

LA PRÉSIDENTE :

385 Très bien.

Mme LAURENCE VINCENT :

390 Parfait. Alors, bonjour. Merci de m'accueillir dans le cadre des consultations publiques du PPU des Faubourgs. Je suis Laurence Vincent, coprésidente de Prével.

395 Prével c'est une entreprise familiale qui a été fondée il y a plus de 40 ans. On est spécialisés dans le développement immobilier résidentiel principalement dans les quartiers centraux de Montréal. On travaille depuis des années à développer des projets qui peuvent répondre aux besoins des Montréalais puis idéalement au plus grand nombre de Montréalais.

400 Alors, on a été les pionniers dans le redéveloppement de projets résidentiels dans plusieurs quartiers de la ville. Donc, on a appris à travers ces différents projets-là à avoir une approche collaborative avec les différentes communautés.

405 Depuis des années notre objectif c'est d'avoir un impact positif sur l'essor de Montréal puis contribuer de façon significative à l'accès à la propriété puis à la mixité sociale.

410 On l'a d'ailleurs démontré dans plusieurs de nos projets passés, en contribuant au logement social en réalisant des projets clé en main ou en cédant des terrains aux Montréalais.

415 Donc, actuellement, un de nos projets les plus importants c'est Esplanade Cartier qui est situé juste à l'est du pont Jacques-Cartier dans le secteur des Faubourgs.

420 Donc, je suis heureuse d'être devant vous aujourd'hui pour pouvoir partager la vision puis le rêve qu'on a pour l'Esplanade Cartier. J'ai eu le plaisir de déposer un mémoire dans la phase de pré consultation. Puis depuis ce temps-là, bien on n'a pas chômé. On a travaillé en collaboration avec les milieux, avec les autorités. On a mis en place depuis le début de l'année 2019, une démarche de « Placemaking ».

430 Le « Placemaking » c'est une démarche de cocréation avec le milieu pour nous permettre de faire l'idéation dans l'aménagement des espaces publics avec l'objectif que les lieux qu'on

420 créée donnent envie aux citoyens de venir y passer du temps, qui favorise en fait l'appropriation citoyenne.

425 Donc, on a rencontré puis on a consulté beaucoup de citoyens, d'organismes communautaires comme l'itinéraire, le Carrefour Alimentaire, les Amies du courant Sainte-Marie, la CDC du Village, le Sentier urbain puis plusieurs autres organismes qui ont participé à nos ateliers de cocréation.

430 On est présentement à la phase 3 de cette démarche-là puis vous pouvez trouver en annexe de notre mémoire les rapports de nos démarches.

435 Depuis 2018, on a aussi participé avec le Comité d'accompagnement des grands projets, piloté par la CDC Centre-Sud.

440 Donc, comme vous avez pu le lire probablement dans le PPU en page 33, on a aussi travaillé avec le Carrefour alimentaire pour faire un jardin collectif à l'été 2019. On a compris dans le cadre de nos consultations avec le milieu que les enjeux de sécurité puis de diversité alimentaire étaient très importants pour le quartier.

445 Puis c'est aussi, je tiens à le mentionner puis pour faire écho à ce que Pascale Cardin dénotait plus tôt. On a fait beaucoup de démarches autant avec la commission scolaire qu'avec le service des loisirs de l'arrondissement Ville-Marie pour travailler à avoir soit une école sur le site ou avoir un centre communautaire. Puis on s'est fait répondre dans les deux cas que ce n'était pas, les besoins n'étaient pas là, que dans le fond, les études avaient été faites, puis malgré les projections, ils n'avaient pas besoin de nous.

450 Donc, on demeure à ce jour pleinement ouvert par rapport à ces deux points importants dans le secteur. Puis s'il y avait un changement d'idée de ce côté-là, on continue de lever la main.

455 Donc, notre collaboration est bien réelle. D'ailleurs, on est à construire une maison de projet dans la phase 1 de notre projet au coin de Parthenais et Ste-Catherine. C'est la première fois, à ma connaissance, qu'un développeur immobilier à Montréal va avoir une maison de projet qui permet de garder un lien régulier avec les citoyens du quartier. Donc, qui permet d'en faire un peu comme un office du tourisme du projet et de pouvoir interagir, de garder des ateliers sur une base régulière pour pouvoir être en interaction puis pouvoir bonifier le projet au fur et à mesure qu'on avance.

455 Donc, toutes ces collaborations-là nous permettent de créer un projet qui va, on l'espère, bien s'intégrer à la trame urbaine, qui va répondre aux besoins des Montréalais puis des futurs résidents, puis qui va respecter puis atteindre les orientations du PPU.

460 Donc, j'attire votre attention sur certains points spécifiques qu'on a déposés dans le mémoire. C'est un quartier, c'est situé Ste-Catherine / Parthenais / René-Lévesque puis De Lorimier. C'est un immense stationnement depuis plusieurs années, un des plus grands îlots de chaleur à proximité du centre-ville.

On a la chance de pouvoir le redévelopper puis de pouvoir restructurer ce petit bout-là de la ville. En plus, on l'espère de revitaliser un segment de la rue Ste-Catherine.

465 Notre objectif c'est de créer un milieu de vie complet qui va s'intégrer dans le quartier avec une réelle mixité sociale, démographique, économique puis d'usage, parce qu'on prévoit autant de la copropriété, du résidentiel en locatif, des logements sociaux, des commerces, des services de proximité. On espère même avoir une épicerie. On travaille fort là-dessus.

470 Puis probablement quelques groupes communautaires, des espaces collectifs puis même des espaces à bureaux. On a prévu environ 500 à 700 000 pieds carrés d'espace de nouveaux bureaux dans le contexte actuel, mais on y croit. On pense que c'est un milieu qui va être très complet puis qui va pouvoir venir contribuer grandement au quartier.

475 Donc, le fait d'avoir ces différents types d'usages là va nous permettre d'avoir un quartier qui va être animé autant de jour que de soir pour que ça amène une plus grande sécurité. On souhaite aussi à travers un parc central qui va inviter les gens à entrer dans le projet, avoir une grande perméabilité sur le site pour que tous puissent se l'approprier puis pouvoir connecter le quartier ensemble.

480 Le projet a été conçu pour favoriser la mobilité durable, le transport actif puis qu'il y ait un esprit de communauté qui se dégage, autant que les gens du projet, les usagers que les citoyens actuels. On a travaillé aussi pour que l'intégration, la façon dont le projet est conçu, il y a une intégration dans la trame actuelle, la volumétrie de petit triplex qui est connue à l'échelle de
485 Montréal, puis d'amener une densité davantage au coeur du projet.

490 Donc, que ce soit une densification intelligente, qui nous permet de cadrer des vues sur le pont Jacques-Cartier, parce qu'on a bien compris que c'était particulièrement important pour les gens du quartier puis de Montréal en particulier, de pouvoir garder cette vue-là sur le pont.

 Donc nous, on la garde sur De Lorimier, sur Parthenais puis on l'ajoute au coeur du projet avec des commerces qui vont inciter les gens à entrer au coeur du projet puis à poursuivre avec le parc central et la vue du pont en arrière scène.

495 Donc, on accorde beaucoup d'importance à ces lieux partagés là. On prévoit aussi avoir des rues partagées puis des ruelles vertes dans certains îlots pour garder encore là, les éléments qui sont importants à l'ADN de Montréal, du quartier, mais aussi favoriser cette interaction-là puis donner la priorité aux piétons puis aux cyclistes avant de donner priorité aux voitures.

500 Donc, comme je vous l'ai expliqué d'un point de vue architectural on vise la verticalité dans les trois premières étapes à l'échelle le Faubourg. On garde des clin d'oeil, des escaliers en colimaçon, des entrées sur rues et utilisation de la maçonnerie pour justement reprendre les éléments clés du secteur.

505 Que ce soit au niveau du mobilier urbain, de l'éclairage, tout dans notre conception on le travaille avec l'idée qu'on ait envie de passer du temps dans les lieux qu'on recrée puis on va s'y sentir bien.

510 Donc, c'est vraiment l'objectif de créer un milieu animé qui va profiter à l'ensemble de la communauté. Puis on sait que dans le fond notre projet va être distinct de ceux qui sont très centre-ville. On espère que l'effet va être positif sur le secteur des Faubourgs, qui va venir enrichir autant le quotidien, la vie des familles qui résident et des familles futures qui seront intéressées à venir s'y installer.

515 **LA PRÉSIDENTE :**

 Je vais vous demander de conclure.

520

Mme LAURENCE VINCENT :

525 Oui. J'y suis. Donc, on a fait cinq recommandations par rapport au projet puis à l'interaction que le projet va avoir avec le milieu.

530 On voudrait suggérer d'avoir... donc, on respecte la densité de 6 qui est suggérée avec la hauteur de 65 mètres qu'on suggère qu'il y ait une tour qui a 80 mètres pour avoir une certaine gradation puis une entrée de ville qui soit intéressante, qui vienne, architecturalement parlant, mettre un certain accent.

535 On suggère également d'avoir une plus grande ouverture au niveau du *floor plate* de 750 mètres, parce que ça limite d'un point de vue architectural, mais ça limite aussi du point de vue de l'abordabilité de la ville. Donc, plus on fait des superficies qui sont étroites, plus ça limite, plus ça nous demande d'augmenter le coût des projets qu'on fait, parce qu'il y a plus d'enveloppe, parce qu'il y a moins d'efficacité.

540 Aussi, on vous suggère de ne pas exiger des espaces commerciaux à l'ensemble des rez-de-chaussée pour pouvoir consolider les espaces commerciaux qui vont être sur les artères principales.

Quatrièmement, on souhaite favoriser une circulation qui soit en transports actifs plutôt qu'en transport automobile. Donc, davantage de place aux piétons et aux cyclistes.

545 Et finalement, on vous incite fortement à cet endroit-là de créer un lien vers le fleuve qui va permettre à l'ensemble de la communauté existante puis future d'avoir une connexion puis une sécurité par rapport à la connexion au fleuve Saint-Laurent.

550 Donc, voilà. Je vous remercie énormément pour l'attention que vous avez portée. Je suis prête à répondre à vos questions.

LA PRÉSIDENTE :

555 Merci beaucoup pour votre présentation. Dans votre première recommandation, c'est de permettre la création de l'axe public central, les parcs que vous nous avez identifiés sur vos croquis.

Est-ce que le PPU vous empêche en ce moment de faire le parc?

Mme LAURENCE VINCENT :

560

Non. Il ne nous empêche pas. En fait, on réitère l'importance. La suggestion du PPU c'est de le faire le long de De Lorimier, pour nous on considère qu'un parc central est plus intéressant parce qu'il n'est pas sur le bord d'un gros boulevard comme le boulevard De Lorimier. Donc, il va être plus sécuritaire, plus agréable, puis en plus ça nous permet de cadrer sur la vue sur le pont Jacques-Cartier.

565

Donc, c'est suggéré de le faire autrement. Nous on réitère notre vision que c'est plus bénéfique de le faire au coeur du projet.

570

LA PRÉSIDENTE :

Donc, à l'heure actuelle, au moment où on se parle, la Ville ne vous a pas encore permis de faire le projet avec le parc au milieu?

575

Mme LAURENCE VINCENT :

Elle nous pas empêchés non plus. En fait, c'est les discussions qu'on a. Il y a une certaine ouverture. On fait juste le réitérer. Puis dans nos communications avec les citoyens, avec les groupes communautaires on sentait que c'était quelque chose qui était souhaité de leur part également.

580

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Puis est-ce que le projet que vous développez, vous en êtes où dans la possibilité de commencer à sortir les choses de terre, on en est où dans vos projets?

585

Mme LAURENCE VINCENT :

Bien, on a commencé la construction du premier îlot qui est au coin de Ste-Catherine et Parthenais. Donc, c'est actuellement, c'est des bâtiments, c'est deux premières phases qui sont en

590

respect de la réglementation actuelle, qui viennent s'inscrire dans la vision globale éventuelle du PPU. Mais on est attente pour la suite du développement du site.

LA PRÉSIDENTE :

595

Puis quand vous parlez que vous (inaudible) beaucoup d'abordabilité dans vos projets, ça prend quelle forme l'abordabilité dans vos projets?

Mme LAURENCE VINCENT :

600

Bien je vous dirais par le passé l'abordabilité selon les critères de la Ville de Montréal, on y répondait de l'ordre de 50 à 60% de la plupart de nos projets. Aujourd'hui, c'est difficile. On se bat avec des coûts de construction qui augmentent de façon assez intense les coûts de terrain également, les frais de développeur viennent s'ajouter à tout ça.

605

On a quand même un grand souci de favoriser le premier acheteur. Donc, dans les unités dites abordables, ce qui n'est pas demandé par la Ville de Montréal actuellement, nous on qualifie d'une certaine façon notre acheteur pour ces unités-là en lui demandant de ne pas louer et de ne pas le revendre à court terme.

610

Donc, c'est notre contribution qu'on fait de façon volontaire pour essayer de favoriser que les unités abordables rejoignent la clientèle qui en a réellement besoin.

LA PRÉSIDENTE :

615

Merci. Est-ce que mes collègues commissaires ont...

LE COMMISSAIRE :

620

Oui. Bien, je fais du pouce sur cette dernière question concernant l'abordabilité. Vous avez mentionné que le fait de limiter la superficie à 750 mètres carrés (inaudible). Quelle serait dans le fond pour vous la superficie maximale souhaitée?

625

Mme LAURENCE VINCENT :

630 Bien, en toute honnêteté, on travaille avec des architectes, des urbanistes puis des gens de la ville depuis des années. Je pense qu'il y a moyen, puis quitte à le prendre au cas par cas, mais de travailler une architecture qui soit intéressante, qui permette même si on va en hauteur d'avoir différentes volumétries.

635 Puis vous pouvez le voir dans les documents, les images qu'on a déposées dans notre mémoire. Donc, en ayant une architecture variée, une volumétrie variée, je pense que ça rend la ville beaucoup plus dynamique, beaucoup plus attrayante que de faire toujours la même volumétrie qui est limitée.

640 Je pense qu'il faut faire confiance aux architectes de ce point de vue là. Puis aussi, aux urbanistes de la ville d'être capable de travailler en collaboration pour rendre la ville... que le sky line de Montréal soit intéressant et diversifié.

LE COMMISSAIRE :

645 O.K. Et puis l'autre recommandation. Vous parlez de l'obligation d'intégrer des commerces en rez-de-chaussée. Je ne suis pas sûr d'avoir vu nécessairement l'obligation d'intégrer les commerces au rez-de-chaussée.

Mme LAURENCE VINCENT :

650 Bien, ce qu'ils suggéraient c'est sur les rues existantes dans les rez-de-chaussée, que ce soit fortement à teneur commerciale. Alors, particulièrement dans le contexte de la pandémie, mais on sait que plusieurs commerces vont avoir de la difficulté à survivre. On devrait, selon moi, consolider nos artères commerciales, essayer de concentrer le commercial sur les endroits où ça a plus de chance d'avoir de l'achalandage ou ça a plus de chance de survie, plutôt que d'aller en mettre sur les rues secondaires.

LE COMMISSAIRE :

660 Dans votre projet actuellement, est-ce qu'il y a un volet commercial?

Mme LAURENCE VINCENT :

665 Oui. Donc, nous on prévoit environ 100 000 pieds carrés d'espace commercial, des petits commerces de proximité puis une épicerie, c'est notre objectif. Qu'on veut concentrer principalement le long de Ste-Catherine, puis dans le fond on a deux îlots le long de Ste-Catherine, une petite placette commerciale au coeur de ces deux îlots-là où on voudrait amener des commerces à l'intérieur du projet pour inviter les gens à rentrer sur le projet.

670 Mais d'aller en mettre sur la rue Parthenais ou d'aller en mettre sur la rue De Lorimier ou René-Lévesque, selon nous c'est moins intéressant que de le concentrer sur Ste-Catherine pour venir consolider l'artère à l'est du pont Jacques-Cartier.

LE COMMISSAIRE :

675 D'accord. Et donc, pour vous la COVID ça ne change rien à votre projet?

Mme LAURENCE VINCENT :

680 Ça ne change rien. Bien, c'est sûr qu'on est plus prudent, mais non. Je pense que la façon dont on avait conçu le projet, entre autres au niveau du bureau, on fait des étages de bureaux le long de De Lorimier entre deux à cinq étages, qui vont venir, qui vont permettre d'avoir accès à un parc central, de rentrer directement sur rue, de ne pas nécessairement avoir besoin d'ascenseur.

685 Donc, on pense que ça peut répondre à un besoin d'un point de vue bureau qui va être, qui peut être plus intéressant que des grandes tours telles qu'on les conçoit aujourd'hui.

LE COMMISSAIRE :

690 Merci. Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

695 Luba, est-ce que tu as une question?

LA COMMISSAIRE :

700 Oui. Merci de votre présentation. Moi, je veux revenir, vous en avez fait mention au début de votre présentation et c'est aussi dans le mémoire que vous avez présenté. Vous parlez du processus que vous avez entamé pour intégrer une école et un centre communautaire.

Peut-être vous pourriez élaborer un petit peu. Comment tout ça s'est déroulé et comment ça s'est terminé, si on a bien compris. Je ne sais pas si c'est vraiment terminé comme tel.

705 **Mme LAURENCE VINCENT :**

710 Bien, en fait on a construit dans plusieurs quartiers, dont Griffintown. On a appris de Griffintown parce que malgré plusieurs tentatives de travailler, avoir des écoles dans Griffintown, ça va finir par arriver, mais à l'époque ça n'a pas fonctionné.

715 Donc, aujourd'hui quand on est arrivé en 2018 avec ce grand site là, en sachant qu'il y aurait beaucoup de redéveloppement dans le quartier, on est allé rencontrer la commission scolaire. On leur a demandé : « Est-ce que vous voulez qu'on réserve un espace? »

720 Et on nous a répondu que les besoins actuels – puis il faut comprendre, c'est selon la façon dont les cartes soleil sont comptabilisées pour la construction d'une école. C'est la façon dont le ministère évalue. Il n'y avait pas de besoin actuel pour une école, que les écoles actuelles n'étaient pas pleines.

725 Donc, il n'y avait pas lieu de réserver un espace ou de commencer à travailler un projet de nouvelle école sur notre site. Donc, on n'a pas planifié le projet en conséquence.

730 Également, on souhaitait avoir un centre communautaire ou quelque chose qui s'approche d'un YMCA pour l'esprit très rassembleur que ça peut créer autant d'un point de vue sportif. Le sport c'est quelque chose qui rassemble les gens en général, de tout horizon, puis souvent on offre des services connexes qui viennent chercher les familles, les gens dans le besoin tout ça.

735 Donc, pour nous, on sentait que c'était très positif pour notre projet. Donc, j'ai rencontré des gens du YMCA. On m'a expliqué que dans le fond ça prenait une collaboration avec la ville. Donc, j'ai rencontré le service des loisirs, on m'a expliqué que le secteur était bien desservi en

termes d'espaces, de centre communautaire, que les besoins étaient peut-être plus dans l'ouest de l'arrondissement. Donc, voilà.

LA COMMISSAIRE :

735

Parce que vous avez l'expérience avec les grands projets. Alors, quand on vous dit, par exemple : « On n'a pas de besoin en ce moment, mais on prévoit. » Vous, vous arrivez puis vous dites : « On va construire x nombres de logements. Alors, il y aura des enfants. Il y aura des besoins. »

740

Est-ce que c'est une discussion qui se termine toujours de cette façon-là « on n'a pas les besoins maintenant et on ne regarde pas nécessairement ce qui s'en vient avec un projet tel que l'Esplanade Cartier?

745

Mme LAURENCE VINCENT :

Bien, la façon, à l'époque, je ne sais pas si c'est dans la dernière année ça a changé, mais la façon à l'époque, ce qu'on m'a répondu c'est : « on n'est pas capable de faire des projections dans le futur de ce qui s'en viendra ». Puis je pense qu'on tente d'aller dans ce sens-là, mais on demande, dans le fond : il y a combien d'enfants réellement qui vont venir dans votre projet. Il y a combien de...

750

Pour nous, ça reste difficile à calculer. Donc, on donne des approximations. On ne sait même pas à ce jour combien on construira exactement d'habitations sur le site, tout dépendant du type de projet qu'on va finalement concevoir.

755

Donc, selon moi, c'est sûr qu'il y aura des besoins, mais je comprends que c'est excessivement difficile à prévoir. Mais dans le contexte d'un projet immobilier, il faut comprendre qu'il faut le planifier des années d'avance. Donc, il faut avoir cette vision-là pour prendre une chance si on veut réserver des espaces en amont sur les sites.

760

Donc, non, moi, on m'a vraiment dit... mais vous savez que je n'ai pas fait des dizaines et des vingtaines de grands projets. Donc, le peu de fois où j'ai fait des tentatives ce n'était pas possible. En fait, l'immigration et les nouveaux développements n'étaient pas pris en considération.

765

LA COMMISSAIRE :

Merci.

770 **LA PRÉSIDENTE :**

À termes, juste en termes généraux sur tout ce territoire, vous nous avez dit bon, à peu près 100 000 pieds carrés de commerces, à peu près tant pour les bureaux. Avez-vous une idée à terme de combien de logements vous aimeriez pouvoir construire?

775

Mme LAURENCE VINCENT :

Bien, évidemment là, tout dépend du type de logement, tout ça. Mais ce qu'on envisage avec l'idée d'avoir quelque chose qu'on va pouvoir répondre, offrir des logements familiaux, des logements aux premiers acheteurs, tout ça, logements sociaux. On espère pouvoir avoir environ 2 000 unités.

780

LA PRÉSIDENTE :

785

O.K. Bien, je vous remercie beaucoup.

Mme LAURENCE VINCENT :

Merci à vous.

790

**M. CHARLES FILION ET M. ÉRIC GIROUX
CENTRE ST-PIERRE**

795 **LA PRÉSIDENTE :**

On va passer maintenant à la prochaine personne, aux prochaines personnes du centre St-Pierre. Alors, on prend le temps de se connecter.