

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS:            M. YVES ARCHAMBAULT, président  
   Mme MARCÈLE LAMARCHE, consultante

**CONSULTATION PUBLIQUE**

**MISE EN VALEUR DU SITE  
DES ATELIERS MUNICIPAUX ROSEMONT  
ARRONDISSEMENT ROSEMONT – LA PETITE-PATRIE**

**DEUXIÈME PARTIE**

**VOLUME 4**

Séance tenue le 3 octobre 2006, 19 h  
École St-Etienne  
5959, Christophe-Colomb  
Montréal

## TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 3 OCTOBRE 2006 .....	1
MOT DU PRÉSIDENT.....	1

### PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

NICOLE OLIVIER et SIMON RODIER.....	1
JEAN-FRANÇOIS GILKER.....	11
NICOLE COULOMBE .....	22
DAVID SETO.....	25

**M. YVES ARCHAMBAULT, président:**

5 Alors, bonsoir, re-bienvenue. La séance de ce soir est la continuation de la séance d'hier. Je tiens à vous aviser que comme il s'agit de la deuxième partie de l'audience, chaque interlocuteur a droit à une seule intervention. Alors, je signalerai que seuls les personnes ou les organismes qui ne se sont pas déjà présentés peuvent demander à être entendus ce soir.

10 Je vous rappelle que les transcriptions seront rendues disponibles sur le site de l'Office. À cet effet, je salue monsieur Legendre, le technicien responsable de la mise en onde ainsi que madame Louise Philibert qui assure les transcriptions.

Alors, sans plus tard, j'appelle les premiers intervenants, Madame Nicole Olivier et Monsieur Simon Rodier.

\*\*\*\*\*

15 **MME NICOLE RODIER :**

20 Donc, nous habitons tous deux l'arrondissement Rosemont Petite-Patrie. Moi, depuis au moins neuf (9) ans. Nous sommes persuadés que la conversion des Ateliers Rosemont représente une occasion merveilleuse pour la Ville et pour les citoyens de l'arrondissement de créer un environnement innovateur, socialement riche et en harmonie avec l'environnement. Le document qu'on vous a présenté, on a fait trois constats ainsi qu'une conclusion, je vais juste revenir rapidement sur chacun des constats.

25 Donc, concernant la mixité sociale et intergénérationnelle, ce qu'on remarquait dans le plan de développement, c'est que présentement chacun des bâtiments sera développé pour une clientèle spécifique. Honnêtement, présentement, plus en fonction des différents revenus et de la clientèle qui est ciblée, soient les personnes âgées sur le terrain au-dessus du métro Rosemont et pour des coopératives d'habitation et de OSBL pour la partie centrale. Tandis que la partie privée, la Ville parle d'avoir quand même une certaine mixité, mais en fonction des revenus. Par contre, sur l'ensemble du terrain, ce n'est pas certain qu'une cohésion sociale sera possible. En fin de compte, présentement, chacun des promoteurs va développer son projet et, pour l'instant, on ne voit pas de grandes coordinations qui seront faites sur le site pour s'assurer qu'il y ait des liens entre chacun des promoteurs pour permettre des liens puis de la mixité sociale entre les différents habitants.

35 C'est pourquoi, aussi, personnellement, on considère que des projets, un seul bâtiment, donc qui fait une mixité intergénérationnelle et sociale serait peut-être plus approprié pour permettre une intégration de la population. En fin de compte, dans le document, on va résumer un peu ce qu'on vit nous-mêmes dans notre 5plex, où est-ce qu'il y a des gens de différents âges et nationalités, et parce qu'on est dans le même bâtiment, on se côtoie beaucoup plus souvent et on peut établir des liens qui nous permettent tout simplement des fois de faire garder son chat, d'avoir des confitures de la voisine, des choses comme ça, qui amènent des liens sociaux importants.

45 Le deuxième constat qu'on voyait, c'était concernant le développement du terrain privé. Il  
faut dire que moi et mon conjoint, sans doute, comme clientèle, on est beaucoup plus ciblés pour  
le terrain privé en raison de nos revenus familiaux. On ne pourrait vraiment pas prendre des  
places dans les logements sociaux. D'ailleurs, je ne veux surtout pas faire ça. Mais, la décision  
du comité de développement de mettre en vente la partie privée de l'îlot des Ateliers Rosemont à  
50 un seul et unique promoteur pour nous est un peu restrictif au point de vue du développement du  
terrain. On parle d'aller chercher un promoteur qui a les reins assez solides. En fin de compte,  
on comprend, c'est pour s'assurer qu'il y ait un nombre suffisant de résidents et nécessairement  
à cause du taux d'implantation pour construire 210 logements, on parle automatiquement de  
55 construction de béton, donc, qui ne sont pas les mêmes coûts que la construction de deux ou  
trois étages où est-ce que ça peut être fait par ossature de bois. Donc, concernant le fait de le  
vendre à un privé limite un peu les différentes personnes ou intervenants qui souhaiteraient  
acquérir le terrain.

Il faut comprendre que dans l'arrondissement Rosemont Petite-Patrie, il y a très peu de  
60 terrains vacants, ce qui fait que de recevoir des propositions de gros projets standardisés, et  
quasiment ce qui va arriver présentement de la façon que l'appel de propositions a été, ils nous  
ont dit que c'était pas complet, que les normes pour l'appel de propositions du terrain privé  
n'étaient pas complétées dans l'arrondissement. Mais, de la façon dont ils nous l'ont présenté,  
pour l'instant, on considère que seulement des projets qui pourraient générer quand même un  
65 profit important pour le promoteur seront considérés pour être implantés sur le terrain.

Le troisième constat, c'est concernant les normes écologiques. En fin de compte, nous  
croyons que l'aménagement de l'emplacement des Ateliers Rosemont est une occasion parfaite  
pour l'arrondissement de mettre en place d'exiger des normes écologiques précises pour les  
70 bâtiments qui y seront érigés. Personnellement, malgré les croyances tenaces qui mentionnent  
que les bâtiments écologiques coûteraient plus cher, c'est sûr qu'au point de vue du coût initial  
d'implantation du projet, il y a certaines décisions qui sont prises qui peuvent augmenter le coût  
initial. Mais, souvent on ne prend pas en compte les économies à long terme. Surtout les  
économies dues à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments. Donc, un promoteur  
75 qui devrait implanter de telles mesures, naturellement, souhaiterait vendre les unités plus chères  
pour pouvoir récupérer son profit. Par contre, il va falloir qu'il vende vraiment le fait que les  
occupants pourraient bénéficier de coût moindre de chauffage à travers le temps, ce qui n'est pas  
nécessairement toujours facile dans les situations économiques actuelles. Donc, nous croyons  
que l'arrondissement et la Ville de Montréal par l'implantation de directives écologiques précises  
80 et reconnues ne peut être qu'un avantage, pour ne penser qu'à la réduction de l'eau de drainage,  
la réduction de déchets à collecter, la réduction de la densité de circulation automobile, la  
réduction des îlots de chaleur, une amélioration de la qualité d'air.

En fin de compte, un tel projet s'inscrirait très bien dans le plan stratégique de  
85 développement durable de la collectivité montréalaise. Un plan développé par la Ville de  
Montréal, dans lequel il mentionne aussi un projet de quartier 21, je n'entrerai pas trop dans les  
détails. Les quartiers 21, c'est des projets pilote qui sont envisagés par la Ville pour créer des  
quartiers qui répondent justement au premier plan stratégique de développement durable de la

90 collectivité. Présentement, les investissements... il y a déjà trois projets pilote qui ont été décidés par la Ville de Montréal, on ne sait pas ce qui va arriver pour l'année 2007, mais dans l'Atelier Rosemont, dans le secteur des Ateliers Municipaux, ça pourrait être très bien un autre de ces projets pilote qui soit implanté.

95 En fin de compte, notre conclusion c'est que nous sommes à la recherche d'une propriété dans l'arrondissement. C'est sûr que nous avons regardé du côté du parc immobilier existant. Étant donné qu'on a une volonté de vivre dans un bâtiment qui a des qualités écologiques, on se rend compte que de modifier des bâtiments existants n'est pas nécessairement toujours facile. Donc, dans le cadre d'un projet plus imposant, on est en mesure, à travers on pourrait dire un critère d'économie d'échelle, d'aller, d'avoir un projet qui permette de satisfaire nos besoins. Par 100 contre, on considère que pour le développement privé, du secteur privé, qu'au minimum, si l'appel d'offre pour leur achat permettait d'exiger que les promoteurs construisent un bâtiment qui serait certifié LEED, ça serait déjà un bon pas dans la bonne direction, à notre avis. Mais ça ne comblerait quand même pas nos attentes au niveau de la mixité intergénérationnelle et des liens sociaux qu'on voudrait créer avec les occupants.

105 Dans le document, je vous parlais d'un projet d'habitation collectif, le fait de participer dès le départ avec des gens qui ont notre vision, on aurait sans doute, on pourrait créer des meilleurs liens entre nous et aussi, c'est qu'on serait tous là sur la base d'une valeur identitaire pour faire un projet ensemble, comparativement aux constructions en copropriété où malgré tout, même si 110 le produit cible une clientèle spécifique, c'est quand même un bien immobilier que les gens achètent, une superficie de résidence. Et, ça veut pas nécessairement dire qu'on établit des liens avec les 20 autres copropriétaires du syndicat de copropriété. Donc, le fait de pouvoir créer un projet en habitation collective nous permettrait, dès le départ, de créer ces liens-là entre les personnes.

115 Donc, c'est pourquoi, nous recommandons en fin de compte, que l'arrondissement Rosemont Petite-Patrie de reconsidérer les paramètres d'appel d'offres de proposition pour le terrain pour permettre entre autres de subdiviser en deux sections pour permettre que des projets plus petits puissent au moins déposer une demande. Et, pour nous, on considère de faire ceci 120 sur le secteur privé permettrait que des citoyens qui veulent s'impliquer dans des projets puissent y vivre, puis comme je disais, nous aimerions nous inclure dans ce nombre. Merci.

**M. YVES ARCHAMBAULT :**

125 Vous amenez un élément fort intéressant, c'est que finalement vous nous dites que puisque vous n'êtes pas admissible au logement social, vous êtes défavorisé parce que, et on nous l'a montré hier abondamment, que ces gens-là participent activement à l'élaboration de leur projet, on leur a donné un terrain de jeux puis ils l'occupent - terrain de jeux, pas de façon 130 péjorative, au contraire là - mais ils peuvent vraiment s'amuser à bâtir leur projet avec leur consultant. Ce que vous venez de nous dire d'une certaine façon c'est que, puisque vous n'êtes pas éligible à ce genre de programme-là, il n'y a pas d'alternative. Mais, est-ce qu'on pourrait

imaginer une structure pareille au niveau des gens qui sont mieux nantis qui n'ont pas besoin d'un support financier? En fait, c'est ce que vous proposez?

135 **MME NICOLE OLIVIER :**

Oui, tout à fait. Parce que même dans nos recherches de triplex, on se rendait compte que si on était, exemple, 6 personnes intéressées à acheter un 6plex, on pourrait très bien l'acheter ensemble et le transformer pour en faire le bâtiment qu'on veut. Naturellement, on est tout à fait conscient, honnêtement on souhaite pas nécessairement le faire parce que ça impliquerait déloger des locataires qui ont besoin de leur logement, c'est pas du tout dans ma vision des choses de le faire ainsi. Mais, des bâtiments plus petits, je peux vous dire qu'on connaît facilement une vingtaine de personnes et même plus, 40, 60, qui sont intéressées à aller dans cette démarche-là. Donc, pour nous, je vous dirais que dans l'appel de propositions, ça ne serait pas nécessairement un problème de dire voici les membres qui sont prêts à investir dans le projet, voici leur nom, voici les montants qu'ils sont prêts à payer. Parce que l'idée, c'est que, je pense que tous les gens seraient prêtes, seraient en mesure d'aller chercher une hypothèque pour acheter un condo, ce n'est le critère financier n'est pas nécessairement un problème pour acquérir, c'est plutôt la structure dans laquelle on veut s'implanter qui est différente que de la copropriété.

145 **M. YVES ARCHAMBAULT :**

Autrement dit, au niveau de la gouvernance, vous suggérez qu'on puisse former un syndicat de copropriétaires avant même la construction, puis ce syndicat-là engagerait son propre architecte et puis développerait son propre projet?

155 **M. SIMON RODIER :**

Oui. Bon, j'aimerais juste préciser. C'est sûr qu'entre le logement social par des coopératives et le développement privé fait par un promoteur qui lui, à la base, veut faire un 20, 30 % de profit, bien, il y a peut-être une autre alternative. Peut-être qu'elle est nouvelle, mais des citoyens peuvent se mettre ensemble pour faire un projet d'habitations collectif et décider un, comment ils veulent leur logement, selon des critères prédéfinis et effectivement, mettre en forme tout le plan d'affaires qu'il faut et, comme vous dites, engager architectes et promoteurs.

Puis c'est des projets qui peuvent avoir des reins solides, si on emploie les termes de monsieur de l'arrondissement, c'est ça, Monsieur Cyr. Donc, à ce niveau-là, peut-être, on dirait que de la façon que ç'a été prévu, la Ville a totalement occulté cette façon de voir là, et en mettant le terrain en vente seulement dans une grosse partie, bien là, c'est un projet de 240 habitations d'un coup qui, effectivement, ne peut être rempli que par un promoteur. Bon, il y en a peut-être 4, 5 à Montréal qui peuvent fournir à ça. Il faut qu'il y a une autre alternative qui est faite. Les gens veulent se regrouper ensemble puis décider comment sont faits leurs logements, même si c'est pas des logements sociaux, au lieu d'acheter un produit standardisé.

175

**M. YVES ARCHAMBAULT :**

180 J'ai une question qui va plutôt dans le sens de l'autre, d'un autre niveau de préoccupation que vous aviez, c'est toute la question de la mixité sociale où vous nous dépeignez un projet où il y a toute une série de mini projets qui ne sont pas intégrés les uns aux autres. Et vous faites référence à l'habitation que vous occupez actuellement où il y a une mixité. Alors, comment est-ce qu'on pourrait arriver à assurer ce genre de mixité au niveau de l'offre du logement?

**MME NICOLE OLIVIER :**

185 Pour le secteur privé, c'est sûr que par rapport, vous avez parlé d'un syndicat de copropriété, je ne suis pas sûre que ça serait exactement le type légal qui serait utilisé dans ce cadre-là, mais en permettant l'inclusion, en fin de compte, quand au départ on travaille pour voir les gens qui vont faire le projet. C'est une sélection de personnes qui ont un mode de vie ou une façon de voir les choses qui sont assez semblable. C'est sûr que dans la sélection d'aller chercher des gens, de toute façon le règlement de zonage parle d'être d'abord quand même 50% d'unités abordables, donc c'est pas nécessairement les mêmes types de besoin dans ce cas-là, que les gens qui ont besoin d'avoir trois chambres à coucher avec familles nombreuses, et également pour des personnes à la retraite, de 50 ans et plus et qui sont seules dans un logement, c'est pas nécessairement les mêmes besoins.

195 Donc, de travailler pour le côté privé, au point de vue de l'intégration intergénérationnelle, ça serait au... je vous dirais d'une certaine façon privée de le faire par rapport à des objections que nous nous serions fixés. Par contre, pour la mixité intergénérationnelle ou sociale dans l'Îlot central, c'est sûr que présentement, l'organisme promoteur, Bâtir son Quartier, fait affaire avec des coopératives de location et des OSBL pour construire les bâtiments. Étant limité à deux, trois étages à cause des coûts de construction et sans doute pour aller dans la construction de bois, il n'y aurait pas la possibilité, admettons si l'ensemble de l'Îlot central était vraiment développé dans un complexe plus important de densité plus importante - je suis redondante- mais où est-ce que, exemple, 30 % admettons... Présentement il y a 110 logements prévus dans la partie centrale, s'il y avait une augmentation de la densité par la construction de l'édifice en béton, naturellement qui coûte plus cher, il serait possible d'avoir à travers l'ensemble des unités, des copropriétés et également des copropriétés qui seraient possédées par une société para-municipale pour le logement social des logements subventionnés.

200 Il y a peu de projets qui se font encore à Montréal comme ça. Il y a des projets qui ont été tentés, entre autres dans le secteur de Radio-Canada, pour s'assurer que dans ces logements-là, il y aura une base, un minimum de logements sociaux qui seraient développés par le promoteur. Il y a aussi un peu les mêmes besoins qui ont été faits dans le quartier Saint-Henri. C'est toute une nouvelle approche qui est à faire. À Montréal, on a tendance à construire des bâtiments spécifiques à des clientèles, mais si on va en Europe, où souvent les bâtiments ont 5, 6 étages, les différents étages ont toujours été faits pour différentes clientèles. Puis, pourtant tout le monde vit très bien dans ce mode de vie-là. Par contre, à Montréal, sans doute à cause de notre culture nord américaine, le développement s'est pas fait ainsi.

220

**M. SIMON RODIER :**

225

230

En fait, pour encore reprendre les propos qui avaient été dits lors de la soirée d'information, on parlait de faire en sorte que ça soit bien évident que la partie privée soit séparée par une rue de la partie sociale, un peu comme, bon, bien, on dit, on met d'un côté une clientèle et de l'autre on s'assure qu'il y ait une bonne rue bien large avec des arbres pour masquer le côté. Fait que, c'est peut-être un peu ça qu'on déplore, c'est que malgré le fait qu'au sein du même îlot, on veuille mettre plusieurs types de clientèle, on les confine quand même dans leur propre *building* vraiment aux 4 coins. Moi, je ne suis pas spécialiste de ça, mais il me semble qu'il y aurait peut-être moyen d'intégrer le tout un peu mieux que ça, puis s'assurer qu'il y ait quelqu'un qui coordonne un peu le développement à ce niveau-là.

**M. YVES ARCHAMBAULT :**

235

240

Un autre élément que vous avez abordé, c'est au niveau des normes écologiques de bâtiment. Vous mentionnez qu'à long terme ça pourrait même s'avérer plus rentable de construire plus écologique, notamment au niveau des économies d'énergie. Est-ce que, d'après-vous, il y aurait lieu d'instaurer un programme particulier pour, je ne sais pas, pour mettre ça plus en évidence soit par une modification des prêts, des taux d'hypothèque ou des choses comme ça? Est-ce que vous iriez jusque là ou vous pensez que les bénéfiques sont suffisants en eux-mêmes?

**MME NICOLE OLIVIER :**

245

250

255

260

En fait, pour en faire des bâtiments écologiques, parce que dans le document j'ai marqué que j'étais architecte, je ne l'ai pas mentionné, mais j'en fais de la construction écologique plus au niveau institutionnel, et c'est sûr qu'à chaque fois qu'on veut implanter des mesures d'amélioration de la qualité de vie des occupants, entre autres, il y a toujours le critère quand on fait un bâtiment vert, que oui, il y a peut-être des coûts plus importants à la base, au point de vue de l'investissement. Mais souvent quand on regarde un coût d'investissement, d'un, je fais juste un exemple, d'un système de chauffage, on pourrait prendre, exemple, de la géothermie puis faire du plancher radiant. C'est sûr qu'au point de vue du coût d'installation, d'opération au départ, on ne parle pas du tout des mêmes frais. Sauf que la qualité des environnements, le fait que tu touches à un plancher qui est chaud a tendance aux gens à moins augmenter le thermostat rapidement. Donc, en bout de ligne, juste par ton propre besoin de qualité, tu vas avoir moins tendance à augmenter le chauffage, donc, en bout de ligne, tu vas moins en payer mais également, ce système de chauffage-là qui reste dans la masse réduit de façon globale les coûts de chauffage, d'après de nombreuses études. Donc, souvent, là je parle juste d'un exemple, mais pour un système comme ça, on peut des fois valider qu'après 7 ans, 8 ans, 9 ans, les coûts de rentabilité, donc les coûts d'investissement de départ versus les économies pendant ces années-là ont été rentables.

265 Au point de vue du taux d'intérêt ou hypothécaire, bien, je serais très contente qu'une  
banque considère qu'elle pourrait réduire notre taux hypothécaire, mais je ne vois pas  
présentement, à moins qu'il y ait une caisse environnementale qui souhaite nous aider dans  
l'investissement pour le faire ainsi, que ça existe. J'avoue que ça, on rentre dans un autre  
domaine. Mais, il faut être conscient malgré tout que dans les projets actuels privés, quand on  
270 parle d'un investissement d'un logement abordable qui devrait, pour une famille de deux  
personnes avec un enfant, ne pas dépasser le 200 000\$, si j'élimine le 5 % de mise de fonds, ça  
fait quand même une hypothèque mensuelle à 1 400\$. Donc, 1 400\$ plus les frais de chauffage,  
d'assurance, ça fait quand même déjà là des coûts mensuels de 2 000\$ pour se loger.  
Ce n'est pas nécessairement abordable à toutes les familles. Déjà l'abordabilité 2 000\$ par mois,  
ça fait 24 000\$ par année et 24 000\$ par année à exemple 25 % du revenu brut, bon, bien, ça fait  
275 déjà un revenu familial qui est déjà élevé par rapport à la moyenne qu'on a dans  
l'arrondissement.

Donc, déjà le logement abordable pour le secteur privé, c'est vraiment pour des  
personnes de la classe moyenne de l'arrondissement, c'est pas du tout pour les personnes qui  
veulent accéder à la propriété et qui ont des revenus familiaux en bas de 40 000\$. Donc, même  
280 ces coûts-là, quand on parle d'un coût d'hypothèque de 2 000\$, bien, pas d'hypothèque 1 400\$  
par mois, je vous dirais que j'aimerais beaucoup qu'il y ait des hypothèques de 40 ans. C'est  
pas, je veux dire, c'est plus dans ce domaine-là que moi je me disais si le système ici peut  
changer, je serais très contente qu'il y ait une baisse du taux d'intérêt. Mais, je pense qu'il faut  
penser plus à long terme de voir qu'on serait peut-être plus en mesure d'aller chercher une  
285 hypothèque sur 40 ans que sur 25 ans.

**M. SIMON RODIER:**

290 Je voudrais peut-être ajouter compte tenu des coûts plus élevés au départ de construire  
des bâtiments écologiques, c'est pour ça que peut-être l'approche de bâtiments collectifs est  
intéressante parce qu'on pense que présentement, ce mouvement-là, écologique, pour faire, pour  
employer un terme chinois, un *proof of concept*, il va falloir qu'il y ait un bâtiment de grande taille  
d'habitations avec des certifications écologiques qui naissent en quelque part au Québec pour  
monter que oui, après 9, 10 ans, c'est rentable et c'est mieux pour l'environnement. Puis on  
295 pense pas que ça va être fait par un promoteur privé, qui lui va avoir beaucoup de difficulté, il ne  
voudra pas avoir le trouble d'essayer de convaincre ses potentiels clients que, regarde tu paies  
10 % de plus, mais tu vas payer moins bientôt, parce qu'on sait qu'eux, tout ce qui compte, puis  
probablement c'est qu'un coup que le projet ficelé, que la pré-vente a été conclue, et on livre tout  
ça.

300 Donc, à ce niveau-là, on espère que la Ville va mettre des barèmes comme par exemple  
le lit d'argent ou or pour un minimum pour la partie privée. Nous, ce qu'on souhaite, c'est qu'on  
ait à cet endroit-là des projets le plus écologique possible aussi pour montrer que c'est possible  
parce qu'on tient à ce qu'éventuellement tous les nouveaux bâtiments qui seront construits sur  
l'île et partout au Québec respectent ces normes-là. Donc, faut qu'il y ait un exemple en quelque  
305 part aussi.

**MME MARCÈLE LAMARCHE :**

310 J'ai une question par rapport à votre réflexion sur l'ensemble de ce projet-là. Est-ce que vous avez, avant le début de la Commission, pendant que ce projet-là était en train de se mettre en place, se dessiner, est-ce que vous avez eu l'opportunité ou l'occasion de commenter ou de soumettre ces suggestions-là ou ces idées-là à l'arrondissement, ou si c'est la première fois que vous avez l'opportunité d'en parler?

315 **MME NICOLE OLIVIER :**

Non, c'est la première fois, bien qu'ayant travaillé sur des projets commerciaux dans l'arrondissement, on a déjà eu la chance, bien, comme professionnelle, j'ai déjà eu la chance de pouvoir parler à des gens de l'arrondissement - mais, non, pas nécessairement moi, mais des gens de mon bureau qui ont la même philosophie. Ça serait plus honnête de dire ça comme ça. Mais, à chaque fois qu'on veut présenter un projet qui a des qualités environnementales, présentement, au point de vue réglementaire, on se trouve toujours dans un encadrement qui n'est pas nécessairement adapté, et il faut innover. Et quand on innove, il faut beaucoup expliquer ce qu'on veut faire comme projet. Donc, j'avoue que j'avais déjà pris connaissance du premier, le même document qui nous a été présenté précédemment, mais comme, moi, honnêtement, là, au départ, quand j'ai vu qu'il y avait un terrain privé, j'ai été surprise. Parce que socialement, j'aurais pensé que l'ensemble du terrain aurait été fait pour du logement social. Donc, quand j'ai vu que la Ville donnait une possibilité du terrain privé, bien, ça, je l'ai regardé dans ma perception à moi qui recherche à acheter une propriété et j'ai trouvé des gens qui ont cette même vision-là. Donc, c'est ça qui nous a motivés à venir vous en parler aujourd'hui.

**MME MARCÈLE LAMARCHE :**

335 Dans la proposition qui a été préparée par l'arrondissement de logements privés, sur le terrain privé qui contient 210 logements dans deux bâtiments distincts, distincts mais sur un même terrain, votre projet en habitations collectives, si la proposition restait la même, c'est-à-dire un projet où ça va de 7 à 4 étages sur St-Hubert, comment serait-il possible d'adapter votre projet d'habitations collectives dans un établissement ou dans une proposition qui resterait celle qui actuellement a été élaborée en fonction du reste du plan par l'arrondissement? Est-ce que vous pensez que c'est faisable ou il faudrait vraiment replancher et refaire toute la proposition?

**MME NICOLE OLIVIER :**

345 J'avoue que, présentement, nous, le projet nous a été soumis, on veut embarquer dedans. Mais, c'est ça, un des obstacles c'est de trouver le terrain. Au départ, le projet, regarder un terrain de moindre ampleur qu'actuellement et c'est sûr que si l'appel de propositions reste tel quel, les gens vont devoir trouver, faire du partenariat. C'est évident que pour prendre l'ensemble du terrain, comme je le mentionnais, à mon avis, une société en habitations collectives, justement pour être capable de gérer cette habitation-là, être 210 copropriétaires, c'est 210 copropriétaires

mais c'est pas 210 personnes. On parle de 210 logements, mais si c'est au moins il y a deux propriétaires par logement puis des familles, c'est beaucoup plus que ça : on parle peut-être dans ce cas-là de 400 personnes. C'est énorme comme gestion.

355           Donc, c'est pour ça qu'il faudrait vraiment faire des partenariats, soit avec un constructeur privé qui pourrait en prendre une partie, soit, sinon... j'écoutais hier les gens qui ont fait des présentations, entre autres pour les habitations pour personnes âgées, ça serait peut-être une autre optique. Mais, il faudrait malgré tout trouver une façon de faire un partenariat avec une  
360           autre entité ou sinon nous convaincre nous-mêmes qu'on pourrait faire un projet d'habitations collectives d'une si grande ampleur. Mais, ce n'est pas nécessairement le même investissement à ce moment-là.

**MME MARCÈLE LAMARCHE :**

365           Et j'ai une dernière question par rapport à l'ampleur d'un projet d'habitations collectives. Vous avez dit, juste comme ça, autour de nous, en en parlant, on a identifié une vingtaine de personnes qui seraient disposées à développer un projet qui serait, qui répondrait à tout ce que vous avez soumis dans votre mémoire; la dimension idéale pour un tel projet, c'est combien de  
370           logements à peu près? C'est-à-dire que là, on a un projet de 210 logements; est-ce que dans votre optique, il faudrait parceller en 4, en 5, c'est des 40 logements, des 20 logements, ça ressemble à quoi un nombre de logements gagnant pour ce type de projet-là?

**MME NICOLE OLIVIER :**

375           L'échelle du projet qui nous était présentée actuellement c'était entre 90 et 100. Donc, c'était un projet où est-ce que d'une certaine façon 50 % seraient des personnes retraitées et 50% seraient des jeunes, des jeunes familles. Donc, c'est un peu ça l'échelle actuelle dans laquelle on travaille et vers laquelle on trouve qu'on se sent à l'aise d'avancer.

380           **MME MARCÈLE LAMARCHE :**

          Et la place du logement abordable dans cette habitation collective-là, comment vous la voyez, parce qu'autrement ça serait que des gens qui auraient des moyens comme vous de pouvoir investir sur des équipements écologiques?

385

**M. SIMON RODIER :**

          Bien, à ce niveau-là, je peux peut-être répondre que ça serait tout à fait... juste en regardant les paramètres de ce projet-là et les paramètres que la Ville veut imposer au niveau de  
390           l'îlot privé, les paramètres étaient pas mal tous rencontrés, même surpassés, surtout au niveau écologique ou des choses comme ça. Il faut penser que le projet va techniquement coûter 20 à 30 % moins cher parce qu'il n'y aura pas un promoteur qui va se mettre ça dans les poches, si on peut dire. Donc, ça ça peut être mis de côté pour faire des améliorations, avoir un logement de meilleure qualité et aussi un logement qui est moins cher.

395

Donc, c'est possible aussi d'avoir des logements de taille un peu plus réduite pour l'accès à la propriété sans problème puis, selon moi, ça va être des logements qui risquent d'être aussi abordables que ce qui risque d'avoir au niveau privé, si c'est un gros promoteur qui le fait, et probablement une bien meilleure qualité aussi.

400

**MME MARCÈLE LAMARCHE :**

Merci beaucoup.

405

**M. YVES ARCHAMBAULT :**

Une dernière question. Vous avez fait référence à des problèmes de compatibilité de la réglementation. On sait que le projet est soumis à la consultation publique justement pour analyser la réglementation ou les modifications à la réglementation. Est-ce que vous avez des éléments précis en tête qui causent obstacle à une réalisation par rapport à la réglementation qui est proposée?

410

**MME NICOLE OLIVIER :**

415

Vous parlez sur l'ensemble du site ou seulement sur le terrain privé?

**M. YVES ARCHAMBAULT :**

Sur l'ensemble du site.

420

**MME NICOLE OLIVIER :**

C'est sûr que, comme on en a beaucoup parlé hier, l'uniformisation du taux de nombre de voitures par place de stationnement me préoccupe. C'est-à-dire que quand on est juste à côté du métro, je pense que ça serait important de s'assurer qu'il y ait une norme globale. J'avoue que l'option d'un site sans rues, donc un premier quartier piéton, pour moi, serait une innovation. Il y a des projets qui existent comme ça en Allemagne, exemple à Fribourg, où est-ce que juste à l'entrée du quartier, il y a un stationnement souterrain où les gens vont garer leur voiture et ensuite à l'intérieur du site, les gens circulent à pied. Mais, il y a quand même des rues carrossables pour permettre, lors des déménagements ou lors des occasions spéciales, de pouvoir se rendre quand même jusqu'à sa porte en voiture.

425

430

Parce que le règlement de zonage parle des hauteurs, parle des densités, parle des normes de stationnement. Dans le règlement de zonage aussi, par contre, on mentionne que pour le terrain privé, il faut 50 % de, ça, c'est une mesure sociale qui n'est pas nécessairement une mesure réglementaire de zonage habituellement, mais, il faut 50 % d'habitations abordables et 15 % ayant au moins trois chambres à coucher. Comme on vous l'a expliqué au point de vue réglementaire, le 15 % de trois chambres à coucher, tout dépendant des projets, va nous forcer à

435

440 faire de la sélection à travers les gens qui seraient dans un projet d'habitations collectives. Donc,  
ça implique qu'il faut naturellement choisir des familles pour occuper au moins trois chambres à  
coucher, et, dans le côté abordable, bien, comme on en parlait, c'est une question de superficie  
de pieds carrés qui serait louée pour les différents types de résidence à une chambre, deux  
chambres, où est-ce que par rapport à un coût au pied carré, si je fais un calcul rapide, un loft à  
600 pieds carrés rentre très bien dans les normes qualifiées abordables de la réglementation.

445 **M. YVES ARCHAMBAULT :**

Merci. Monsieur Jean-François Gilker ? Bonsoir, Monsieur Gilker.

450 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Bonsoir. Alors je suis Jean-François Gilker du Groupe de Ressources Techniques Bâtir  
son Quartier. Alors, ça me fait plaisir d'être ici ce soir pour apporter certains commentaires sur la  
réalisation du projet de mise en valeur du développement des Ateliers Municipaux.

455 Le Groupe de Ressources Techniques, pour le présenter brièvement, est un organisme  
communautaire qui existe depuis 29 ans maintenant et dont le mandat principal est de participer  
à la mise en œuvre et au développement de projets de logements communautaires, des COOP  
d'habitations, des OSBL d'habitations. À travers le temps, GRT a réalisé plus de 300 projets  
460 d'habitations qui totalisent plus de 7 600 unités résidentielles. Dans notre mandat, effectivement,  
d'accompagner les groupes, les individus, les communautés porteuses de projets  
communautaires, alors on a accompagné des organismes de la Petite Patrie. On est membre de  
la Table de Concertation de Logements Aménagement de la Petite Patrie et on est  
l'accompagnateur privilégié, je dirais, des organismes qui désirent développer des projets de  
465 COOP ou d'OSBL d'habitations.

On est donc associés à l'histoire du Site des Ateliers Municipaux depuis plus de 20 ans,  
de toutes les façons possibles. Je pense que dans un premier temps, ce qu'on trouve intéressant  
ce soir, c'est de pouvoir constater le chemin parcouru depuis 20 ans, par rapport à ce projet-là.  
470 On sait qu'il y a une quinzaine d'années, il y a un premier projet de logement social qui a pu être  
réalisé, et, faute de fonds publics, il a fallu arrêter le développement de cet îlot-là. Les 10  
dernières années ont été des années où on a consacré énormément de travail et énormément  
d'énergie à essayer de réaliser et de remettre ensemble, l'ensemble des conditions qui étaient  
nécessaires à la réalisation de la mise en valeur du projet des Ateliers Municipaux. Et,  
475 aujourd'hui, on est content de toucher enfin aux rives de ce long périple, de ce long chemin.

Ce qu'on a trouvé, par ailleurs, particulièrement intéressant dans les dernières étapes de  
la mise en œuvre de ce projet-là, c'est d'avoir eu le privilège d'être associé avec plusieurs autres  
organismes et partenaires du milieu, à un groupe qui a été constitué par l'arrondissement, qui a  
480 été piloté par l'arrondissement, un groupe qui a permis de travailler un peu en aval de la  
proposition qui a été présentée aujourd'hui. On trouve fort intéressant cette approche-là, qui pour  
nous est une approche novatrice de faire en sorte qu'on puisse travailler en aval avec nos

collègues et nos confrères de l'arrondissement et des services municipaux. On a le sentiment que ce travail en aval a fait en sorte que le projet qui est présentement déposé et rendu public pour consultation répond largement aux attentes et aux défis que doivent relever les développeurs et les promoteurs de logements sociaux à Montréal.

La réalisation et la mise en œuvre du Site des Ateliers Municipaux présentent pour nous, le Groupe de Ressources Techniques, puis pour nos partenaires du milieu communautaire, ont présenté et continueront de présenter deux grands enjeux de développement important. Le premier enjeu est évidemment un enjeu de mixité sociale à travers les années. On a toujours porté ce message-là, de s'assurer que le site puisse permettre le développement d'un projet qui assurerait une bonne mixité sociale. Autre grand enjeu de développement, c'est la mixité des fonctions. Les organismes du milieu ont toujours porté, comme le GRT, la volonté de s'assurer que ce site-là ne soit pas monofonctionnel, qu'il n'y ait pas qu'une seule fonction, soit la fonction résidentielle. On a toujours souhaité, par ailleurs, que cette fonction-là soit dominante.

Ce qu'on trouve intéressant effectivement dans le projet qui nous est présenté, c'est qu'il semble répondre adéquatement à ces deux préoccupations majeures qui ont été exprimées, soit celle d'offrir un espace résidentiel prépondérant sur le site tout en ne le rendant pas monofonctionnel et aussi de faire en sorte que le logement communautaire ait une place importante, significative, dans la réalisation des projets qui pourront se construire sur ce site. Je crois intéressant de regarder de quelle façon le projet qui est présenté, en fait ce projet-là présente un certain nombre de vertus, au niveau de la mixité sociale et au niveau de la mixité des fonctions, et je pense que ça vaut la peine de souligner quelques-unes de ces vertus-là.

Par ailleurs, au-delà des vertus, il y a quelques éléments d'aménagement, quelques problématiques, je dirais, mineures d'aménagement qui demeurent, en tout cas à la lecture du document, et j'aimerais finir dans le fond ma présentation un petit peu sur ces quelques préoccupations qui demanderaient, selon nous, des ajustements mineurs à ce projet-là.

La mixité sociale sur le site, première grande responsabilité du milieu communautaire. En fait, il était important, sinon primordial pour nous, de s'assurer que ce site-là puisse permettre la venue de familles à revenu modeste ou à faible revenu. Il n'est pas nécessaire de rappeler comment la crise du logement, comment la pénurie du logement a eu des impacts importants sur les ménages à plus faible revenu ou à modeste revenu à Montréal. Ce que ça permis d'établir ou de démontrer clairement les dernières années, c'est qu'effectivement le marché privé n'arrive pas nécessairement à répondre adéquatement à l'ensemble des besoins de toutes les couches de la population. Et notamment, des couches qui ont le moins de revenu. Alors, à ce titre, on pense que les projets de logements communautaires sont les meilleures solutions alternatives pour faire en sorte, effectivement, que les gens qui ont grandi, vieilli et choisi un quartier puissent avoir l'occasion d'y rester et d'y demeurer. À ce sens, on se rend compte qu'à Montréal, la disponibilité des sites, notamment dans les secteurs centraux est de plus en plus restreinte. Les sites sont rares et la rareté amène généralement une augmentation de la valeur de ces propriétés-là.

Dans ce sens là, les organismes du quartier, le Groupe de Ressources Techniques, ont toujours vu dans le projet du Site des Ateliers municipaux, une occasion nécessaire à ne pas laisser passer. C'est sur cette base-là que les organismes du milieu ont interpellé les élus au fil des ans pour s'assurer que notre message soit bien entendu et soit bien compris. La réalisation de projets de logements communautaires, tout en permettant d'offrir aux ménages à plus faible revenu la possibilité de demeurer dans leur quartier, de s'approprier des milieux de vie qu'ils occupent, permet également d'offrir à différentes personnes d'habiter dans leur secteur.

Les projets communautaires sont essentiellement en construction neuve, à peu près les seuls projets qui réussissent encore à offrir du logement familial aux familles. Le secteur privé offre généralement des unités de petite dimension qui dépasse rarement les unités de deux chambres à coucher et ça devient difficile pour les familles qui comptent 2, 3, voire 4 ou 5 enfants de trouver sur le marché des logements qui correspondent à leurs besoins. Alors, à ce sens et à ce type, le logement communautaire est actuellement à peu près le seul produit qui peut offrir à ces gens, à ces familles, notamment aux familles à plus faible revenu, la possibilité d'accéder enfin à un logement de qualité et à un prix abordable.

Par ailleurs, les projets de logements communautaires permettent également à des personnes âgées, en légère perte d'autonomie, d'accéder au centre-ville de Montréal, à des sites et à des immeubles qui vont correspondre à leurs souhaits, à leurs besoins et à leurs intentions. En fait, les projets pour personnes âgées en légère perte d'autonomie sont un peu une alternative entre le logement standard...

**M. YVES ARCHAMBAULT :**

Excusez-moi. Je ne veux pas vous interrompre, mais là vous êtes en train de m'expliquer la logique derrière le logement communautaire. J'aimerais, si possible, que vous mettiez l'accent sur le projet comme tel, parce que je pense que le but de notre rencontre ce soir, c'est de voir par rapport au projet comme tel, j'aimerais si possible que vous reveniez un petit peu sur votre projet.

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

D'accord. Donc, enfin, alors la mixité est un enjeu important et on est content de constater que le projet qui est sur la table répond effectivement adéquatement. Il y a certains de nos partenaires du milieu communautaire qui auraient souhaité qu'on fasse une plus grande place encore aux logements communautaires. On estime qu'avec 50 % des nouveaux logements et 60 % du potentiel total de logements qu'on trouvera sur ce site en logements communautaires, on pense que la Ville de Montréal, dans ce cas-ci, a fait preuve... en fait, a un comportement exemplaire et on souhaite que ce comportement se répercute dans l'ensemble des sites de propriétés municipales.

Notre projet et les projets de logements communautaires s'inscrivent dans un milieu varié, dans un site à grande mixité de fonctions. Et, à ce titre, il est quand même important de s'assurer, si on trouve intéressante l'idée d'avoir plusieurs fonctions et notamment le concept qui

570 a conduit un petit peu l'aménagement et le développement de sites, c'est-à-dire d'avoir un front  
animé sur le boulevard Rosemont, on souhaite quand même s'assurer que l'animation qui va être  
générée par ces autres fonctions ne vienne pas nuire de façon marquée à la quiétude des  
résidents qui vont vouloir s'y établir.

575 On pense qu'à ce niveau-là, le projet qui a été présenté présente quand même un certain  
nombre d'éléments intéressants. Notamment, le projet a permis et vise un peu à ségréguer les  
espaces entre les espaces résidentiels qui occupent l'essentiel de la partie sud du site et les  
espaces qui ne sont pas résidentiels qui sont dans la partie nord. On trouve important, par  
ailleurs, pour maintenir la quiétude des résidents sur ce site-là, d'assurer au niveau de  
580 l'achalandage de ces différentes fonctions, un ajustement qui va faire en sorte que l'achalandage  
qui va être généré par les fonctions de commerces, de bureaux, de services privés ou publiques,  
tels que les gymnases ou piscines qui pourraient être installés sur le site, ne viennent pas nuire  
indûment à la qualité de vie des résidents qui vont être établis sur le site.

585 À ce titre-là, on trouve effectivement important et intéressant d'une part de s'assurer que  
ces fonctions-là restent zonées dans la portion nord du site et de s'assurer qu'il y ait une zone de  
transition importante à l'image un peu de celle qui est présentée qui fait en sorte qu'un espace  
vert et des voies de circulation viennent délimiter les espaces respectivement occupés par les  
uns et par les autres. Au niveau de l'achalandage des autres fonctions de bureaux, de  
590 commerces et de services, une des craintes que le projet d'aménagement soulève, c'est  
effectivement qu'une circulation de transit vienne perturber, de façon significative, la qualité de vie  
des résidents qui sont sur place.

595 À ce titre-là, on pense effectivement que la grille de rue qui a été ... à l'intérieur de l'Îlot, et  
on invite, dans le fond, l'administration à maintenir cette grille de rues et en faisant attention à  
l'utilisation de sens unique pour faire en sorte que les résidents puissent avoir un accès facile à  
leur site mais que pour les transitaires, cet accès-là soit moins intéressant. Et qu'on évite, dans  
le fond, d'utiliser les rues créées comme des espaces de transit entre le boulevard Rosemont et la  
rue des Carrières qui elle-même devient de plus en plus une voie de transit est-ouest, découverte  
600 par de plus en plus de résidents du quartier Rosemont-Petite Patrie.

Alors, si on est en accord avec un site animé, on pense qu'il est important quand même  
d'intervenir et de limiter les placements de véhicules. Les déplacements de véhicules peuvent  
être générés soit par le type d'activité ou par la densité des activités qui sont permises sur le site.  
605 À ce niveau-là, la multiplication d'activités de nature commerciale ou de bureau peut  
effectivement amener une augmentation du nombre de véhicules et si on se rend compte que  
ces activités-là risquent de générer un trop grand achalandage de véhicules, il serait peut-être  
intéressant d'en limiter, dans le fond, les superficies construites qui seraient destinées à des  
fonctions autres que résidentielles dans les espaces à construire en bordure du boulevard  
610 Rosemont.

Un élément qui peut être préoccupant par rapport à la qualité de vie des résidents sur ce  
site, c'est la vitesse à laquelle les projets vont pouvoir se réaliser. Le site a été démoli, les

615 infrastructures de rues s'en viennent et possiblement que les projets communautaires, notamment la coopérative d'habitations et l'OBNL pourront être réalisés dans les prochains mois, c'est ce que l'on souhaite. Ce que l'on souhaite par ailleurs, c'est que ces projets-là ne demeurent pas les seuls projets réalisés dans un avenir lointain. En fait, il nous apparaît important, sinon essentiel, de veiller à faire en sorte que l'ensemble des îlots de ce site-là puissent se développer dans un échéancier relativement restreint dans le temps, pour éviter  
620 effectivement qu'il ne reste des grands espaces qui sont vacants et inoccupés.

Si on n'a pas beaucoup de craintes pour la réalisation des projets communautaires, on a quand même certaines craintes qui nous viennent du fait que les ressources financières associées à la mise en œuvre du projet de centres civiques, notamment du gymnase, que ces  
625 montants-là ne sont pas nécessairement, aujourd'hui, au rendez-vous. Alors, on invite et on souhaite que la Ville de Montréal que l'administration municipale puissent disposer rapidement des budgets requis pour éviter que le site du boulevard Rosemont ne demeure un immeuble vacant et barricadé. Pour éviter que le terrain qui est adjacent et qui devrait accueillir des équipements sportifs, tels un gymnase ou une piscine, reste un terrain non aménagé.

Évidemment, la proximité d'un immeuble barricadé et d'un terrain non aménagé à côté d'une station de métro où il y a une forte affluence de citoyens, risque de faire en sorte que ce site-là soit occupé, s'il n'est pas occupé correctement, par des gens qui pourraient faire en sorte que les citoyens développent un sentiment d'insécurité par rapport au site qu'ils occupent. Alors,  
635 pour nous c'est une préoccupation importante de s'assurer que l'ensemble des investissements requis pour la mise en œuvre et le développement de tous ces espaces-là soit au rendez-vous.

De la même façon, si la volonté d'animer le front de rue en permettant des activités commerciales ou de bureau, notamment au niveau du rez-de-chaussée, est une idée  
640 intéressante et généreuse, il est important, par ailleurs, de s'assurer que les espaces qui vont être créés, vont être occupés effectivement. Il n'y a rien de plus inintéressant pour les citoyens que d'être face à des commerces qui ne sont pas occupés. Ça n'aide pas beaucoup à l'animation d'un milieu. Alors, dans ce contexte-là, on espère effectivement que les espaces à vocation commerciale vont trouver des preneurs et on invite, à ce titre-là, l'arrondissement à  
645 assurer, à faire une adéquation, une bonne adéquation entre l'offre et la demande d'espaces pour des services commerciaux dans ce secteur-là du quartier.

Les autres grands paramètres de développement du site, hauteur, densité, nombre de cases de stationnement, sont la grille de rues et les critères d'implantation. Ce qu'on constate, à  
650 la lecture du document, c'est que l'ensemble de ces critères-là correspondent adéquatement aux attentes et aux conditions puis aux impératifs de développement des projets de logements communautaires. Alors, on était content et heureux de constater, à la lecture du document, que les critères qui avaient été élaborés et qu'on retrouve à l'intérieur de ce document-là sont des critères qui sont tout à fait en harmonie avec les capacités et les impératifs de développement  
655 des projets de logements communautaires.

Par ailleurs, je vous disais, il reste quelques questions qui demeurent en suspens, par rapport à ces critères-là. Première question, celle liée au stationnement. Si on est tout à fait à l'aise avec le fait que le ratio de stationnement varie de un pour deux dans le logement privé à 1 pour 4 dans l'Îlot central pour le logement communautaire et à 1 sur 6 pour le projet pour personnes âgées en légère perte d'autonomie, on souhaite par ailleurs, attirer l'attention de l'arrondissement sur un des éléments du projet de règlement. En effet, on constate dans ce projet de règlement-là que l'ensemble des unités de stationnement attendu pour le projet pour personnes âgées en légère perte d'autonomie, que l'ensemble de ces unités-là doivent être offertes à l'intérieur du bâtiment et à l'intérieur du bâtiment lui-même.

Ce qu'on souhaiterait, c'est un petit assouplissement. D'une part, que ces unités-là puissent être offertes, soit à l'intérieur, soit à l'extérieur d'un bâtiment et si on ne peut les offrir à l'intérieur du bâtiment ou sur le site même où se trouve le bâtiment, que ces cases-là, en tout ou en partie, puissent être installées sur une portion du terrain délimité à l'intérieur du site des Ateliers Municipaux.

Le projet de règlement offre cette souplesse-là aux projets de logements communautaires qui vont être réalisés dans l'Îlot central sud, la COOP d'habitations et l'OBNL pour personnes seules. On souhaite que cette même souplesse-là puisse s'appliquer au projet pour personnes âgées en légère perte d'autonomie. On trouve même important que cette souplesse-là puisse être appliquée au projet pour personnes en légère perte d'autonomie, en raison des défis particuliers que présente la réalisation de ce projet-là, au-dessus de l'édicule du métro Rosemont.

En termes de conditions de développement, se développer au-dessus d'un édicule de métro peut présenter des conditions un peu plus exigeantes au niveau du développement et un peu plus dispendieuses. Il va falloir faire attention à s'assurer qu'on est capable d'avoir des structures qui vont s'installer adéquatement au-dessus d'une surface, au-dessus d'une station de métro. Ça pourrait générer, effectivement, des dépenses importantes en matière d'infrastructure pour maintenir ce bâtiment-là en place, au-dessus de l'édicule de métro. Si à cela il faut ajouter des dépenses additionnelles pour absolument fournir des espaces de stationnement souterrain, sous les bretelles ou sous la boucle d'accès d'autobus du métro, alors on vient d'ajouter deux contraintes additionnelles aux conditions déjà difficiles de financement et de viabilisation financière de ces projets-là. Dans ce sens, on pense qu'effectivement de permettre qu'une portion où l'ensemble des unités de stationnement de ce projet-là puissent se situer soit à l'extérieur d'un bâtiment et quelque part sur le site serait probablement un élément qui pourrait faciliter, le cas échéant, la réalisation de ce projet-là.

Toujours concernant les cases de stationnement, un autre élément, on constate effectivement à la lecture du document qui s'appelle *La stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal*, une enquête avait été faite pour évaluer le nombre de cases de stationnement qui étaient requises dans différents types de projets de logements communautaires. Ce que l'on remarque effectivement à la lecture de ce document, c'est que les projets pour personnes seules, le ratio de cases de stationnement qui correspond aux besoins de ces projets-là, c'est une enquête qui avait été faite sur 1 900 unités de logements à Montréal, des logements sociaux et

705 communautaires, on constate que le ratio d'occupation est de .18 véhicule par personne. Donc, un ratio qui correspondrait à 1 véhicule par 5 logements. Alors, il serait peut-être intéressant et souhaitable, quand on sait que l'aménagement de cases de stationnement sur les sites occupe de l'espace qui ne peut pas être consacré à de l'espace extérieur et à l'espacement, il serait peut-être intéressant de réviser la norme, le ratio de cases de stationnement pour le projet OBNL qui se situe lui, sur la portion l'Îlot Centre Ile Sud.

**M. YVES ARCHAMBAULT :**

710 Ça fait le tour?

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

715 Juste un dernier élément. La présence de voies ferrées. Alors, on a fait état de la présence de voies ferrées en bordure de la rue des Carrières. L'article 17 du projet de règlement fait référence à la présence effectivement d'une voie ferrée et nous invite, dans le fond, à mettre en œuvre des mesures de mitigation si c'est requis pour assurer l'atténuation des nuisances, notamment des nuisances sonores qui peuvent être liées à la présence de la voie ferrée et à l'aménagement résidentiel en bordure du site. On est d'accord avec ces mesures et avec ces

720 attentes. Par ailleurs, on estime que certaines de ces mesures-là pourraient générer des coûts d'implantation additionnels et des coûts de développement qui pourraient être liés à l'insonorisation ou à l'installation d'équipements qu'on ne pourrait peut-être pas nécessairement financer à l'intérieur des balises actuelles des programmes de financement pour ces projets-là.

725 Dans ce contexte-là, on souhaite effectivement que les coûts associés à cette nuisance puissent être reflétés dans la valeur du sol et dans le prix d'acquisition que la COOP aura défrayé pour acquérir cette portion de site. Merci.

**M. YVES ARCHAMBAULT :**

730 D'accord. Je vous remercie, Monsieur Gilker. Je voudrais profiter de votre expérience au niveau du logement communautaire, les personnes qui vous ont précédé nous ont fait part d'une carence dans le système. Il y a le communautaire qui est pris en charge par des organismes comme le vôtre et puis il y a le privé puis pour des gens comme eux, est-ce que ça serait possible d'avoir recours à vos services? Est-ce que vous êtes limité au niveau de... quand vous

735 parlez de logements communautaires, c'est uniquement du logement social ou de type...

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

740 Écoutez. Le conseil d'administration de mon organisme a dû se pencher sur cette question-là, à quelques reprises déjà. Dans différents quartiers, différents porteurs de projet ont souhaité effectivement qu'un groupe de ressources techniques, comme Bâtir son Quartier, puisse les accompagner dans la mise en œuvre et la réalisation de leur projet, même s'il ne s'agissait pas de projet subventionné dans le cadre des programmes de logements sociaux et communautaires. Les demandes ont été faites au Groupe de ressources techniques. Le conseil

745 d'administration a accepté que dans une certaine mesure, les ressources humaines du Groupe de Ressources Techniques puissent être consacrées à accueillir ce type de projet-là.

750 Par ailleurs, malheureusement à ce jour, il n'y a pas vraiment, en fait, je dirais, la difficulté pour le Groupe de Ressources Techniques est effectivement plus associée au fait que les besoins sont immenses dans le cadre des projets dessinés aux clientèles un peu plus vulnérables, les projets de logements sociaux et les projets de logements communautaires. On n'a pas nécessairement énormément de ressources qu'on est capable de dégager pour consacrer à l'accompagnement de ces projets-là. Ça serait intéressant de pouvoir le faire, comme je vous dis, ça fait quelques années qu'on évalue la possibilité de pouvoir consacrer du  
755 temps et de l'énergie à accompagner et à réaliser ce type de projet-là. Malheureusement jusqu'à ce jour, on n'a pas réussi à dégager...

**M. YVES ARCHAMBAULT :**

760 Dans un autre ordre d'idée, vous parlez d'intégration sociale de mixité. On a eu des gens qui nous ont dit que c'était juste une accolade de projet mais que c'était pas vraiment une mixité. Dans votre expérience, est-ce qu'on peut aller au-delà de bâtir à l'intérieur d'un, si on veut assurer une mixité, c'est de faire ce qu'on propose ici, c'est-à-dire on a une partie privée, on a une partie coopérative, on a une partie OSBL, c'est la façon...

765

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Écoutez. Oui, c'est la façon généralement reconnue et utilisée. Par ailleurs, ce qui est important de comprendre par rapport aux différents projets de logements sociaux et de logements  
770 communautaires, chacun de ces organismes-là est autonome, chacun de ces organismes-là porte un projet avec des valeurs, des valeurs communes, des valeurs conjointes qui sont généralement des valeurs de coopération, d'entraide, de démocratie. Donc, chacun de ces projets-là partage des valeurs communes; par ailleurs, chacun de ces organismes rend des services qui lui sont particuliers.

775

La COOP d'habitations pour familles va avoir des impératifs et des intérêts qui risquent d'être un peu différents du projet pour personnes âgées en légère perte d'autonomie. Quand on met ensemble, dans un même conseil d'administration et dans une même assemblée générale, supposons, parce qu'on serait dans le même bâtiment, et même si on n'était pas dans le même  
780 bâtiment, deux bâtiments vraiment conjoints, une seule corporation, un seul gestionnaire, on arriverait en assemblée générale, au moment de prendre des votes, supposons, sur les surplus budgétaires de l'année : Est-ce qu'on va investir davantage dans l'achat d'équipements pour les petits enfants ou est-ce qu'on va investir davantage dans l'achat d'équipements liés aux besoins des personnes âgées en légère perte d'autonomie? C'est des choix administratifs qui à un  
785 moment donné sont relativement distincts et différents.

À l'intérieur d'une même corporation, ce qui pourrait arriver, souvent ce qu'on constate, les projets pour personnes âgées en légère perte d'autonomie vont regrouper plusieurs centaines

790 ou une centaine de logements alors que la COOP pourrait n'en compter que 30 ou 40. En  
 795 assemblée générale, si c'est toujours le vote de la majorité qui l'emporte et que les budgets sont  
 quand même restreints et que les besoins sont importants, ça pourrait effectivement faire en  
 sorte que ça puisse devenir frustrant pour une portion de ces gens-là de toujours voir que ce ne  
 sont pas nécessairement leurs besoins qui sont priorisés ou considérés comme étant prioritaires.  
 C'est pour ça que, d'avoir chacun son bâtiment, chacun son conseil d'administration et chacun  
 son assemblée générale, c'est une façon intéressante.

800 Ce qui n'empêche surtout pas les gens et les organismes qui cohabitent et qui vivent à  
 proximité puis dans le même voisinage de développer des liens. Juste ici à côté, on a le site de  
 l'ancienne église Sainte-Étienne où on accueille effectivement un projet pour personnes âgées,  
 805 qui est sur la Christophe-Colomb, et sur la rue de la Roche il y a un projet de coopérative  
 d'habitations pour familles de 16 logements et un OBNL pour jeunes mères. Ces trois  
 organismes-là sont trois entités autonomes et indépendantes mais qui cohabitent et qui partagent  
 entre autres un espace extérieur à l'arrière, leur cour se voisine, et les trois organismes ont  
 développé, au fil de la réalisation du projet, des organismes qui existaient ailleurs dans le quartier,  
 810 quand ils se sont installés sur le même site et qu'ils ont eu à apprendre à coexister et à vivre  
 ensemble. Alors, ces organismes-là ont développé effectivement des liens et les jeunes de la  
 coopérative utilisent la grande salle communautaire du projet pour aînés et la vie en commun  
 s'organise entre ces trois organismes-là. Alors, il n'y a pas de nécessité dans le fond de  
 conjuguer à l'intérieur d'une même, d'une seule structure et d'un seul conseil d'administration et  
 d'une seule corporation, des besoins qui sont parfois bien distincts.

**M. YVES ARCHAMBAULT :**

815 Une petite courte. Au niveau du stationnement de l'immeuble au-dessus du métro, vous  
 suggérez qu'une partie de ces stationnements-là puisse être localisée ailleurs sur le site?

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

820 Comme c'est autorisé pour les projets de COOP et d'OBNL.

**M. YVES ARCHAMBAULT :**

825 Ça serait où?

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

830 En fait, c'est pas nécessairement de les situer, mais c'est de se donner l'opportunité.  
 Entre autres, ce que l'on peut imaginer, juste adjacent à cet immeuble-là, il y a l'immeuble pour  
 personnes âgées du HLM. On sait qu'il y a un certain nombre de cases de stationnement qui  
 sont disponibles actuellement dans ce stationnement souterrain du HLM. Si, effectivement, la  
 réalisation de toutes les cases requises pour le projet PAPA génère des coûts importants, est-ce

835 que ça serait pas possible effectivement de dire, mais s'il y avait moyen de réduire ces coûts-là, notamment en déplaçant une portion de ces cases de stationnement à l'intérieur d'un autre site sur le terrain, ça pourrait faire la différence.

840 On trouve que c'est important d'avoir ce genre de souplesse-là dans le règlement, non pas parce que les gens ne souhaitent pas construire des cases de stationnement sous l'immeuble qu'ils vont occuper, mais simplement pour dire il est possible que ça soit difficile financièrement d'y arriver. Et ça serait triste d'avoir à retourner en modification de zonage simplement pour permettre un ajustement de cette nature.

**M. YVES ARCHAMBAULT :**

845 D'accord.

**MME MARCÈLE LAMARCHE :**

850 J'ai une question. Si je comprends bien, Bâtir son Quartier jette un regard d'ensemble sur un projet et écoute les diverses voix communautaires et sociales qui s'expriment sur ce projet-là et on va dire que chacun a son arbre, mais que Bâtir son Quartier regarde vraiment la forêt dans son ensemble. C'est ce que je comprends bien. Dans cet esprit-là, si on s'éloigne encore de la forêt, et le site et qu'on regarde l'ensemble de ce quartier-là, avec le secteur Bellechasse, avec la Place de la mode, quel est le regard que Bâtir son Quartier jette sur cet ensemble-là ?

860 Parce que vous avez dit en début que vous avez travaillé en aval avec l'arrondissement et que c'est vraiment la bonne façon de travailler. Donc, je présume que pour ces autres espaces-là qui vont devenir à plus ou moins long terme disponibles pour un projet de la nature de celui qu'on a devant nous, il y aura du travail à faire. Il y a déjà du travail à faire. Mais, comment s'inscrit alors ce projet-là par rapport aux autres espaces qui s'en viennent et qui sont à proximité là, pas à l'autre bout du quartier?

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

865 Toutes sortes d'éléments. D'une part, une des questions qui pouvaient se poser c'est dans un avenir plus ou moins proche, plus ou moins lointain, le site qui devait accueillir le CHUM, le site du secteur Bellechasse deviendra disponible et sera redéveloppé et requalifié à d'autres fins. Selon toute vraisemblance, on peut imaginer que ce site-là va pouvoir accueillir des fonctions résidentielles, des fonctions commerciales, des fonctions de bureaux, des fonctions civiques, on le souhaite.

875 Alors, on s'est posé la question en disant, qu'est-ce qu'on doit privilégier si on s'imagine que tôt ou tard, de l'autre côté de la rue, vraiment juste en diagonal, un site beaucoup plus grand, beaucoup plus vaste, va devenir disponible. Les besoins, et là on dit, cette perspective-là et par ailleurs il y a les besoins immédiats auxquels les gens sont confrontés, et je dirais qu'un des

880 éléments, un tien vaut mieux que deux tu l'auras, ça fait partie aussi des critères de décision qui sont prises. Et à ce titre-là, le besoin en logements sociaux, en logements communautaires est tel que les gens ont dit il faut prioriser aujourd'hui, maintenant, sur le Site des Ateliers, qui est de propriété municipale, ça fait déjà une vingtaine d'années qu'on souhaite compléter l'aménagement de ce site-là. Il y a déjà une fonction résidentielle qui s'y est établie.

885 Quand on regarde effectivement à vol d'oiseau une des questions qui s'est posée, c'est qu'advient-il de l'aménagement de toute la bordure de la voie ferrée de ce côté ici du quartier, dans Rosemont-Petite Patrie et de l'autre côté, dans le Plateau Mont-Royal ? Un des éléments, un des constats qu'on a fait il y a 7 ans, c'est de dire, les deux quartiers se développent en damier, d'un côté quand il y a une fonction résidentielle, de ce côté ici il y a une fonction industrielle et vice versa. Quand il y a une fonction résidentielle de ce côté ici, c'est une fonction industrielle. Est-ce que c'est normal, est-ce que ça a du bon sens et est-ce qu'il y a une volonté 890 dans le fond d'harmoniser cette barrière ou cette frange-là entre deux arrondissements?

Vers où s'en va l'avenir des abords de la voie ferrée? Est-ce qu'on s'en va vers un avenir, est-ce que les abords de la voie ferrée ont encore un avenir industriel oui ou non? Si oui, dans quelle partie, dans quelle portion? À ce titre, il y a des études qui ont été effectuées, 895 notamment qui ont été financées par la Corporation de développement économique et communautaire, la CEDEC de Rosemont-Petite Patrie, pour aborder ces questions-là et pour se rendre compte effectivement que le Site des Ateliers Municipaux, entre autres choses, présentait plusieurs avantages et plusieurs intérêts pour être développé à des fins résidentielles. Donc, et considérant le besoin important, imminent et urgent d'offrir des logements aux gens à plus faible 900 revenu, considérant que la Ville de Montréal avait déjà accepté de déménager les Ateliers Municipaux, et donc qu'il y avait effectivement la possibilité de concrétiser aujourd'hui, maintenant, un projet et d'autant plus que le financement publique était disponible, alors qu'il y a 20 ans il a fallu arrêter le développement parce que le financement publique n'était plus disponible. Alors, on dit tous les éléments sont en place, tous les ingrédients sont là, il faut en 905 profiter.

On souhaite, effectivement, que de l'autre côté de la rue il y ait encore de la place pour faire du logement social et du logement communautaire. Par ailleurs, les questions qui se posent c'est, si ce qui a été mentionné à quelques reprises, que ce site accueille peut-être une trop 910 grande multitude d'usages et de fonctions, et que je crois que le site est capable d'accueillir tous ces usages et toutes ces fonctions. Je crois que les conditions de réussite, par ailleurs, pour faire en sorte que le site reste intéressant et agréable et convivial pour les résidents va se passer dans le dosage des espaces qui vont être disponibles et consacrés. Alors, dans ce contexte-là, oui il est intéressant, il est important aujourd'hui, de profiter de l'opportunité de développer du logement 915 sur ce site.

Et pour l'avenir, bien effectivement, les gens du quartier ont déjà commencé à lancer des messages à nos élus pour les inviter dans le fond à poursuivre pour l'autre côté de la rue, l'approche qui a été mise en place pour le Site des Ateliers Municipaux et effectivement, les gens

920 du milieu communautaire ont déjà un certain nombre d'idées qu'ils souhaitent partager avec leurs collègues des services municipaux et avec les élus de l'arrondissement.

**M. YVES ARCHAMBAULT :**

925 Merci. J'inviterais madame Nicole Coulombe. Madame Coulombe, bonsoir.

**MME NICOLE COULOMBE :**

Bonsoir.

930

**M. YVES ARCHAMBAULT :**

Nous vous écoutons.

935

**MME NICOLE COULOMBE :**

Je suis Nicole Coulombe, ingénieure junior. J'ai étudié à l'ETS, l'École de technologie supérieure, en génie de la construction. J'habite présentement Hochelaga-Maisonneuve et puis j'ai l'intérêt d'acheter un condo dans le quartier de Rosemont et peut-être même la Petite Patrie, s'il y a des logements plutôt environnementaux qui s'annoncent et puis qui semblent intéressants.

940

Je vais vous faire une présentation assez courte. Je vais vous parler de ma préoccupation pour les rues qui pourraient être en cul-de-sac au lieu d'être piétonnières. Je vais parler d'un réseau piétonnier souterrain qu'on pourrait implanter et puis je vais vous proposer l'idée de faire affaire avec le Conseil du Bâtiment Durable du Canada pour établir des critères d'environnement et de durabilité.

945

Voici un exemple qui a été soumis dans votre document. Je crois que c'est l'exemple 2, au lieu d'avoir ces rues qui sont quand même très bien réparties considérant un développement normal, je vous propose des culs-de-sac à défaut d'avoir un réseau piétonnier, car peut-être qu'on n'est pas prêt tout de suite à aller vers 100 % aucune auto. L'avantage des culs-de-sac c'est que l'accès est définitivement disponible pour tous et puis l'intérêt est de limiter la circulation qui est non locale. Dans la perspective que le matin il y a du trafic, c'est ces personnes-là qu'on veut qu'elles évitent de passer dans le quartier. Toutes les autres qui habitent et qui ont un commerce, elles ont le droit de circuler et on veut qu'elles restent. Il va sans dire que le stationnement va respecter les normes d'urbanisme déjà établies avec vignette et tout. Remarquez qu'il n'y a aucun accès sur la rue des Carrières, il y a un parc à la place.

950

955

La deuxième idée que je vous parlais, c'est un réseau piétonnier souterrain, c'est seulement une idée qu'on peut présenter, comme Montréal est reconnue mondialement pour un réseau souterrain et comme on est fort heureusement annexés au métro Rosemont, on pourrait en profiter pour relier tous les bâtiments dans un réseau qui serait sécuritaire surtout pour les enfants et les aînés qui des fois ne marchent pas à des vitesses équivalentes.

960

965 Le dernier point que je voulais apporter pour la question de l'environnement et de la  
durabilité, le Conseil du Bâtiment Durable du Canada est un organisme qui est canadien, qui est  
reconnu à travers tout le Canada et qui a établi des critères rigoureux pour définir les projets  
comme tels, et non les personnes qui habitent de leur degré de respect de l'environnement. Les  
types de degrés, il y a les niveaux certifiés bronze, or et platine. D'autres organismes qui ont  
970 présenté des idées envers vous ont souvent parlé de LEED, c'est le Conseil du Bâtiment Durable  
du Canada qui donne cette accréditation. Ils ont parlé d'une accréditation platine qui se trouve à  
être la TOP, c'est la plus difficile, c'est la plus exigeante de toutes et il y a même certains  
organismes qui ont demandé quand même juste une certification argent, je crois. L'avantage de  
cet organisme, c'est que ce sont des gens qui ont suivi des cours, c'est des professionnels qui  
975 chapeautent les projets comme des architectes, des ingénieurs, des firmes d'entrepreneurs  
également. Ceci garantit aux citoyens que le projet est effectivement sous tous les sens de  
l'environnement, environnemental et durable.

Là, je vous présente juste la page frontispice du Conseil, il faut aller le voir et sur cette  
980 page, je ne veux pas faire la vente pour eux, mais ils disent tous les critères et tout ce qu'il faut  
pour assurer un projet durable. Puis en guise d'exemple, je vous mentionnerais que la TOHU fait  
partie, un de leurs projets étoile. Alors, c'est tout.

985 **M. YVES ARCHAMBAULT :**

Merci. Quel est cet organisme? C'est un organisme privé, c'est un organisme, un  
CABC?

990 **MME NICOLE COULOMBE :**

C'est un organisme privé. Là, je n'ai pas le site WEB comme tel. Pour accéder il faut  
s'inscrire, il faut être membre, il faut payer, c'est pas un groupe à but non lucratif, c'est lucratif tout  
justement. Et puis, il y a un comité de CA, ils ont des cours, c'est assez gros. Ici, c'est pas très  
995 populaire, mais c'est très populaire en Colombie-Britannique. Mais, ça s'en vient vers l'Est et là-  
bas ça devient la norme que de respecter des critères LEED. Et puis là-dedans, il y a tout, le  
salaire, l'électricité, le chauffage, les matériaux, l'eau, la géothermie. Il y en a, c'est très très très  
exigeant, en fait. Puis c'est même difficile à atteindre puis c'est pour ça que je vous le conseille  
parce que c'est très crédible comme organisme, très sérieux et même réputé.

1000

**M. YVES ARCHAMBAULT :**

D'accord. Je change une de vos propositions vise des cheminements piétonniers  
intérieurs. C'est en souterrain, j'imagine. À ce moment-là, ça serait uniquement à l'intention des  
1005 résidents du secteur. Comment est-ce que vous pouvez, parce que vous parlez de sécurité, on  
sait que par exemple, il y avait une traversée de l'Avenue du Parc qui était en souterrain, on l'a  
fermée parce que ce sont des endroits qui ne sont pas sécuritaires justement, il y a le fameux

1010 couloir de la station de métro Champ-de-Mars; ce sont des lieux qui semblent rebuter certaines populations. Comment est-ce que vous prévoyez au niveau sécurité assurer cette sécurité dans ce projet-là? Parce que ce qui fait la sécurité du Montréal souterrain, c'est justement, c'est parce qu'il y a beaucoup de commerces, il y a beaucoup d'activités, ce ne sont pas des petits corridors étroits.

1015 **MME NICOLE COULOMBE :**

1020 C'est intéressant ce que vous me dites pour la sécurité des gens. Je crois qu'on peut prendre l'exemple près du... au centre-ville, ils ont réaménagé des nouveaux corridors souterrain qui sont effectivement plus larges. Au Square Victoria, je ne sais pas si vous êtes déjà allés là, c'est très sécuritaire, c'est une question d'aménagement, d'éclairage, de puits de lumière. Puis je crois qu'il ne faut pas limiter l'accès au corridor, tout justement, parce que plus il y a de gens, plus qu'il y a de l'éclairage, plus que c'est large, plus que c'est sécuritaire en fait, parce que la sécurité c'est pas les lieux, c'est les personnes. Et puis, plus qu'il y a des personnes qui sont responsables, l'endroit est sécuritaire. On ne peut pas limiter la densité de population. Les gens, c'est les gens puis... Je ne vois pas l'insécurité en fait, parce que même si tu as un tunnel qui part du métro puis qui s'en va à ton bâtiment, bien, ça ne veut pas dire que les gens vont aller chez vous. Peut-être qu'à chaque bâtiment, il y a de la sécurité, ou je ne le sais pas. Je ne vois pas l'insécurité comme telle.

1025 **MME MARCÈLE LAMARCHE :**

1030 Dans un espace qui est fermé, où il n'y a pas d'issue et il n'y a personne d'autre qu'une personne et son agresseur, ça me semble assez dangereux par rapport à une rue où on peut alerter la population environnante, c'est un couloir de circulation, c'est pas comme un parc isolé. Dans un couloir de circulation fermé, justement quand on est soi et son agresseur, il n'y a pas d'issue, c'est devant ou derrière et l'espoir que quelqu'un va passer justement pour avoir de l'aide, c'est dans cet esprit-là je pense que c'est... Alors que je le trouve très sécuritaire le couloir entre le métro et le Centre sportif et les commerces parce là, il y a de la circulation. Il y a peut-être même possibilité de commerces au sous-sol comme il y en a dans certains couloirs du centre-ville où là, vraiment, il y a de la circulation et, comme disait Yves, des commerces, des commerçants, des gens qui sont là au cas où il y aurait une agression ou une crainte.

1035 **MME NICOLE COULOMBE :**

1040 Comme je vous le disais, c'est seulement une proposition d'aménagement, quitte à faire des bouches de sortie et, comme vous le mentionnez, que ça serait probablement plus approprié pour les sections plus commerciales. Mais, c'est une idée quand même qui n'est pas obligée d'être faite à 100 % à l'ampleur de tout le projet. Mais, peut-être une section qui serait appropriée.

1045 **MME MARCÈLE LAMARCHE :**

Merci.

**M. YVES ARCHAMBAULT :**

1055

J'ai un dernier intervenant, monsieur David Seto.

**M. DAVID SETO :**

1060

Bonsoir, Monsieur le Président, Madame la Commissaire. J'ai su qu'il y a disons l'Office de Consulatation publique sur ce projet juste dernièrement, donc, je n'ai pas eu le temps de prendre en considération les détails du projet. Mais ce que j'ai à dire peut-être dépasse probablement le détail. Alors, c'est inutile de vous rappeler que ce projet où les terrains des Ateliers municipaux sont adjacents à une station de métro. Ça veut dire quoi? Mais, ça veut dire

1065

que c'est pas un projet comme le projet Bois-Francs à Saint-Laurent ou aux terrains Angus ou même des projets de tours résidentielles à Brossard ou à Blainville. Vu que c'est à côté d'une station de métro, il me semble que le projet qui préconise 400 logements, c'est nettement insuffisant à plusieurs points de vue. Pourquoi?

1070

Parce que vu qu'on est à côté d'une station de métro, on devrait, c'est-à-dire, bien, une ligne de métro c'est un corridor d'infrastructure de transport en commun à haute densité. Donc, on devrait bâtir ce projet qui tienne compte du fait que c'est vraiment une station de métro à côté et non pas comme au coin Lacordaire et Jean-Talon. Donc, et ça veut dire, en termes de logement, qu'est-ce que ça veut dire? Bien, on sait que par exemple, il y a une grande demande de logements à Montréal mais surtout aussi de grands projets résidentiels à l'extérieur de l'Île de Montréal. On sait que par exemple, des signes de cette ampleur par exemple, on sait qu'il y a un projet de prolongation du train de banlieue de Blainville vers Saint-Jérôme. Les gens qui prennent el train Mont St-Hilaire, Montréal, bien, il y a un grand nombre, bien, un certain nombre qui demeurent à St-Hyacinthe qui vont en voiture à Mont St-Hilaire pour prendre le train. Alors,

1075

1080

une grande partie de ces gens-là sont des ex-montréalais qui sont allés loin dans les banlieues pour diverses raisons d'offres ou d'abordabilité, ils ont préféré acheter à l'extérieur.

1085

Alors, lorsque je dis qu'il faut tenir compte du fait qu'on a une station de métro et une ligne de métro, il faut vraiment avoir un impact sur le problème de logement à Montréal et à mon avis, 400 c'est peut-être pas suffisant. Peut-être, il faut viser ou dépasser nos attentes dans ce projet vers, je prends un chiffre, comme multiplié par 4, peut-être 1 600 ou 1 800 logements, donc dans ce cas-là, 1 800 logements, 2 personnes par 2-3 personnes, donc, ce terrain pourrait accueillir facilement 3 000 à 4 000 personnes. 3 000 à 4 000 personnes sur un terrain comme ça, c'est à mon avis environnementalement responsable parce qu'on ne va pas, c'est-à-dire, ça va soulager les pressions de développement dans les banlieues lointaines. On va sauver des terrains agricoles, on va diminuer les besoins de déplacement des gens pour venir à Montréal parce qu'ils sont déjà greffés à côté d'une station de métro.

1090

1095

On parle souvent de nos jours, comment réduire les gaz à effet de serre, comment diminuer les déplacements, bien, à mon avis, il me semble qu'un facteur clé pour diminuer les

déplacements, c'est au lieu d'amener le transport en commun vers les banlieues, amener les gens à demeurer près des stations de métro. Donc, on diminue déjà une partie des besoins en déplacement en voiture. Et, comme on sait, lorsque l'AMT va construire des prolongations un peu partout sur son réseau, c'est nous, les contribuables, qui doivent payer à la fois pour l'implantation et la subvention d'exploitation. Tandis que, si on impose une plus grande densification résidentielle ou une plus grande densification de l'utilisation des terrains à côté d'une station de métro, bien, il me semble que la contribution de finance publique, les dépenses publiques sont plutôt minimales. C'est plutôt le promoteur immobilier qui doit construire. Oui, il y a une partie qui sera réservée pour le logement social ou communautaire mais en grande partie, les frais ou les dépenses de construction ne sont pas assurés par le trésor public. Au contraire, les finances publiques pourront s'améliorer grâce aux impôts fonciers qui seront perçus sur ce grand nombre de logements situés sur le site.

Alors, donc, en résumé, je pense que c'est une occasion en or, pas en or, mais c'est une occasion rare de voir un terrain juste adjacent à une ligne de métro qui est disponible pour développement. Et, on parle aujourd'hui, de nos jours, que ça fait 40 ans que le métro existe mais, je trouve qu'il y a très peu d'exemples de grandes densifications résidentielles sur les axes de métro, sauf peut-être sur Maisonneuve entre Berri et Atwater. Mais, les lignes de métro existent en-dehors du centre-ville et il faut les densifier énormément pour que les gens demeurent à Montréal ou près des lignes de métro. Dans ce sens-là, ils vont diminuer les besoins de déplacement. C'est tout.

**M. YVES ARCHAMBAULT :**

Je vous remercie, Monsieur Seto. Donc, en résumé, vous préconisez une densification beaucoup plus forte que...

**M. DAVID SETO :**

Oui, c'est ça.

**M. YVES ARCHAMBAULT :**

Est-ce que vous avez eu l'occasion d'écouter les interventions d'autres personnes, hier? Est-ce que c'est la seule occasion que vous avez eue?

**M. DAVID SETO :**

Oui, c'est ça. J'ai eu l'occasion d'entendre des intervenants ce soir mais, hier ou dans d'autres séances précédentes, non.

**M. YVES ARCHAMBAULT :**

1140 D'accord. Parce qu'il y a eu un des éléments qui revenait souvent, c'était la question du stationnement. Évidemment, on... la voiture qu'ils n'utiliseraient pas pour se rendre au travail. Mais, est-ce que ces gens-là vont avoir tendance à ne pas avoir de voiture, ou avoir une voiture?

**M. DAVID SETO :**

1145 Je ne sais pas. Ça c'est sûr que c'est un facteur important, mais peut-être, il y a des façons de moduler ça. Par exemple, on peut avoir des prix élevés pour les places de stationnement. Oui, elles sont là mais il faut payer 2 000\$ par mois pour avoir une place de stationnement. Donc, on peut avoir ça, mais on peut avoir des facteurs économiques qui font que ça devient moins incitatif. Il y a aussi... on peut mettre dans un quartier une succursale  
1150 *Budget* ou *Communauto* pour les gens qui ont besoin d'une voiture pour aller chez Ikea à St-Laurent ou une grosse emplette chez Club Price dans le Marché Central. Mais, la plupart des gens qui doivent se déplacer, lundi au vendredi c'est aller au travail, peut-être en fin de semaine, aller à la Place des Arts ou au Stade olympique, bien, si les gens travaillent au centre-ville, le métro est là, c'est sûr que...

1155

**M. YVES ARCHAMBAULT :**

Le métro va aussi à la Place des Arts et au Stade olympique.

1160

**M. DAVID SETO :**

C'est ça. Ou Hockey, je ne sais pas.

**M. YVES ARCHAMBAULT :**

1165

Même chose. D'accord. Je vous remercie.

**MME MARCÈLE LAMARCHE :**

1170

J'ai juste une petite question. Votre densification, on dira 4 fois plus que ce qui est proposé dans le projet. Quel impact voyez-vous sur le reste du quartier quand on imagine la structure, les bâtiments qu'il faut pour héberger un si grand nombre de personnes, parce que 1 600 logements, c'est beaucoup de gens dans un quartier qui est principalement résidentiel où on a un îlot qui est vacant et qui passerait de vacant à ...

1175

**M. DAVID SETO :**

Oui, mais, vous savez, à mon avis, ce type de densification a dû être faite il y a 30 ans... avec l'évolution urbaine parce qu'il y a la ligne de métro, pour moi, c'est une perte d'avoir une  
1180 maison, deux étages, un étage, à 10 mètres d'une station de métro. C'est vraiment une situation absurde d'un terrain de grande valeur, parce qu'il faut partager le système de transport en

1185 commun et une façon de partager de ça, c'est d'avoir plus de monde qui ont accès facilement, à  
pied ou par autobus. Et si les gens aiment demeurer près d'une ligne de métro mais ne veulent  
pas avoir de voisins, je pense que c'est un non sens. S'il y a une ligne de métro et on veut être  
1190 tout seul, bien c'est un peu égoïste en quelque sorte. Parce que c'est une ressource en  
commun, donc il faut que les gens soient portés à faciliter, à utiliser le transport en commun. Si  
on demeure à St-Jérôme et on demande aux gens d'utiliser le métro, je pense que oui, mais,  
tandis que si on est juste à proximité, bien, c'est plus facile. Et si on peut amener plus de gens à  
demeurer sur ou près de la station de métro au lieu d'habiter à Mascouche ou à Lachute, je  
1195 pense que c'est environnementalement beaucoup plus responsable. Donc, ce sont divers types  
d'enjeux qui pourraient être, je ne dis pas résolus, mais on peut toucher à ça en augmentant la  
densification. Merci de m'avoir accueilli si tardivement.

**M. YVES ARCHAMBAULT :**

1195 Alors, ceci met fin à l'audition des mémoires. Je voulais savoir si de la part de  
l'arrondissement ou de la Ville, il y avait lieu d'user d'un droit de rectification? Non.

1200 Alors, il me reste à vous remercier de votre participation et je rappelle que vous avez  
jusqu'à mardi le 10 octobre pour déposer les mémoires, après quoi nous ferons une retraite  
1205 fermée très productive pour essayer de vous déposer un mémoire, un rapport dans les meilleurs  
délais. Bonsoir.

\*\*\*\*\*

1205 Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe judiciaire, certifie sous mon serment d'office  
que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes  
1210 sténographiques prises par moi au moyen du sténomasque, le tout conformément à la Loi.

ET J'AI SIGNÉ:

1215 \_\_\_\_\_  
**LOUISE PHILIBERT, s.o.**