puis c'est un très beau parc puis par-dessus le chemin de fer. C'est que malheureusement il y a des sections de bois qui ont été faites, qui ne sont pas faites pour résister à des, même pas une chenillette en fin de compte.

1495 Puis une dameuse comme je vous montre là, je ne suis pas sûr que le bois va résister. J'ai marché dessus aujourd'hui puis j'ai pris des photos. La photo de gauche c'est le pontage en bas qui est pourri, en face du parc. Ce n'est pas vraiment une... c'est un aménagement je dirais plus pour, j'exagère, mais que quelqu'un ferait dans une cour arrière. C'est quand même de meilleures qualités, mais c'est que c'est du bois. Ce n'est pas du béton.

1500 Donc, il faut toujours penser quand on fait des aménagements comme ça, qu'il faut penser à l'entretien, c'est-à-dire comment on va le déneiger. On ne parle même pas d'une traceuse de piste de ski fond, là.

1505 Puis de faire attention où sont les poubelles, des choses comme ça, les marches, des escaliers, ce qu'on voit là. Puis ça, bien ça, vous aviez ça dans mon opinion. C'est la même chose, c'est j'ai défini où sont les pontages de bois.

1510 Puis je ne suis pas le seul qui fait du ski de fond en hiver, du ski urbain. Il y a maître Geneviève Gray, qui fait ça aussi. Elle, elle travaille probablement, elle est en arrière de la l'église Marie-Reine-du-Monde.

Donc là, ici on voit aussi l'opportunité... ça, c'est à côté de Bota Bota, c'est une magnifique photo à droite d'un de mes collègues, puis c'est ça. Donc là, on est en avant d'une possibilité. Dans le projet que vous présentez, vous parlez de faire une passerelle qui continue

1515 jusque, disons la rue, le parc Sohmer, mais il faudrait faire attention que ça ne soit pas ultimement complètement en bois puis il faudrait faire attention aux matériaux, pour pouvoir se rappeler qu'il y a une possibilité de ski de fond, puis la Ville de Montréal est intéressée à faire des pistes de ski de fond.

1520 Là, on voit des morceaux de bois, il y a un nid de poule, mais dans le tablier de bois. On en a encore un autre à cet endroit ici.

1525 Donc, là je vais conclure. C'est que Montréal c'est une ville (inaudible) puis trop souvent à force d'enlever la neige on oublie. Puis moi ce que je propose c'est qu'on laisse un peu de neige sur certaines rues, sur des parties de rues, sur largeur ou dans des parcs afin que l'on puisse faire une interconnexion de ski pour que les gens puissent skier.

Donc, j'ai terminé.

1530 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors merci beaucoup pour votre présentation. C'est dans les faits très clair et très intéressant de voir tout le potentiel qu'il peut y avoir. Moi, je n'ai pas de questions spécifiques. Est-ce que mes collègues commissaires en ont?

1535 **LE COMMISSAIRE :**

1540 Oui. Bonsoir, Monsieur Marcoux. Merci pour votre présentation. Je comprends qu'actuellement donc il y a un réseau de ski de fond le long du canal Lachine, donc le grand Sud-Ouest et que vous souhaitez dans le fond que ce réseau-là soit prolongé vers l'est. Actuellement, il se fait du ski de fond dans le Vieux-Port, on a vu des photos. Est-ce que ça, c'est une pratique qui se fait bien dans le Vieux-Port actuellement?

1545 **M. PIERRE MARCOUX :**

Oui. Bien, c'est une très bonne question. Le Vieux-Port présentement ne trace pas des pistes, c'est des gens, qui comme moi, qui en tracent puis on les fait puis on ski.

LE COMMISSAIRE :

1550

O.K.

M. PIERRE MARCOUX :

1555

Sauf que n'ayez crainte, moi je fais la même présentation encore dans un autre... je fais des pressions pour inviter le Vieux-Port qu'il le fasse. En fin de compte cet hiver ça sera une occasion.

1560

Puis juste pour corriger, c'est que vous avez dit qu'il y a des pistes de ski de fond sur le canal Lachine. Il y en a eu pendant quelques années. L'année passée il y avait beaucoup de travaux, bien il y a deux ans, des travaux sur les murs. Donc, ils en n'ont pas fait. C'était juste de Dorval jusqu'à Verdun.

1565

Puis la Ville de Montréal, les années qu'ils l'ont fait c'était à peu près sur six ans, six, sept ans qu'ils le font, sauf les deux dernières années ils n'ont pas fait le canal Lachine. Ils partaient de l'échangeur Turcot vers l'ouest. Par contre, tout le monde espère que ça soit à partir du Vieux-Port. Moi-même je le fais de temps à autre.

1570

Mais il faut comprendre que des pistes non damnées c'est beaucoup plus costaud. Alors, on ne va pas plus vite. Mais tu sais, on va moins vite que sur le Mont-Royal.

LE COMMISSAIRE :

1575

Donc, le Sud-Ouest ils utilisent la dameuse que vous nous avez montrée?

M. PIERRE MARCOUX :

1580

Non. Excusez, ça, non, pas du tout. Je souhaite qu'ils utilisent une dameuse. Ils utilisent une traceuse. Une traceuse, ça peut être tiré par une motoneige, mais dans leur cas c'est une petite machine de type Kubota à chenillette. Mais une traceuse c'est différent d'une dameuse. Une dameuse, ça peut recycler la neige. La neige glacée c'est comme... on appelle ça... il y a

des disques rotatifs qui brisent tout puis qui créent du gros sel quand c'est vraiment mauvais, ça crée quelque chose de skiable.

1585 **LE COMMISSAIRE :**

Bien, vous me voyez venir, peut-être dans ma question si on utilise une traceuse et non une dameuse, est-ce que ça change au niveau de vos commentaires sur l'aménagement des infrastructures?

1590

M. PIERRE MARCOUX :

Oui. Je comprends, mais je veux dire... ah, vous voulez dire comme ça pourrait passer sur un montage de bois?

1595

LE COMMISSAIRE :

Oui.

1600 **M. PIERRE MARCOUX :**

Bien, ça dépend. Celui qui est existant dans le parc du belvédère, le belvédère du Chemin-Qui-Marche pourrait probablement supporter une motoneige puis une traceuse. Mais je veux dire, il faudrait qu'un ingénieur le vérifie. Mais définitivement pas une dameuse, non. Si c'est ça votre question.

1605

LE COMMISSAIRE :

On a compris le point. D'accord. Merci beaucoup.

1610

LA COMMISSAIRE :

Je me demandais s'il y a des villes que vous connaissez qui ont pu intégrer, parce que vous ne parlez pas tellement d'aménagement, mais d'aménagement qu'on ne devrait pas faire. Est-ce qu'il y a des villes qui ont pu intégrer le ski de fond dans les quartiers centraux?

1615

M. PIERRE MARCOUX :

1620 La Ville de Montréal propose, parce que je les rencontre, propose, souhaite de faire ça, mais je veux dire, ça dépend, il y a beaucoup de facteurs. Dans d'autres villes, je dirais lors d'évènements ils ont ça, comme dans l'Ouest Américain, j'oublie le nom, mais c'est dans la catégorie grand Loppet, c'est comme une coupe du monde de ski de fond, coupe participatif.

1625 Puis il y a Gatineau, lors du marathon canadien de ski de fond qui part de Gatineau qui s'en va à Lachute. Quelques fois, il y a des parties qui passent dans des villes, mais je ne peux pas vous dire s'il y a des villes canadiennes qui le font, là. Ça, c'est un bon point.

Mais je veux dire, Montréal aurait une bonne possibilité de le faire. Ils l'ont déjà fait pour la fête des neiges dans les années 70.

1630 **LA COMMISSAIRE :**

Merci.

1635 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. Je crois que vous vouliez, Monsieur Marcoux, apporter une dernière précision?

1640 **M. PIERRE MARCOUX :**

1645 Oui. Bien, en fait j'ai oublié exactement quelle chose, mais ce qui serait important, c'est que je souhaite – parce que la Ville de Montréal va écouter puis lire probablement mon opinion. Bien, t'sais, que vraiment qu'ils fassent attention quand ils font leur aménagement de parcs puis de rues. Parce que c'est un choix, parce que si on met quelque chose qui va coûter 30 000 \$ ou 100 000 \$ parce que c'est quand même répétitif à plusieurs endroits, bien la possibilité de faire des pistes de ski de fond se trouve diminuée.

1650 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, oui. D'accord. Merci beaucoup.

1655 **M. PIERRE MARCOUX :**

Merci.

1660 **M. LOUIS-PHILIPPE MYRE**
INTER-LOGE CENTRE-SUD

LA PRÉSIDENTE :

1665 Merci. Alors, maintenant nous allons entendre Inter-Loge Centre-Sud, Louis-Philippe Myre.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1670 Alors, je vous remercie beaucoup de m'accueillir ce soir. Vous m'entendez bien?

LA PRÉSIDENTE :

Oui, très bien.

1675 **M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

1680 Parfait, très bien. Alors, je me présente, Louis-Philippe Myre, je suis directeur du développement chez Inter-Loge. Alors, mon rôle c'est de lever des opportunités qui visent la création de logements sociaux et abordables pour mieux répondre aux besoins de notre clientèle.

Alors, brièvement, je vais vous présenter Inter-Loge et puis ensuite je vais vous présenter les différentes observations qu'on fait par rapport au PPU des Faubourgs. Inter-Loge en fait c'est

1685 une entreprise d'économie sociale qui développe et gère une offre de logements sociaux et abordables depuis 1978.

1690 Nous possédons en propriétés 730 unités de logement dans cinq arrondissements différents, ainsi que dans deux municipalités. Seulement dans Ville-Marie notre territoire d'intervention prioritaire nous possédons 443 logements.

Deux tiers de notre parc immobilier ou notre portefeuille immobilier est de type abordable, donc qui a été développé hors programme. Un tiers a été développé dans le cadre de programme d'habitation notamment AccèsLogis Québec.

1695 Notre clientèle est composée de personnes seules et de familles et nous avons quelques projets pour des clientèles avec des besoins particuliers que nous opérons avec des partenaires communautaires. Nous y reviendrons un petit peu plus tard.

1700 Pour la petite histoire, Inter-Loge est née dans la foulée des grands projets d'infrastructures ayant mené à la création de l'autoroute Ville-Marie et de Radio-Canada. À l'époque, le quartier était abandonné et les immeubles barricadés étaient légion et personne ne voulait investir dans le quartier.

1705 D'une idée un peu utopique à l'époque, celle d'assurer des conditions de logements décentes pour tous y compris les plus pauvres, nos fondateurs ont levé 600 000 \$ en un week-end auprès de communautés religieuses préoccupées par les conditions de logements qui prévalaient à ce moment.

1710 Cette mise de fonds représente aujourd'hui plusieurs millions de dollars. Elle a permis d'acquérir des immeubles vétustes, de les rénover et de les revendre à leurs occupants sous forme de coopérative. Il y a eu comme ça entre 1978 et 1985, 25 flips coopératifs. On parle de flips immobiliers, nous on parle de flips coopératifs.

1715 C'est seulement par la suite qu'Inter-Loge a commencé à cumuler des portes en propriété destinées aux ménages à faible et modeste revenu du quartier.

1720

Aujourd'hui, le quartier a bien changé, pour certains il est devenu l'extension du centre-ville, pour d'autres c'est les Faubourgs, les plex avec les portes-cochères avec des cours intérieures qui représentent autant d'oasis de paix et de tranquillité à deux pas des artères commerciales animées jour et nuit.

1725

Pour Inter-Loge c'est une autre mutation économique et sociologique du quartier qui suscite une adaptation de son modèle d'affaires pour continuer d'être pertinent pour sa clientèle. Les grands projets de requalification qui sont proposés représentent autant d'opportunités que de menaces au maintien d'un tissu social résilient, mais fragile.

1730

La proposition de PPU mise de l'avant par l'arrondissement nous semble dans l'ensemble adéquate. Projet complexe s'il en est, nous nous en tiendrons à notre expertise, l'habitation.

1735

Nous saluons particulièrement l'orientation à l'égard du logement social et familial qui prend tout son sens dans un contexte d'un développement immobilier appréhendé d'une ampleur incroyable il y a de cela 20 ans.

1740

En fait, ce que je voulais dire, c'est qu'il y a 20 ans si vous aviez parlé à des promoteurs immobiliers et qu'ils vous avaient dit qu'on aurait développé Radio-Canada, Molson et l'Esplanade Cartier pratiquement en même temps, ça aurait été inimaginable.

1745

Donc, ces projets sont de nature à modifier irrémédiablement le tissu urbain du Centre-Sud et même au-delà dans les arrondissements voisins.

Notre opinion est que seul le secteur communautaire peut développer du logement familial abordable à perpétuité dans les quartiers centraux. Je répète, seul le secteur communautaire peut développer du logement familial abordable à perpétuité dans les quartiers centraux.

1750

Malgré ce qui précède, les investissements publics ne semblent pas au rendez-vous au moment d'écrire ces lignes. Cette situation nous préoccupe au plus haut point, car la construction effective de logements sociaux dans l'arrondissement est nettement insuffisante pour répondre aux besoins.

1755 Nous souhaitons aussi sensibiliser la commission à une réalité émergente, un nouveau paradigme. L'exigence de 20% de logements sociaux du règlement pour une métropole mixte combiné à des projets de requalification d'une assez grande densité interpelle le modèle d'affaire du logement social qui est généralement caractérisé par des projets de plus petite taille à l'échelle humaine.

1760 Nous sommes d'avis que le service de l'habitation devrait porter une attention particulière quant aux choix des promoteurs sociaux qui s'inséreront dans ces ensembles de grandes tailles.

1765 Tous les groupes n'ont pas la même expérience et les mêmes capacités d'adaptation que requiert la mise à l'échelle de leur modèle d'affaires. L'expérience démontre que la multiplication de petits acteurs n'est pas nécessairement la solution dans ce type de projets urbains.

1770 C'est pourquoi nous suggérons de considérer davantage les propositions qui mettent de l'avant des partenariats entre les bailleurs de logements sociaux d'expériences et des groupes communautaires ayant des besoins immobiliers, mais dont la mission n'est pas immobilière.

1775 À titre d'exemple, Inter-Loge travaille depuis 20 ans avec Mères avec pouvoir, un organisme qui soutient les femmes monoparentales ayant un projet de retour aux études. Dans le cadre de ce partenariat, Inter-Loge est propriétaire des unités d'habitation ayant fait la gestion en partenariat avec Mères avec Pouvoir qui est propriétaire de l'intervention psychosociale auprès des ménages.

1780 L'équipe de Mères avec pouvoir reste concentrée sur sa mission et Inter-Loge compte un actif immobilier supplémentaire qui lui permet d'alimenter la réalisation de sa mission au bénéfice de sa clientèle et du milieu d'accueil. Les forces de l'un et de l'autre se complètent.

1785 Nous avons un autre partenariat de cette nature qui fonctionne plutôt bien et nous souhaitons explorer davantage cette voie de développement pour l'avenir.

Le paradigme nouveau, c'est-à-dire celui d'une densité de logement social, interpelle aussi le concept de mixité sociale en raison d'une masse critique de logements sociaux sur un même site.

1785 La mixité n'est pas une science exacte. Il ne suffit pas de mélanger les genres et les profils socioéconomiques pour réussir la mixité. Elles se composent à l'échelle territoriale, à l'échelle de l'îlot et à l'échelle de l'habitation.

1790 Pour les bailleurs de logements sociaux, la sélection des ménages est une activité critique pour composer un tissu social équilibré et harmonieux.

1795 Finalement, vous êtes peut-être informés qu'Inter-Loge est en position de devenir l'un des premiers occupants du Quartier des lumières. Nous travaillons présentement avec le Groupe Mach, la Ville de Montréal et nos partenaires de développement à un projet de 130 unités pour famille à l'angle des rues René-Lévesque et Alexandre-DeSève.

1800 Si vous prenez 10 secondes pour fermer vos yeux et que vous imaginez le Quartier des lumières, le boulevard Ville-Marie et un peu plus loin le site Molson Coors au cours des 20 prochaines années, qu'allez-vous y voir? Des grues de chantier, des bétonneuses et des machines toutes plus brillantes et poussiéreuses les unes que les autres pendant 20 ans probablement.

1805 Et puis après seulement, après des espaces verts, du moins c'est comme ça que ça se passe en temps normal. On termine le développement et ensuite on met de l'avant les équipements collectifs et les espaces verts.

1810 Nous souhaitons que la Ville de Montréal soit sensibilisée à cette réalité et qu'elle favorise la mise en oeuvre de forme urbaine susceptible de favoriser la qualité de vie des premiers résidents.

Nous proposons un projet pour famille et nous souhaitons offrir aux enfants qui vont y résider un environnement sécuritaire et qui permet d'avoir une qualité de vie dès les premières années où les ménages y résideront.

1815 Alors, dans notre mémoire évidemment il y a d'autres éléments qui sont mentionnés au niveau de la mise en oeuvre. Je n'ai pas cru bon ce soir de les relever. Vous aurez l'occasion d'en prendre connaissance. Notre position à cet égard, très rapidement, c'est que la mise en oeuvre c'est la phase d'exécution, bien sûr outre la planification qui est essentielle ou une bonne

1820

planification. La phase d'exécution est une étape très, très importante pour concrétiser notre vision.

Alors, nous sommes très préoccupés également par les mécanismes de suivi du PPU et à cet égard vous allez trouver des propositions dans notre mémoire.

1825

Nous appuyons aussi le mémoire d'Habiter Ville-Marie dont nous sommes membres. Et le mémoire de la Maison des gens de lettres avec qui nous collaborons à un projet sur l'îlot voyageur.

1830

Alors, je vous remercie pour votre écoute. Je suis disponible pour vos questions.

LA PRÉSIDENTE :

1835

Bien, merci beaucoup. Et oui, le mémoire est bien clair, mais je vais quand même vous demander juste pour notre connaissance approfondie des choses, pour faire l'abordabilité à perpétuité, vous l'avez dit clairement, c'est le communautaire qui peut le faire.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1840

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1845

Pas le privé. En ce moment, est-ce que vous sentez qu'il y a de l'ouverture de la part des autorités pour en faire plus que l'abordabilité à perpétuité? Parce que c'est un concept dont on nous parle de plus en plus à l'Office. Mais pouvez-vous nous dire un peu l'état des lieux.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1850

L'état des lieux c'est qu'au niveau de l'administration municipale, actuellement il y a beaucoup d'ambition au niveau du logement social et abordable. Cette ambition-là se traduit par la proposition de règlement pour une métropole mixte, se traduit aussi par des objectifs de 12 000 logements sociaux.

1855 Donc, je pense qu'au niveau de l'administration municipale à Montréal, ils sont au rendez-vous.

1860 Maintenant, au niveau provincial, malheureusement le gouvernement de la CAQ n'est pas au rendez-vous pour des raisons que j'ignore. Peut-être qu'ils ont fait leurs propres analyses, mais pour le moment il y a peu ou pas d'investissement, des investissements qui ne sont pas à la hauteur des attentes du côté provincial. Du côté fédéral, il y a beaucoup d'investissements qui sont mis de l'avant.

1865 Ceci dit, la réalité des programmes qui sont mis de l'avant n'est pas nécessairement toujours adaptée à la réalité propre au Québec et de Montréal en particulier. Disons qu'il y a certaines exigences dans les programmes fédéraux qui font en sorte que ça devient très difficile de qualifier des projets.

1870 Le dernier exemple a été annoncé pas plus tard qu'hier, 56 millions pour Montréal pour construire du logement très, très rapidement, en fait en 12 mois on doit faire, concrétiser un chantier. Pour la construction neuve, il faut absolument proposer des constructions modulaires.

Alors, construction modulaire en soi c'est intéressant, mais je ne crois pas que le marché soit prêt pour aller sur 12 mois produire de la construction neuve en modulaire.

1875 Alors, nous ça s'adonne qu'on a un projet qui est en développement de ce type-là, mais il ne sera certainement pas prêt dans 12 mois.

LA PRÉSIDENTE :

1880 Et vous dites que pour ce qui est de l'arrondissement Ville-Marie, vous nous dites que pour le moment les résultats sont encore faibles?

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1885 Bien, en fait Ville-Marie est un territoire particulier et en fait, on a des coûts de terrain qui sont très élevés. On a des conditions de chantier qui sont de type densité assez élevée à forte.

Donc, les coûts de construction sont plus élevés. On a également une concentration de développeurs immobiliers qui est très importante.

1890 Je vous dirais, les résultats parlent d'eux-mêmes en fait, de 2005 à 2015, et là je travaille de mémoire. Mais on a à peu près trois point huit pour cent (3.8%) de logements sociaux sur 25 000 mises en chantier, la moitié des mises en chantier dans la région de Montréal sont faites dans Ville-Marie. Et on a à peine moins de 1 000, je crois qu'on n'a même pas 1 000 unités réalisées sur une période de 10 ans.

1895 Puis là, je n'étais pas préparé sur ces chiffres-là. Vous comprenez qu'on est vraiment, on n'a pas des résultats très, très probants dans l'arrondissement Ville-Marie. Et en fait, dans la période que je viens de vous décrire, à ma connaissance il y a à peu près un seul projet familial qui s'est réalisé, c'est 78 unités qui ont été réalisées par Inter-Loge.

1900 Donc, actuellement, dans le secteur communautaire, notamment autour de la table Habiter Ville-Marie ce qui est vraiment demandé dans le milieu c'est du logement familial, une très forte demande pour du logement familial. Il y a eu plusieurs projets dans les dernières années qui répondaient à d'autres besoins, puis c'est très bien parce qu'il y a beaucoup de besoins dans l'arrondissement. Par contre, on a fait le constat que les besoins familiaux avaient été, disons peu répondus.

1905

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

1910

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

Je vous en prie.

1915

LA PRÉSIDENTE :

Mes collègues commissaires, Luba?

1920

LA COMMISSAIRE :

Oui. Vous avez parlé tout à l'heure que la Ville devrait faire attention quant aux choix des promoteurs sociaux. Et dans votre mémoire vous parlez de clarifier les critères de sélection et d'évaluation des projets et des groupes porteurs.

1925

Comment est-ce que ça se fait actuellement et quel genre de changement aimeriez-vous voir?

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1930

En fait, il y a peu de gens qui connaissent la réponse à la question. Il faudrait poser la question à la Ville de Montréal. En fait, ça fait une année maintenant que cette question-là resurgie autour de l'attribution des unités au projet du Quartier des lumières. S'il y avait beaucoup d'unités disponibles, la question ne se poserait pas, mais la réalité c'est que dans le territoire il y a une compétition pour obtenir des unités de logement social.

1935

Alors, nous, on travaille avec le Groupe Mach depuis maintenant 18 mois, qui nous a proposé un nombre substantiel d'unités pour toutes sortes de raisons que je ne peux pas expliquer ici. Et on a également l'appui de la table Habiter Ville-Marie, de certains organismes du quartier aussi pour un nombre substantiel d'unités. Et c'est une volonté qui est exprimée par le milieu.

1940

Inter-Loge, soi-dit en passant ça fait 20 ans qu'on travaille le dossier de Radio-Canada, avant que le groupement acquière le site, Inter-Loge était mobilisée auprès d'un autre promoteur. On a même perdu 300 000 \$ dans cette opération il y a 20 ans. Un dossier qui a été judiciairisé.

1945

Donc, il y a une volonté du milieu. Maintenant, comment se fait la sélection? Bien, ce n'est pas clair. Il y a un comité qui s'appellerait Comité de liaison ; qui compose le comité, quels sont les critères de sélection? Personne n'est en mesure de répondre clairement à cette réponse-là.

1950

Ceci dit, je sais qu'à la décharge de la Ville du service d'habitation il y a des réflexions en cours présentement, je crois pour mieux cadrer ce travail-là de sélection.

1955 En fait, qui est un travail très important, parce qu'on parle d'attributions de subvention substantielle, on parle de millions de dollars qui sont attribués à des groupes. Alors, forcément il faut que l'attribution se fasse sur la base des critères objectifs et qui sont exempts aussi d'influence externe, que ça soit des influences d'acteurs de développement ou d'influence voire même politique.

1960 **LA COMMISSAIRE :**

Merci. J'ai aussi une question. Dans votre mémoire vous parlez toute cette question des passages publics et des espaces semi-privés et vous semblez avoir un peu d'hésitation en termes de... vous parlez qu'il peut s'avérer des problématiques quant à ces espaces.

1965 Quel genre de problèmes ? Qu'est-ce que vous voyez comme étant des problématiques?

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1970 Oui. Bien écoutez, c'est une question délicate parce qu'on est actuellement en discussion avec la Ville de Montréal sur une proposition qu'on a faite. C'est une proposition dans laquelle il y a disons un nombre de logements assez substantiel qui serait attribué à Inter-Loge et dans une forme urbaine qui permettrait la création d'un espace de vie pour les familles.

1975 Un espace de vie qui serait exclusif dans la proposition qu'on fait aux résidents d'Inter-Loge. Évidemment, nous, on est des gestionnaires de logements sociaux. Donc, on est confortable avec cette proposition-là.

1980 Ceci dit, il y a des expériences et on le reconnaît, on reconnaît qu'il y a des expériences qui ont été moins bien réussies avec des espaces enclavés dans lesquels il y avait une densité de logements sociaux importante. Bien, dans nos discussions avec la Ville de Montréal ces exemples-là sont nommés comme étant des choses à ne pas reproduire.

1985 Nous, on est d'avis que dans le secteur dans lequel on évolue, le secteur immobilier destiné aux ménages à faible et modeste revenu, le risque zéro n'existe pas. Il y a une gestion de risque qui est à faire.

1990

Et comme gestionnaire aussi, on a des préoccupations aussi de devoir gérer des espaces communs avec d'autres propriétaires puis de devoir négocier ou faire des enquêtes pour identifier qui est responsable de telle ou telle situation qui pourrait arriver dans les espaces communs.

1995

Alors, c'est pour ça que j'ai insisté sur l'importance de la sélection des ménages et l'importance de la forme urbaine pour proposer des milieux de vie qui sont adéquats avec une composition d'un tissu social qui est équilibré puis qui est harmonieux.

2000

Donc, c'est une question d'équilibre, mais malheureusement ce n'est pas une science exacte, mais c'est beaucoup au choix des ménages que ça se décide. Ça a une grande influence.

LA COMMISSAIRE :

Merci.

2005

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

Je vous en prie.

2010

LA PRÉSIDENTE :

Éric?

LE COMMISSAIRE :

2015

Oui. Bonsoir. Vous dites, en parlant du tissu social il y a une phrase qui m'a interpellé dans votre mémoire où vous parlez d'une onde de chocs qui serait créée par l'amplitude des projets, des travaux dans le secteur. Et vous dites que le tissu social du Centre-Sud est vulnérable à des changements aussi profonds.

2020

J'aimerais ça vous entendre là-dessus. Qu'est-ce que vous entendez par la vulnérabilité du tissu social et qu'est-ce qu'il faudrait craindre?

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

2025 En fait, c'est l'effet du développement immobilier dans la perspective où on n'arriverait pas à produire effectivement suffisamment de logements sociaux, pour produire une offre de logement qui serait jugée équilibrée.

2030 Alors, advenant le cas - mais malheureusement, c'est des situations qu'on a observées dans Ville-Marie. Advenant le cas où on aurait une offre de logement qui serait déséquilibrée et dans laquelle il n'y aurait pas suffisamment de logements sociaux, on se trouverait à avoir une pression sur les prix à la hausse de ces ensembles immobiliers ou de ces projets de requalification.

2035 Une hausse qui ne se limiterait pas au seul secteur en requalification, mais qui déborderait dans les quartiers avoisinants. Fort probablement jusque dans Sainte-Marie, probablement même dans Hochelaga-Maisonneuve, probablement dans le Plateau-Mont-Royal.

2040 La somme des investissements et la somme de logements qui seront proposés c'est susceptible d'avoir un impact beaucoup plus large que le seul site où ça va se concrétiser.

LE COMMISSAIRE :

2045 Dernière question. En fait, vous permettre de compléter peut-être la partie que vous avez moins abordée ce soir sur la mise en oeuvre du PPU. Vos préoccupations par rapport... je sais que vous parlez de la longueur de l'échéance de 20 ans et qu'il y a encore des travaux et tout ça. Comment vous voyez la mise en oeuvre de votre point de vue?

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

2050 En fait, on propose la création de deux instances. Il y a une des deux instances qui est déjà existantes, c'est le Comité des grands projets, si je ne m'abuse. Et dans le PPU l'arrondissement propose la création d'un comité de suivi.

2055 Alors, nous, on est allés un petit peu plus loin dans la réflexion et là, je reprends une réflexion qui a eu cours à Habiter Ville-Marie et qu'on a reprise dans notre mémoire. On voit que

le comité de suivi devrait être probablement de la propriété de la Ville de Montréal et que ce comité-là devrait être orienté vers le suivi des résultats en lien avec les orientations et les stratégies d'intervention.

2060 Donc, on parle de mesure et de contrôle. Et la publication des résultats annuellement ou sur une base... je pense qu'annuellement dans les premières années ça serait probablement une bonne chose, mais peut-être plus tard, aux cinq ans, aux trois ans.

2065 Donc, un rôle vraiment d'évaluation de mesures pour le comité de suivi. Et pour le comité des grands chantiers qui est déjà une instance existante, en fait qui est porté par Rayside Labossière et la CDC-Centre-Sud, une instance de maillage entre les différents acteurs qui sont impliqués au niveau du PPU.

2070 Donc, on sait que la mobilité est interpellée, l'habitation est interpellée, le développement économique est interpellé, le développement communautaire et social est interpellé. Alors, le comité des grands chantiers serait l'interface entre la communauté d'accueil et les promoteurs immobiliers pour ouvrir un espace de dialogue et un espace d'échange, de collaboration pour qu'on puisse proposer aux promoteurs des projets que ceux-ci puissent être mis en relation avec les porteurs de ces projets et à l'aide de ces collaborations-là, la communauté d'accueil puisse s'intégrer dans ces nouveaux projets dans la mesure du possible.

2080 Et si le comité était alimenté par les données du comité de suivi, le comité des grands projets serait alimenté par les données du comité de suivi, pardon. Par exemple, si on réalise que sur telle ou telle stratégie d'intervention on est en retard, on n'arrive pas à atteindre certains résultats. Alors, le comité des grands projets pourrait aller identifier dans la communauté des acteurs qui pourraient intervenir sur cette stratégie d'intervention là. Et chercher à mobiliser les acteurs concernés autour de la stratégie d'intervention.

2085 Donc, c'est un acteur qui viserait en fait à créer une sorte de forum ouvert, qui permettrait un espace de dialogue entre ces deux mondes, qui autrefois ne se parlaient beaucoup, mais qui de plus en plus se rencontrent puis on réalise à quel point il y a possibilité d'avoir des discussions très riches puis que finalement les convergences sont peut-être plus fréquentes qu'on le pense.

2090 **LE COMMISSAIRE :**

Très bien. Merci beaucoup.

2095 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

2100 Je vous en prie.

LA PRÉSIDENTE :

2105 Alors, merci beaucoup. Ceci conclut nos travaux pour ce soir. Donc, merci à tous, merci à toute l'équipe de l'Office qu'on ne voit pas à l'écran, mais qui travaille très fort en arrière. Merci à tous les participants et puis on va s'arrêter ici pour ce soir et on continue nos séances dans les prochaines journées.

Merci beaucoup.

2110

AJOURNEMENT

2115

2120

2125

2130 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 des témoignages
et opinions pris dans cette audience au moyen de la sténotypie, par visionnement Web et/ou
piste audio et selon la qualité de ceux-ci.

2135

Cindy Lavertu
Cindy Lavertu, s.o.