

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme MARIE LEAHEY, présidente
Mme LORÈNE CRISTINI, commissaire ad hoc
M. BRUNO-SERGE BOUCHER, ASC, commissaire ad hoc

**PROJET DE REDÉVELOPPEMENT DU
SITE LOUVAIN EST**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 2

Séance tenue le 12 mai 2021, 13 h
1550, rue Metcalfe
14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 12 mai 2021

MOT DE LA PRÉSIDENTE 1

PRÉSENTATION DES OPINIONS :

Mme Karina Montambeault et M. Yvon Dinel, Comité Logement Ahuntsic-Cartierville 3

Mme Diem Doan, crèmerie Virevent..... 17

Mme Élise Tanguay, Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) 32

PAUSE

Mme Hughette Rancourt et M. André Fortin, Coopérative d'habitation L'Étincelle..... 48

M. Simon Mammone, Groupe CDH..... 62

M. Stéphane Barsalou, citoyen 78

M. Michael Kobierski, citoyen 89

MOT DE LA FIN..... 100

AJOURNEMENT AU 13 MAI 2021, 19 h

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme MARIE LEAHEY, présidente:

5 Bonjour et bienvenue à cette séance virtuelle d'audition des opinions qui se tient dans le cadre de la consultation publique sur le redéveloppement du site Louvain Est dans l'arrondissement d'Achuntsic-Cartierville.

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

15 Je m'appelle Marie Leahey et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Je suis la présidente de cette commission. La commission est également composée de madame Lorène Cristini ainsi que de monsieur Bruno-Serge Boucher. Nous sommes appuyés dans nos travaux par monsieur Marc-André Lapointe, qui agit à titre d'analyste de la commission.

20 Le 7 avril dernier, les représentants du Bureau de Projet Partagé, qui regroupe la Ville de Montréal, l'arrondissement d'Achuntsic-Cartierville et la Table de concertation Solidarité Achuntsic, vous ont présenté le projet d'écoquartier Louvain Est. Ils ont ensuite répondu à vos questions au cours d'une séance qui s'est tenue le 21 avril.

25 Je vous remercie, au nom de mes collègues et de l'Office de consultation publique de Montréal, de l'intérêt que vous portez à nos travaux depuis le début de cette consultation, malgré les défis posés par la pandémie. Pour nous conformer aux règles gouvernementales et aux normes sanitaires qui s'appliquent, l'audition des opinions se fera à distance.

30 26 citoyens et représentants d'organismes ont souhaité présenter leur opinion devant la commission. Quatre séances ont été prévues pour les entendre entre le 11 et le 14 mai. Nous en sommes maintenant à la deuxième séance.

35 La commission a également reçu près d'une centaine d'interventions écrites, notamment par le biais des opinions en ligne, qui ne feront pas l'objet d'une présentation orale. Les personnes qui s'adresseront à la commission peuvent le faire, soit par téléphone, soit par visioconférence.

40 Il est possible d'avoir plus d'un porte-parole par intervention au cas où la présentation se ferait à plusieurs. Les participants connectés par ordinateur peuvent également partager leur écran et ainsi montrer des fichiers PowerPoint, des photos et des vidéos.

45 Les intervenants disposent d'une période de dix minutes. Alors, si vous êtes deux, il faut bien calculer votre temps parce que c'est un dix minutes global pour exposer votre opinion. Les commissaires auront ensuite dix minutes pour échanger avec vous.

50 Enfin, comme vous le savez déjà, la commission tient à ce que le climat des échanges demeure serein. Je vous rappelle que les propos malveillants ou les interventions qui portent atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation des personnes, sont irrecevables.

55 Merci d'avance aux intervenants que nous entendront aujourd'hui pour leur collaboration.

 Une fois les séances d'audition des opinions terminées, les archives vidéo ou audio des échanges avec les commissaires ainsi que les transcriptions écrites seront mises en ligne sur notre site Web dans les plus brefs délais.

 Comme il est coutume, en matière de consultation publique, si pour une raison ou une autre des inexactitudes se glissaient dans les propos tenus aujourd'hui, les représentants du Bureau de Projet Partagé pourraient user de leur droit de rectification. Ils auront 48 h à la suite

60 de l'envoi des fichiers vidéo et audio des présentations pour nous fournir des rectifications par écrit. Il s'agira, bien entendu, de rectifier un fait et non d'émettre un commentaire ou un avis.

65 D'ailleurs, cet après-midi, nous avons une représentante du Bureau de Projet Partagé qui est avec nous, madame Ghislaine Raymond, et madame Raymond n'interviendra pas durant cette séance.

70 Les personnes qui souhaitent déposer une opinion auront jusqu'au 17 mai pour le faire, soit en ligne, soit par la poste ou même message téléphonique. Vous trouverez tous les renseignements nécessaires sur la page Web de la consultation. Après, les commissaires entreprendront l'analyse de l'ensemble des informations et des opinions reçues.

75 Nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport à la fin du mois de juin. C'est la présidente de l'Office qui remettra le rapport aux élus municipaux. Il sera rendu public dans les 15 jours suivant son dépôt. Les décisions à prendre par la suite appartiennent aux élus de la Ville de Montréal.

80 **Mme KARINA MONTAMBEAULT ET M. YVON DINEL,**
Comité Logement Ahuntsic-Cartierville

LA PRÉSIDENTE :

85 Alors, je vous remercie de votre attention et j'inviterais les deux premiers intervenants, madame Karina Montambeault et monsieur Yvon Dinel du Comité Logement Ahuntsic-Cartierville, à prendre la parole.

90 **Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

Alors, bonjour, Madame, Monsieur, les commissaires. Je vais, dans un premier temps, juste faire le plan de notre présentation qui se divise en deux parties.

95 Notre première partie va parler de notre position par rapport au nombre de logements sociaux qui sont prévus sur le terrain, les déséquilibres actuels dans les offres de logement et les capacités de payer des locataires, le pourcentage de logements sociaux qu'on veut avoir sur le terrain, l'enjeu de la mixité et les formes de tenure d'habitation qu'on doit privilégier et notre volonté de mettre ce terrain-là à l'abri de la spéculation immobilière.

100

La deuxième partie porte sur...

LA PRÉSIDENTE :

105

Là, attention, parce que vous n'avez que 10 minutes.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

110

O.K. Donc, je termine. La deuxième partie va être plus sur l'importance de reconnaître les projets portés par des citoyens à la base.

Alors, je cède la parole à mon collègue.

M. YVON DINEL :

115

Oui, alors, bonjour aux gens de l'Office de consultation. D'abord, je pense que c'est important de mentionner que le site Louvain, c'est un terrain public, donc qui n'est pas du domaine privé et c'est un des derniers terrains disponibles pour développer du logement social

120 en quantité suffisante pour répondre aux besoins de la majorité de la population qui a de la difficulté à payer un logement qui correspond à leur budget.

125 Donc, autrement dit, le site Louvain, c'est une opportunité pour reprendre ou regagner, pour utiliser un jeu de mots, regagner le terrain perdu du développement du logement d'Ahuntsic-Cartierville.

130 Je m'explique : selon des données qu'on a pu obtenir, pour la période de 2009 à 2018, donc presque dix ans, il s'est réalisé 340 unités de logement social dans Ahuntsic-Cartierville, alors que les intervenants sociaux du quartier Ahuntsic avaient évalué les besoins à 1 000 logements sociaux pour cette période-là, donc c'est beaucoup moins que les besoins.

135 Et toujours dans la même période, entre 2009 et 2018, il s'est réalisé trois fois plus d'unités de condominium, soit 1 054 unités puis très peu de logements locatifs, 131 unités.

140 Donc, il faut vraiment regagner le terrain perdu du développement du logement social parce qu'il y a vraiment des besoins criants de la population qui est à faible et à modeste revenu, qui voit la part de ses revenus au loyer augmenter et qui, pour plusieurs, ont de la difficulté à trouver un loyer qui correspond à leur budget, sans parler des grands logements qui sont de moins en moins disponibles, le taux d'inoccupation est très bas.

145 Selon des données de Statistique Canada de 2016, le tiers des ménages locataires dans Ahuntsic-Cartierville consacrerait 30% ou plus de 30% de leurs revenus pour se loger. Alors que quand que l'on consacre plus de 30% de ses revenus pour se loger, ça veut dire que c'est les autres besoins essentiels qui écopent.

Ça, c'est en 2016. Alors, quelle est la situation maintenant? Dans un contexte où, entre autres, on apprend que, selon une étude du Regroupement des comités logement et associations de locataires, un logement de trois chambres à coucher à louer est affiché, en

2020, à 1 500 dollars par mois. Alors, on peut s'imaginer que, pour les familles, ça serait comme très difficile de se trouver un logement qui correspond à leurs revenus.

150

Donc, il ne faut pas s'étonner qu'on assiste à une espèce d'appauvrissement des ménages locataires et ne pas être étonné non plus que les ménages ont de plus en plus recours à des banques alimentaires.

155

Peut-être qu'il faut se poser la question : où vont-ils aller loger, les locataires à modeste et faible revenu? Quand on pense, entre autres, que le revenu médian des ménages locataires d'Ahuntsic-Cartierville, en 2016, était de 35 000 \$ par année, donc 35 000 \$ par année pour un loyer qui coûte 1 500 \$, ça veut dire que le ménage paie 50% de ses revenus pour le loyer.

160

Et que penser des gens qui ont des revenus en bas du 35 000 par année? On pense particulièrement aux ménages à faible revenu. Entre autres, il y a 1 700 ménages, sur la liste de l'Office municipal de l'habitation, en attente d'un HLM dans Ahuntsic-Cartierville.

165

Donc, les gens se cherchent de plus en plus une alternative au marché privé pour être à l'abri des intempéries du marché locatif privé. Donc, dans ce contexte-là, je pense que c'est très clair que le développement du terrain Louvain, il doit y avoir plus que 50% de logements sociaux pour répondre aux besoins de la population.

LA PRÉSIDENTE :

170

Juste vous rappelez qu'il y a déjà cinq minutes de passées.

M. YVON DINEL :

175

Oui, d'accord.

180 Bon, pour terminer, en fait, ce que je peux ajouter, c'est qu'il faut bien comprendre que le logement social, contrairement à ce qui est véhiculé à certains endroits, ce n'est pas un ghetto de pauvres parce que le logement social, quand on pense au programme AccèsLogis notamment, c'est des logements qui permettent à des familles à faible revenu, oui, de pouvoir se loger, mais aussi à des gens à modeste revenu.

Alors, je vais céder la parole à ma collègue Karina.

185 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

190 **Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

Donc, moi, je vais vous parler un peu de la démarche en cours par rapport à l'aménagement du terrain Louvain.

195 Nous, on salue la volonté qu'il y ait un Bureau Partagé avec la Table de quartier, puis il y a beaucoup de travail qui se fait. Par contre, on a beaucoup de questions par rapport à la gouvernance, des questionnements qui se font parce qu'on porte, nous, un projet de coopérative d'habitation – il y a probablement des gens qui vous en ont parlé – et qui est porté par les citoyens à la base.

200 On se demande si ces projets-là de coopératives ont réellement leur place parce que, lors de rencontres, de consultations, entre autres, il y a des gens qui sont des représentants du comité de pilotage de la Table de quartier qui expriment des préférences en faveur des OSBL ou qui expriment des opinions par rapport au projet.

205 Donc, nous, on s'interroge beaucoup sur « de quelle manière on va faire le choix des projets de logements sociaux sur ce terrain-là », et est-ce que tout le processus va être réellement transparent.

210 Quand que nos membres, nos militants, vont poser des questions aux élus au conseil d'arrondissement, on nous réfère à la Table de quartier puis au comité de pilotage. Or, les membres du comité de pilotage signent des ententes de confidentialité avec la ville, donc ne peuvent pas répondre à toutes nos questions.

215 Donc, on est d'accord avec les principes qui sont mis de l'avant, la fiducie d'utilité sociale, mais on veut avoir plus de transparence, on veut savoir qui vont faire le choix des projets de logements sociaux, on veut que l'ancienneté des projets portés par des citoyens, comme celle de la coop, soit reconnue.

220 D'ailleurs, dans Ahuntsic, ça fait plus de huit ans qu'il n'y a aucune coopérative d'habitation qui s'est faite. La formule qui est tout le temps privilégiée, c'est celle des OSBL. On n'a absolument rien contre les OSBL, on pense qu'il faut qu'ils en fassent, mais on veut que ces démarches-là citoyennes soient reconnues puis on exprime certaines craintes par rapport à ça, par rapport au fait qu'on n'est pas sûrs que tous les choix de projets de logements soient vraiment faits transparents.

225 Donc, l'autre chose, c'est que, nous, on adhère au principe d'écoquartier. On est d'accord avec la densité, mais à échelle humaine. Quand on consulte les membres de la coopérative d'habitation, nous, c'est une coopérative qu'on veut faire pour des familles qui ont plusieurs enfants, c'est un besoin qui est présent dans le quartier. Ils nous disent : « Nous, on ne veut pas vivre dans une tour de 13 étages. » Ils se conçoivent difficilement habiter dans quelque chose d'aussi dense.

230

235 Donc, oui à la densité, mais on veut que les citoyens qui sont porteurs de projets soient consultés puis que ça se fasse à visage humain. D'autant plus qu'avec la pandémie, on se rend compte que les gens ont quand même besoin d'espace dans leur logement.

LA PRÉSIDENTE :

240 Il vous reste moins d'une minute.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

Oui, c'est ça.

245 Donc, plus de transparence, oui à la démarche citoyenne, oui à l'écoquartier. On pense que c'est important d'avoir une vision d'avenir.

250 Ce qui est amené comme proposition de logements abordables en étant défini peut-être par rapport au prix du marché actuel, on se dit que ça n'a pas vraiment de sens parce que c'est déjà beaucoup trop cher.

255 Et en terminant, je dirais que, compte tenu du fait que c'est un terrain public, on se questionne beaucoup à savoir si c'est vraiment pertinent de favoriser l'accession à la propriété privée puisqu'il se construit déjà beaucoup de condominiums dans le quartier et que le marché répond bien à ce besoin-là. Voilà.

LA PRÉSIDENTE :

260 Merci beaucoup. J'inviterais madame Cristini, monsieur Boucher à entreprendre un dialogue avec les deux représentants du Comité Logement.

LA COMMISSAIRE :

265 Oui, bonjour, je vais commencer, bonjour à vous deux. Merci, j'avais deux questions, mais je vais commencer par la première.

270 Donc, vous dites, effectivement, que vous appuyez les principes de l'écoquartier, mais vous expliquez aussi que les exigences de l'écoquartier pourraient retarder ou compromettre justement la réalisation des logements sociaux. Est-ce que vous pourriez peut-être un peu plus détailler quels seraient ces exigences au niveau de l'écoquartier, qui pourraient retarder la construction?

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

275 Bien, c'est qu'on veut construire des logements verts puis ça, on est d'accord avec ça, sauf que le programme AccèsLogis, c'est un programme qui est très normé. Donc, si on veut avoir des niveaux d'isolation plus élevés ou faire des toits verts ou ce genre de choses là, ce n'est pas nécessairement des dépenses qui sont permises grâce aux programmes gouvernementaux actuels.

280
285 Donc, il faudrait que ces exigences-là soient bien dosées, de manière à ne pas éviter la construction de logements sociaux. Si les critères sont plus élevés, bien, il faudrait trouver des façons d'aller chercher les fonds pour compléter les logements. Sinon, bien il faut s'en tenir aux normes actuelles puis construire les unités d'habitation.

290 Oui au principe, mais il faut l'adapter à la réalité puis la réalité, c'est que les coûts de construction, en ce moment, augmentent puis que le financement n'augmente pas au même rythme. Donc, c'est ça. Est-ce que c'est clair?

LA COMMISSAIRE :

295 Oui, merci.

LA PRÉSIDENTE :

300 Oui, merci. Monsieur Boucher?

LE COMMISSAIRE :

305 Oui, bon après-midi, merci d'être là. D'abord, je voulais juste clarifier quelque chose qui me semble être une contradiction, mais c'est peut-être juste dans les mots utilisés, pour que je m'y retrouve bien dans votre mémoire.

À la page 7, dans la partie 6, vous nous dites qu'une diversité de projets pourrait être développée comme une coopérative de condominiums ou encore du logement locatif privé.

310 Puis un petit peu plus loin, puis comme vous venez nous le dire ici, maintenant, j'ai cru comprendre que vous ne croyez pas qu'il y ait de la place. À la page 8, c'est ça, vous écrivez que ce serait socialement inacceptable pour la CLAC : « *C'est de la privatisation partielle.* »

315 Alors, pouvez-vous me démêler?

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

320 Oui, oui, oui. L'idée d'une fiducie d'utilité sociale, on est d'accord avec ça. Mais au sein même de cette fiducie-là, il y a des projets qui sont amenés de coopératives de condos où, exemple, des propriétaires privés qui construiraient, mais on voudrait normer les hausses de loyers qu'ils pourraient donner ou leur imposer des échelles de loyers.

325 Nous, on ne croit pas à ça. Premièrement, l'accession à la propriété privée, même si on essaie de limiter les gains en capitaux que les gens vont faire, ça va bénéficier à un nombre restreint de ménages. Donc, pour nous, c'est une forme de privatisation du terrain même s'il y a un certain contrôle.

330 Par rapport à du logement privé, bien si c'est des OSBL d'habitation qui sont hors du programme d'AccèsLogis, ça, ça nous dérange moins parce qu'il y a une vocation à but non lucratif. Mais si c'est une compagnie privée, privée qui construit du logement locatif, pour nous, là, ce serait une forme de privatisation qui ne serait pas acceptable sur le terrain.

LE COMMISSAIRE :

335 O.K. Et...

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

340 ... nous, on pense vraiment que l'accession à la propriété, c'est un peu érigé en mythes puis que les coopératives d'habitation, c'est une forme de propriété collective.

345 D'ailleurs, pour nous, la vision du logement social qu'on a, c'est que ce n'est pas juste pour les personnes pauvres, le logement social, ça s'adresse aux familles de classe moyenne. Puis dans AccèsLogis, il y a moyen d'avoir des règles de mixité. On paie entre 75 et 95% du loyer médian. Ça fait que ce n'est pas vrai que ce sont les personnes les plus pauvres qui, nécessairement, vont se retrouver dans ces projets-là.

350 Donc, nous, on n'a pas cette vision-là, on a cette divergence-là avec le Bureau de Projet Partagé. Par contre, on est d'accord pour la fiducie d'utilité sociale, on est d'accord pour les idées d'écoquartier, on est d'accord.

Mais comme je vous l'ai dit, notre questionnaire, c'est par rapport au choix des projets qui vont se faire sur le terrain. Comment ça va se faire? Qui vont être réellement les décideurs?

355

Puis on ne doute pas de la bonne foi des citoyens qui sont sur le comité de pilotage parce que ce sont des personnes qui sont socialement engagées puis qui ont à cœur le développement social du quartier.

360

Mais s'agissant d'un terrain public, il faut quand même certaines formes de transparence ou de critères dans le choix des projets qui vont se faire sur ce terrain-là, que ce soit pour les citoyens qui se battent pour avoir une coopérative sur le terrain ou n'importe quel citoyen dans le quartier.

365

LE COMMISSAIRE :

Si de tels critères étaient insérés dans la charte de la fiducie d'utilité publique, est-ce que c'est une forme qui pourrait vous rassurer? On va dire ça comme ça.

370

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

Bien, oui, je pense que oui, mais je pense qu'au bout du compte, ce sont des choix politiques et il faut que ce soient les élus qui soient imputables parce que... puis il faut s'assurer qu'il n'y ait pas de conflits d'intérêts là-dedans aussi.

375

Donc, c'est un terrain public. Sur n'importe quel terrain public, quand qu'on vend, il y a des appels d'offres, il y a tout un processus où il y a une certaine forme de transparence.

380

Ça a beau être vertueux l'idée qu'on fasse une fiducie d'utilité sociale, mais ce sont les mêmes principes qui doivent être... même si c'est à but non lucratif, même si c'est pour

développer un quartier, ça doit être présent puis ça doit être là. Ça fait qu'il faut que ce soit dans la charte de la fiducie d'utilité sociale, c'est clair.

385 À date, on n'a pas ces informations-là puis on se questionne à savoir « est-ce que les gens qui vont prendre les décisions sont neutres » ? Parce qu'il y en a là-dedans qui ont des visions par rapport au développement puis c'est correct qu'ils en aient, mais il faut une certaine forme d'imputabilité.

LE COMMISSAIRE :

390

Très bien. Je vous remercie.

LA PRÉSIDENTE :

395

D'autres questions, Madame Cristini?

LA COMMISSAIRE :

400

Oui, une autre. En fait, j'ai l'impression d'avoir compris que, d'un côté, vous voulez vraiment densifier le logement social et communautaire, donc augmenter ce niveau de minimum de 50%, mais qu'en même temps, vous avez toute l'approche échelle humaine ou visage humain que vous utilisez.

405

Donc, en même temps, c'est diminuer le nombre de logements au total. Donc finalement, si on diminue le nombre de logements au total, c'est-à-dire qu'on ne monte pas à plus d'étages parce que, si j'ai bien compris, échelle humaine, pour vous, c'est le nombre d'étages, n'est-ce pas? Mais vous allez me dire.

410

Donc, comment on arrime ces deux problématiques-là d'essayer d'augmenter le nombre de logements sociaux et communautaires, mais en même temps de diminuer le nombre d'étages?

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

Bien, je pense que ça dépend des projets de logements sociaux qu'on développe. S'il y a des projets qui s'adressent aux aînés, je pense que c'est plus facile d'avoir plus d'étages.

415

Nous, la vision qu'on a tout le temps eue par rapport au terrain Louvain, c'est de dire : « Il manque de grands logements pour les familles ». Donc, si on est capable d'avoir à même ce terrain public là, de ne pas avoir à acheter le terrain, déjà ça va réduire les coûts de construction des logements puis on va pouvoir développer du logement de qualité.

420

Donc, faire des tours de dix étages avec des familles, avec des enfants, peut-être que c'est faisable, mais si ça se fait, il faut qu'ils soient vraiment bien insonorisés, les logements, puis ça prendrait une salle communautaire, puis le programme AccèsLogis ne permet pas, pour les coopératives d'habitation, d'avoir des salles communautaires.

425

On comprend qu'on veut partager les salles, mais il n'en demeure pas moins que ça prend quand même des espaces pour ces familles-là, donc il y a un enjeu de oui, à la densification, mais pour les projets pour familles, il faut tenir compte un peu aussi de ces facettes-là.

430

C'est la grandeur des logements qu'on va construire aussi parce que, pour nous, la qualité du logement qui va être construit... il faut favoriser la quantité, mais pas trop au détriment de la qualité. Donc, s'il y a des choix à faire sur le nombre d'unités de logements à construire, bien, enlevons les condos puis faisons moins de logements sociaux, mais à une densité qui est humaine.

435

Je veux dire, faire que des tours de 13 étages, ce n'est pas réaliste, quoi que, moi, je pense que ce qui est proposé dans le projet...

440

LA PRÉSIDENTE :

Je vous demanderais de synthétiser.

445 **Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

Oui, j'achève.

LA PRÉSIDENTE :

450

Parce que notre temps est écoulé.

Mme KARINA MONTAMBEAULT :

455

D'accord. Ce que je veux dire, c'est que je pense que les membres du comité de pilotage, c'est des gens sensés, donc je pense qu'il faut quand même leur faire confiance puis qu'ils vont tenir compte des spécificités des différents projets. Ceux qu'ils peuvent densifier, ils vont les densifier, puis ceux qui se prêtent à moins de densification... t'sais, je veux dire, il y a de la place pour la parole citoyenne là-dedans.

460

LA COMMISSAIRE :

Merci beaucoup, c'est très clair, merci.

465

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup, Madame Montambeault et monsieur Diné pour votre présentation et cette courte période d'échange. Malheureusement, le temps est écoulé. Donc, on avait d'autres questions, mais on essaiera par d'autres intervenants d'avoir des réponses aussi. Je vous remercie beaucoup d'avoir participé.

470

M. YVON DINEL :

Merci de nous avoir entendus.

475 **Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

C'est nous qui vous remercions pour le temps.

480

Mme DIEM DOAN,
Crèmerie Virevent

485 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. J'inviterais maintenant Madame Diem Doan de la crèmerie Virevent.

Mme DIEM DOAN :

490 Bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

495 Alors, je rappelle la consigne, vous avez dix minutes pour présenter votre opinion et on pourra échanger avec vous après, pour un total de 20 minutes. D'accord? Merci.

500

Mme DIEM DOAN :

505 Alors, bonjour, je m'appelle Diem Doan. Je suis d'origine vietnamienne, ça fait 40 ans que ma famille est arrivée au Québec, alors on est ce qu'on appelle des « boat people ». Voilà, moi, je me présente.

510 J'ai une crèmerie de quartier qui est située au 1517, Fleury Est. Alors, moi, je suis résidente du quartier d'Ahuntsic depuis 25 ans. C'est ici que mes trois enfants sont nés. Je suis mariée avec un homme qui vivait à Ahuntsic déjà, alors on s'est installés à Ahuntsic. Mes deux enfants ont fréquenté l'école de quartier Sophie-Barat et j'ai un autre garçon qui fréquente l'école Louis-Colin, dans le quartier d'Ahuntsic aussi.

515 Donc, pour moi, le quartier d'Ahuntsic, je l'ai dans le cœur, je l'ai dans la peau, je l'aime. Alors, quand c'était le moment pour moi d'ouvrir une crèmerie artisanale, je voulais absolument que ce soit dans Ahuntsic. Je ne voulais pas aller ailleurs, malgré que j'aie quand même eu l'opportunité d'aller au centre-ville, Rive-Sud, Rive-Nord, mais pour moi, ça reste Ahuntsic.

520 Alors, au fil du temps... ça fait sept ans que ma crèmerie existe. C'est une crèmerie de quartier, c'est sans prétention, j'ai beaucoup de clientèle qui vient du quartier. C'est une petite place, c'est des familles, c'est rassembleur.

525 J'ai des écoles qui me visitent à chaque fin de l'année, vers le mois de mai, juin. Souvent, j'offre des cornets à tous les élèves qui me visitent avec leur classe. Alors, voilà, la crèmerie Virevent.

530 Donc, je vous présente ici ma crèmerie. Comme je vous dis, c'est une place où que les gens d'Ahuntsic, les gens du quartier, se rassemblent les soirées d'été. Souvent, mes clients me disent que, quand on pouvait rencontrer un voisin ou bien quelqu'un qu'on n'a pas vu depuis longtemps, qu'on a envie d'une jasette, bien, on s'en va manger une crème glacée chez Virevent, on essaie de rencontrer quelqu'un qu'on connaît puis placoter et tout ça.

Pourquoi je veux tellement m'impliquer dans le développement du site Louvain et Virevent? Parce que je trouve que c'est un projet qui me ressemble surtout.

535 J'ai la chance de... bon, un, c'est vrai que ma crèmerie va très bien, que j'ai beaucoup de clientèle et que ça va bien.

540 À chaque année, même depuis le mois mai, j'ai deux, trois propositions par année, facilement, pour développer Virevent ailleurs, mais ça ne m'a jamais intéressée. J'ai tout le temps dit à ma famille que si, un jour, on avait une deuxième succursale de Virevent, ça serait plus communautaire encore, ça serait plus au service des clients, c'est sûr, mais de la communauté.

545 Alors, quand, de chez moi, j'ai reçu le dépliant du développement du site Louvain, c'était un « wow ». J'ai dit, c'était vraiment un coup de foudre. J'ai dit : « Je voudrais être là, je voudrais que Virevent soit là pour les gens de ce nouveau quartier. » Parce que je trouve qu'il y a quelque chose de très rassembleur, d'aller manger une crème glacée chez Virevent le soir, de rencontrer des amis, comme j'en ai parlé.

550 Alors, c'est pour ça que je voudrais postuler dans le développement du site Louvain, pour avoir une deuxième succursale de Virevent pour les gens du quartier.

555 Ici, dans la troisième photo... vous voyez, moi, mon engagement, et depuis sept ans, c'est tout le temps d'embaucher des jeunes du quartier. Alors, ça vient de Cartierville, ça vient de partout à Ahuntsic, c'est des jeunes de quartier. Je leur demande, il faudrait que... soit qu'ils ont étudié à une école primaire dans le quartier ou qu'ils fréquentent une école secondaire de quartier.

Pour être équitable, j'ai tout le temps embauché un petit plus des élèves de Sophie-Barat. Après ça, il y a beaucoup d'élèves de Mont-Saint-Louis qui déposent leurs CV puis des élèves de Régina. Ça, c'est les trois grosses écoles secondaires que j'engage. Chaque année, j'ai une

560 équipe, ils sont tous à temps partiel, mais j'ai une équipe de 10 à 12 jeunes de quartier qui s'impliquent avec moi.

Alors, qu'est-ce qu'ils font? Ces jeunes-là, je leur dis : « Vous voyez Virevent comme un projet qui vous permettra plus tard d'aller au marché du travail, de savoir comment on répond au client, le service à la clientèle, l'implication au travail, le sourire, d'être engagé. »

565 Alors, chaque année, mes jeunes sont là, ce sont des jeunes qui restent avec moi. Souvent, ils commencent en secondaire 4 puis ils finissent normalement la deuxième année d'université avec moi. Donc, souvent, mes jeunes qui travaillent chez Virevent, ils restent de trois à quatre ans.

570 Il y en a même une, elle a un bac de soins infirmiers puis elle revient tous les mois d'avril pour me donner deux semaines. Pour elle, c'est comme enlever son stress, revenir au travail. Alors, chaque année, elle vient, elle me donne deux semaines de travail; après ça, elle continue sa route. Elle est en soins infirmiers, elle est diplômée, tout ça, mais elle revient chaque année.

575 Alors, c'est ça, mon travail avec mon équipe. J'apprends beaucoup aux jeunes à développer... à prendre des produits comme des framboises, on travaille des framboises, on met en purée, on fait tout ça en équipe.

580 J'essaie le plus possible d'acheter des produits du Québec, mais des fois ce n'est pas possible. Par exemple, un des produits très populaires de Virevent, c'est le sorbet à la mangue, mais il n'y a pas de mangues au Québec, donc j'achète du Pakistan ou bien de l'Inde.

585 Mais les fruits, comme bientôt, je voudrais faire un sorbet aux fraises, mais je vais attendre les fraises du Québec. Là, dans ce temps-là, les fraises du Québec, toute mon équipe, on se met ensemble, on lave, on met en purée, on enlève... en tout cas, on prépare les fruits pour la saison, bientôt, c'est la rhubarbe. C'est tout le temps des procédures qu'on fait depuis plusieurs années.

590 Il y a une photo, vous voyez? Ça, ce sont des photos de groupes de Mont-Saint-Louis qui est venu. C'est la seule sortie de l'année de l'année à cause de la COVID. Alors, la direction de Mont-Saint-Louis a choisi de venir chez Virevent pour manger un cornet.

595 Bientôt, je vais recevoir aussi quatre classes de Sophie-Barat, des élèves en difficulté. Ça, c'est mon engagement. Ils ne paient pas, ils viennent, ils sont une quarantaine par groupe à venir manger un cornet gratuitement chez Virevent.

600 Il y a d'autres photos ici. Voyez-vous, souvent – c'est ça que je voulais vous dire – c'est une place rassembleuse. Les jeunes font de la bicyclette, de la trottinette, ils arrêtent, ils prennent une slush, ils s'assoient à la table de pique-nique ou bien, le soir, ils s'assoient autour de Virevent. Il y a souvent des fleurs, des lumières et je mets tout le temps de la musique que j'aime. Voilà.

605 Ici, voyez-vous, même en hiver, souvent, les enfants viennent manger un cornet. Puis qu'est-ce que je fais? Souvent, je mets des craies dehors pour que les enfants puissent dessiner autour de Virevent, des beaux dessins puis, quand c'est beau, je les prends en photo pour les garder en souvenir. Sinon, bien, quand on nettoie, tout est parti.

610 Concernant mon engagement pour le site Louvain, j'ai bien réfléchi à ça puis je m'engage que, si on a une succursale au site Louvain, d'embaucher des jeunes du secteur, du secteur Louvain.

615 Pourquoi ? Ça leur permet d'avoir une première... souvent, c'est leur première expérience de travail, Virevent. Alors, je serais capable, je crois, de les épauler, de leur montrer toutes les étapes, les encourager et surtout d'être persévérante, de continuer.

Des fois, ce n'est pas facile de travailler dans une crèmerie, j'ai conscience de ça parce que ça demande beaucoup. Ça demande de répondre à la clientèle, faire la caisse, faire les cornets, répondre à plein de besoins, les petits dégâts ici et là, mais à la longue...

620 Ce dont je suis fière de mon travail, c'est que j'ai tout le temps pris des jeunes de 15, 16 ans, souvent 16, puis je les accompagne jusqu'à la deuxième année d'université. Souvent, ils m'appellent, ils reviennent tout le temps manger chez nous puis la première chose qu'ils me disent : « Après Virevent, on est capable de passer toutes les entrevues, c'est vraiment facile. »

625 Alors, pour moi, c'est une des satisfactions de mon travail, de voir les jeunes qui reviennent tout le temps me voir. Je les connais maintenant, ils ont acheminé le bac ou bien leur technique, tout ça, alors c'est une fierté pour moi.

630 C'est sûr que je voudrais que Virevent ait une chance d'avoir une petite place à la place Louvain, mais j'ai conscience aussi que c'est une offre communautaire, des maisons sociales. Ça, je comprends ça, mais je pense que Virevent peut apporter quelque chose de ludique, de rassembleur puis des petits bonheurs aux gens de quartier.

635 Merci de m'avoir écoutée, merci.

LA PRÉSIDENTE :

640 Bien, je vous remercie. Vous étiez dans les temps ou à peu près, vous étiez un peu plus rapide, mais je suis sûre que les commissaires auront des questions à vous poser. Je vois que monsieur Boucher a déjà un doigt levé pour poser une question. Monsieur Boucher ?

LE COMMISSAIRE :

645 Oui, bonjour, merci. Après l'audience, vous m'avez donné envie, il va falloir que j'aille me chercher une petite molle.

LA PRÉSIDENTE :

On a hâte qu'il fasse chaud, chaud, chaud.

650 **LE COMMISSAIRE :**

D'abord, je vous félicite, Madame. Vous avez une merveilleuse petite entreprise, vous avez la fibre entrepreneuriale, vous travaillez avec les gens du quartier. Je trouve ça magnifique ce que vous avez bâti à force d'huile de bras, comme on dit.

655

Mme DIEM DOAN :

Oui.

660 **LE COMMISSAIRE :**

On sait comment ce n'est pas facile de démarrer une entreprise comme ça. Vous encouragez les jeunes du quartier puis vous comprenez aussi, évidemment, que ce n'est pas à nous à louer des locaux puis à accorder des gens à venir ici, mais je vais profiter de... vous êtes là.

665

Vous avez vu le dessin, l'aménagement qui était prévu pour le quartier avec une école, une serre, et cetera, des petits commerces de proximité à l'intérieur. Si on vous donnait le choix à vous, comme commerçante, de vous établir sur le site Louvain, où est-ce que vous choisiriez de vous établir, près de l'école, près de la serre? Est-ce que vous préféreriez avoir une sortie sur la rue Louvain, la façade sur la rue Louvain, par exemple? Comment vous choisirez l'endroit puis où est-ce que vous iriez ?

670

Mme DIEM DOAN :

675

Moi, sincèrement, je choisirais un endroit qui est mieux pour, selon le site, qui est mieux pour les gens qui peuvent venir, par exemple, en bicyclette, s'il y a une place pour qu'ils la déposent, parce que j'ai beaucoup de poussettes, j'ai beaucoup de jeunes qui viennent en

680 bicyclette, en trottinette, tout ça. Donc, ça prend de la place parce que quand qu'ils débarquent, c'est une dizaine de bicyclettes qu'ils laissent tomber partout.

685 Donc, moi, je vois bien Louvain, oui, absolument. Sinon, une place où que les jeunes sont à l'aise, les mamans sont à l'aise de laisser leurs poussettes là parce que je dois m'installer deux, trois tables à pique-nique pour les enfants puis une place, idéalement, où que les jeunes peuvent dessiner avec des craies, dessiner à terre, en attendant. Ça donne comme un petit moment de répit pour les parents.

LE COMMISSAIRE :

690 O.K. Est-ce qu'une entreprise comme la vôtre a besoin... en termes de livraison, par exemple, vous avez des camions de livraison qui viennent, et cetera, est-ce que c'est un gros mouvement? Est-ce que c'est un gros volume pour une petite entreprise comme la vôtre?

Mme DIEM DOAN :

695 Celui sur la rue Fleury, oui, mais c'est une rue commerciale déjà puis j'ai accès à la ruelle de livraison.

700 Pour le site de Louvain, je ne pense pas. Ça serait plutôt nous autres, avec ma voiture, que je vais amener des cornets, tout ça, parce que la production va se faire sur la rue Fleury. Donc, moi, j'aurais besoin... c'est un espace, c'est des petites boîtes, je ne pense pas que j'aurai de grosses livraisons.

705 Je ne sais pas réellement, mais pour l'instant, je ne prévois pas du tout avoir... la succursale de Louvain, ça serait ma voiture à moi pour des petites boîtes ici.

LE COMMISSAIRE :

710

O.K. Puis vous envisagez vraiment ça comme un lieu convivial où le soir, l'été, tout le monde se rassemble?

Mme DIEM DOAN :

715

Oui, ça, c'est l'objectif principal de créer cet événement-là pour les gens de Louvain.

LE COMMISSAIRE :

720

Bien, oui. Quand j'étais jeune, je faisais ça à la crèmerie au coin de la 9e Avenue à Sherbrooke, mais je vais m'arrêter là. Merci, merci beaucoup.

Mme DIEM DOAN :

725

Merci à vous.

LA PRÉSIDENTE :

730

Madame Cristini?

LA COMMISSAIRE :

735

Oui, merci beaucoup pour ces belles images d'été parce que je trouve que vous les illustrez très bien. Enfin, on voit que vous connaissez vraiment le quartier et que vous connaissez les habitudes des gens.

Mme DIEM DOAN :

740

Oui.

LA COMMISSAIRE :

745

En fait, oui, j'avais une question, j'en avais deux. Est-ce qu'il est possible pour vous de vous alimenter, par exemple, au pôle alimentaire? Est-ce que c'est quelque chose qui est faisable dans votre processus de production actuel? Puisque là, vous dites que vous produirez sur la rue Fleury, mais comme il y a un pôle alimentaire sur le site, est-ce que vous pouvez vous produire avec une serre qui est à côté, où l'agriculture...

750

Mme DIEM DOAN :

Ah oui...

755

LA COMMISSAIRE :

... donc, est-ce que ça change un peu votre optique de ne pas produire sur le site?

Mme DIEM DOAN :

760

Absolument parce que là, où que je suis actuellement, je suis locataire. Le local Virevent sur la rue Fleury, je loue l'espace, tout ça.

765

Je cherche... là, puisque ma clientèle a grossi beaucoup quand même, alors, des fois, j'ai besoin d'espace pour produire, pour transformer plus des produits du Québec. Ce qui fait défaut au Virevent actuellement, c'est le manque d'espace dans ma cuisine pour pouvoir transformer tout ce qu'on peut m'offrir. Par exemple, des camerises, on m'en offre puis là j'essaie de les mettre en purée, mais je manque d'espace.

S'il y a une possibilité, oui, je la prendrais avec un grand plaisir puis transformer...

770

LA COMMISSAIRE :

Mais ce que je veux dire, c'est, vous, vous pouvez vous fournir localement? Parce que je ne connais pas ce business et vous avez une vision, vous, de votre business. Est-ce que vous pouvez vraiment prendre des produits qui sont vraiment locaux, de la serre juste à côté ou vous avez besoin de tellement grandes quantités que ce n'est pas possible de vous fournir à la serre?

775

Mme DIEM DOAN :

Non, pas du tout. Moi, si on m'offre des produits... par exemple, s'il y a du basilic, une des spécialités de Virevent, c'est la crème glacée au basilic, alors, si on m'offre du basilic, je le mets puis je le fournis.

780

D'ailleurs, j'ai une amie, elle a du miel, Labonté Miel, elle me fournit en miel. Quand je fais de la crème glacée au miel, j'utilise ses produits.

785

Non, pas du tout. Dès que je peux avoir un produit puis, même si on a une deuxième succursale, Virevent va être petit quand même. Ce n'est pas gros, là. Pour moi, c'est gros, mais c'est vraiment petit par rapport aux autres. On s'entend que ce n'est pas...

790

LA COMMISSAIRE :

Oui. Puis comme vous avez la vision entrepreneure, est-ce que vous auriez une idée du type de commerces qui seraient intéressants sur une place comme celle-là ou qui seraient complémentaires à la vôtre? Qu'est-ce qui est intéressant, en général, pour un quartier comme celui-là en fait?

795

Mme DIEM DOAN :

800

Moi, personnellement, je vois tout de suite comme le Marché d'Ahuntsic. D'ailleurs, ils m'ont approchée dès la première année pour fournir des Popsicles, des sorbets... des petits marchés éphémères. Je vois bien le Marché d'Ahuntsic. Par exemple, souvent, la petite boulangerie va amener quelques pains, quelques fruits, tout ça. Oui, ça serait vraiment bien pour le site de Louvain, des produits locaux.

805

Mais j'ai conscience aussi que c'est comme des logements sociaux, donc des fois, des produits locaux, le prix est plus dispendieux aussi, mais le Marché d'Ahuntsic, je pense qu'ils sont vraiment... ils ont développé une expertise pour les marchés comme le site de Louvain, oui.

810

LA COMMISSAIRE :

D'accord, merci.

815

Mme DIEM DOAN :

Merci à vous.

LA PRÉSIDENTE :

820

Oui, on a eu beaucoup d'opinions qui disaient « il ne faudrait pas, en créant un pôle alimentaire avec des commerces, nuire à la rue Fleury ».

825

Or, vous, vous êtes sur la rue Fleury et vous seriez prête à ouvrir une succursale dans le projet. Je ne veux pas que vous deveniez spécialiste de la rue Fleury, mais y a-t-il des choses qui n'existent pas sur la rue Fleury ou qui pourraient être fort pertinent d'avoir dans le projet Louvain Est ou des choses qui sont sur Fleury, mais qu'on devrait dupliquer sur Louvain Est?

Mme DIEM DOAN :

830

Oui, une crèmerie ! Moi, je pense que Louvain Est, si le site veut être rassembleur, tout ça... je pense aussi à une place où que les gens peuvent arrêter faire un jus de légumes, jus de fruits. Ce serait vraiment convivial, ce serait bien et puis une petite boutique de fleurs, des plantes. Le monde passe, prend une plante de basilic qui vient de la serre puis plante ça sur le balcon. Je vois bien ça, oui.

835

Ça, ça n'existe pas sur la Promenade Fleury, un espace de jus à partir des fruits, des légumes de la serre à côté. Oui, oui, c'est faisable.

840

Pourquoi? Comme je dis, c'est vrai que je suis sur la Promenade Fleury et pourquoi je n'ai pas peur de dire « je divise ma clientèle vers Louvain », c'est parce que je trouve que ça répond bien aux besoins du site Louvain. Ça fait des petits moments de bonheur aux familles.

845

C'est sûr qu'il y a un coût à ça, ça coûte de l'argent, mais ce n'est pas si cher que ça pour dire « ça s'est bien passé ta journée, ta semaine, on va aller manger un cornet ». Parce qu'au fil du temps, j'ai remarqué que mes clients font beaucoup ça, des enfants en adaptation scolaire, ils ont de la difficulté. Les parents mettent des petites étoiles puis ils disent souvent : « Regarde, quand t'as cinq étoiles, on va prendre une slush chez Virevent. »

850

Mais la slush chez Virevent, je la vends à 2,50. Là, je mets des petits jujubes puis je leur demande : « Ça a bien été, ta semaine? Oui? Bon, bien, je vais te mettre un deuxième bonbon dedans. » Ce sont juste des petits détails comme ça puis les enfants sont contents. Quand ils veulent une slush, des fois, ils disent : « Je veux toutes les couleurs.» Bien, je mets toutes les couleurs.

855

Alors, je trouve que pour Louvain, je pense que ça peut répondre aux besoins des familles, des petits moments de bonheur, pas trop dispendieux, mais créer un mouvement rassembleur pour le quartier.

860 Puis oui, j'ai reçu une offre pour ouvrir Fleury Ouest, j'ai reçu une offre pour ouvrir sur
Gouin, j'ai reçu une offre pour ouvrir sur Marcel-Laurin. Alors, j'ai tout le temps refusé. Pourquoi?
Bien, parce que je n'étais pas prête, parce qu'il n'y a pas d'intérêt, mais pour le site Louvain, oui,
je voudrais et surtout que ma grande fille, elle a 21 ans.

865 Ça va rester familial encore. Elle, j'ai dit, Catherine, elle travaille très fort à ma crèmerie,
elle m'aide beaucoup. Alors, j'ai dit : « Catherine, tu finis tes études. Si ça marche ce projet-là, ça
serait toi. » Catherine, elle s'implique beaucoup dans le quartier. Elle a été présidente pendant
quatre ans au Conseil jeunesse de l'arrondissement, donc elle connaît l'enjeu. Quand je lui ai
parlé du projet, elle était vraiment emballée elle a dit : « Oui, c'est le fun, maman, pour les gens.
C'est le fun pour le quartier d'avoir quelque chose pour... juste le site Louvain. »

870 C'est pour ça que je crois beaucoup à mon projet. Oui, j'ai la chance... sincèrement, j'ai
une vingtaine de propositions d'ouvrir Virevent ici et là, même en Floride, mais j'ai tout le temps
refusé. C'est la première fois que je m'implique réellement à une place, pour avoir une deuxième
succursale de Virevent.

875

LA PRÉSIDENTE :

Bien, écoutez, je vous remercie beaucoup, Madame Doan.

880

LE COMMISSAIRE :

J'aurais une toute, toute petite question vite faite.

885

LA PRÉSIDENTE :

Avec une petite, petite réponse, oui, allez-y.

LE COMMISSAIRE :

890

Oui, le projet Louvain Est va amener à peu près... on va dire entre 2 500 et 3 000 résidents. D'après vous, c'est un bassin suffisant pour faire vivre une entreprise comme une crèmerie?

895

Mme DIEM DOAN :

Oui, parce que, moi, j'ai des clients qui restent dans le projet Domaine Grasset, tout ça, à l'entour, et ça fait des années qu'ils me disent tout le temps : « On se déplace chez toi, ça serait le fun d'avoir une crèmerie plus proche dans le quartier. »

900

LE COMMISSAIRE :

Très bien, merci.

905

Mme DIEM DOAN :

Oui.

LE COMMISSAIRE :

910

C'est bon, merci.

Mme DIEM DOAN :

915

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

920

Bien, merci beaucoup, Madame Doan. Comme l'a dit mon collègue, monsieur Boucher, ce n'est pas nous qui décidons des projets, on n'en est pas là, mais on vous souhaite bonne chance dans vos projets futurs et ça a été intéressant de parler avec une commerçante. On vous remercie beaucoup.

925

Mme DIEM DOAN :

Merci.

930

Mme ÉLISE TANGUAY,

Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE)

935

LA PRÉSIDENTE :

Merci, au revoir. Alors, j'inviterais madame Élise Tanguay de l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, qu'on pourrait rétrécir en « UTILE ».

940

Mme ÉLISE TANGUAY :

Oui, bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

945

Bonjour, Madame Tanguay. Alors, je rappelle la consigne, vous avez dix minutes de présentation et dix minutes d'échange avec les commissaires. Ça vous va ?

Mme ÉLISE TANGUAY :

950

Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

955

Et je vous rappelle qu'on a lu votre document.

Mme ÉLISE TANGUAY :

960

Parfait. Donc, d'abord, merci, bonjour. J'aime toujours ça les consultations de l'OCPM parce que ça permet vraiment d'entendre toutes sortes de choses puis de discuter avec les commissaires, j'adore ça.

965

Donc, l'UTILE, je ne sais pas si vous connaissez, je vais faire une rapide introduction. On est un OBNL d'habitation. On est une bibite un peu à part parce qu'on est un développeur opérateur de logements. Donc, souvent, pour le logement abordable, c'est en deux morceaux : il y a ceux qui développent, donc les GRT, puis ceux qui possèdent après.

970

Nous, on fait les deux puis on est dans un marché spécifique, donc on s'adresse aux étudiants, étudiantes. On construit du logement abordable pour étudiants, étudiantes en économie sociale.

975

Donc, nous, d'abord, la première chose qu'on tenait à souligner en participant à cette consultation-là, c'est le superbe effort de concertation, de consultation entre les élus, les institutions et les citoyens, le groupe Solidarité Ahuntsic, l'écoute, l'échange, le partage, la proactivité. On trouvait que c'était vraiment un super modèle pour, justement, développer un terrain public.

980 On voulait saluer aussi la volonté de mixité des usages, mixité sociale aussi sur le site
puis toute la volonté de créer un écoquartier puis d'avoir un modèle innovant, puis de bâtir
quelque chose de nouveau et quelque chose d'exemplaire à plusieurs niveaux. Donc ça, on tenait
à le souligner d'entrée de jeu.

985 Nous, la portée d'entrée par laquelle on souhaite s'adresser à la commission, c'est bien
sûr la question jeunesse puis la question étudiante en particulier. Je ne sais pas si vous êtes
familiers avec l'avis qu'a publié récemment le CJM, la commission... je ne vais pas le dire comme
il faut.

LA PRÉSIDENTE :

990 Jeunesse de Montréal.

Mme ÉLISE TANGUAY :

995 Merci, la Commission jeunesse de Montréal, donc...

LA PRÉSIDENTE :

C'est le Conseil jeunesse de Montréal.

1000 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

1005 Conseil, c'est ça, je savais qu'il y avait quelque chose. Le Conseil jeunesse de Montréal,
donc qui s'est prononcé récemment sur le logement et la jeunesse, donc la précarité résidentielle
des jeunes à Montréal, puis je ne vous cacherais pas qu'on a bien collaboré avec eux aussi parce
que, nous, on a, entre autres, dans notre mission un volet recherche, donc ils se sont, entre
autres, basés sur certaines de nos données par rapport au logement étudiant.

1010 Puis on pense que ce serait, justement, une occasion, une superbe occasion, de mettre en place les recommandations du CJM sur le site de Louvain Est. Ce serait probablement le premier grand redéveloppement qui pourrait éventuellement tenir compte de ces recommandations-là.

1015 Petit topo rapide sur la situation du logement étudiant à Montréal puis au Québec. Donc au Québec, c'est 60% des universitaires qui sont locataires sur le marché locatif privé, donc c'est quand même une immense portion de marché. À Montréal seulement, on parle d'à peu près 100 000 étudiants locataires, c'est une grande masse critique sur le marché locatif à Montréal.

1020 Il faut le rappeler, mais on le sait déjà, mais le revenu des étudiants, étudiantes est souvent très bas, donc le revenu moyen entre 10 et 15 000 \$ annuellement, donc ça reste des ménages qui sont souvent assez précaires.

1025 Donc, en tenant compte de tout ça puis en tenant compte des particularités du site Louvain Est, notamment avec la proximité avec deux institutions d'enseignement collégial tout près, à distance de marche, puis avec la proximité aussi relative avec deux universités, donc l'UQAM, l'UdeM, en transport en commun, c'est deux universités qui sont assez proches. La population étudiante de ces deux institutions-là, on pense, pourrait être intéressée à se loger dans un endroit comme le site de Louvain Est.

1030 Ce qu'on connaît des habitudes étudiantes, c'est qu'évidemment ils sont très mobiles en mobilité active, donc transport en commun, marche, vélo, et cetera.

1035 Donc, c'est certain qu'en ce moment, les données qu'on a, qui datent quand même de 2017, nous indiquent pas qu'il y a une grande présence étudiante, une présence particulièrement élevée d'étudiants, étudiantes sur le marché locatif dans Ahuntsic-Cartierville.

Mais avec la tendance qu'on observe en ce moment, notamment avec la pandémie, mais pas uniquement, avec le marché locatif qui se resserre, avec la pression puis les hausses des

1040 loyers assez vertigineuses dans les quartiers centraux où ils sont en ce moment concentrés, les étudiants, étudiantes, on pense que la délocalisation puis la décentralisation de la population étudiante qui était, en 2017, très concentrée dans trois arrondissements centraux de Montréal, on pense que ça risque d'avoir des répercussions puis que la population étudiante va souhaiter s'éloigner un peu du centre parce que, bien le marché étant ce qu'il est, c'est très difficile de se loger en ce moment dans ces quartiers centraux là.

1045 Donc, en tenant compte de tout ce contexte-là puis de la vision de l'UTILE, qui depuis sa création souhaite, bien sûr, construire des communautés étudiantes, des endroits où c'est agréable d'habiter, où c'est abordable d'habiter, où il y a souvent un comité locataire, où on peut avoir une vie collective communautaire... mais c'est aussi cette envie-là et ce souhait-là de décentraliser la population étudiante pour créer des quartiers ou des blocs ou des immeubles où il y a, justement, une présence étudiante forte.

1050 Ça permet aussi de prendre ce qu'une communauté étudiante apporte dans un quartier de le déménager, donc de décentraliser aussi ça. J'entendais, la dame avant moi parlait de commerces locaux puis, justement, la vitalité, c'est vraiment... sur le plan économique, la présence étudiante peut avoir cet impact-là positif aussi, de dynamiser les commerces locaux, les petites entreprises, surtout s'ils peuvent habiter au sein d'un endroit où c'est abordable, la vie.

1060 Parce qu'évidemment, ce n'est pas un public qui va mettre son argent en REER ou en paradis fiscaux. C'est vraiment un public qui va dépenser plus quand ils ont les moyens de dépenser dans leur communauté.

1065 Donc, voilà, on pense qu'il y aurait une place pour le logement étudiant, soit pour réserver un bloc ou une composante de ce grand ensemble-là, de ce nouveau quartier-là qui pourrait être en économie sociale, évidemment, mais dédié à du logement étudiant.

Je parle de l'économie sociale parce qu'on a bien senti que c'était une grande volonté du Bureau de Projet de développer, de favoriser l'économie sociale, puis, nous, on est à 100% dans cette orientation-là.

1070 Pour nous, c'est clair que ça doit faire partie de la solution, le logement en économie sociale pour la crise du logement en général à Montréal, mais aussi dans un quartier comme Louvain Est, c'est vraiment un bouclier contre la spéculation, le fait d'avoir des organismes à but non lucratif qui développent des projets de logement.

1075 La dernière chose que je voudrais aborder aussi, c'est le fait que, nous, ce qu'on développe comme projet, ce sont des projets qui ne sont pas financés avec AccèsLogis puisque la population étudiante n'est pas admissible à AccèsLogis.

1080 Donc, ça peut permettre aussi de diversifier, bien sûr, la mixité sur le site, mais la mixité du financement parce qu'on n'est pas financés de la même façon que les projets AccèsLogis, donc on peut aussi venir diversifier les partenaires qui pourraient embarquer éventuellement avec nous pour construire un projet de logement étudiant sur le site.

1085 Je pense, entre autres, au Fonds CLÉ, qui est le fonds communautaire de logement étudiant qu'on a contribué à mettre sur pied et qui est un véhicule d'investissement dans le logement étudiant spécifique, ou encore le Fonds d'investissement pour logement étudiant, où il y a, entre autres, des partenaires, de grands fonds du travailleur.

1090 Donc, ce sont des fonds qui sont dédiés puis on pense que l'environnement, l'écosystème financier qu'on pourrait apporter avec un projet de logement étudiant, en économie sociale, pourrait venir grandement bonifier l'offre sur le site puis la mixité sociale de financement et d'usage. C'est tout.

1095

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup. Je demanderais aux commissaires... je vois que les micros, les deux sont ouverts. Alors, Madame Cristini? Non ?

1100

LA COMMISSAIRE :

Oui, oui, il n'y a pas de soucis. Merci beaucoup. Une petite question parce que là, vous dites que ce serait pertinent qu'il y ait peut-être un bloc dédié peut-être au logement étudiant, et cetera. Mais, vous, si vous deviez donner votre opinion, justement, pour faire porter la voix des jeunes, est-ce qu'il y a des choses sur le projet en termes d'équipement, en termes de salles communes, d'équipement collectif, d'équipement de la ville ou d'aménagements qui seraient intéressants pour les jeunes, particulièrement pour cette population-là? En fait, est-ce qu'il y a des choses qui ressortent déjà ou il y a des choses que vous n'avez pas vues, qui ne ressortent du tout, par exemple?

1105

1110

Mme ÉLISE TANGUAY :

Je n'oserais pas me faire la porte-parole des jeunes, ce n'est pas notre mission, mais c'est certain qu'on sait que les jeunes recherchent une qualité de vie.

1115

Le verdissement sur le site, c'est quelque chose que, chez nous, on essaie... quand on fait des projets de mettre en valeur aussi, les places communes.

1120

Tous nos projets ont un espace où il y a moyen de se réunir dehors puis tous nos projets ont aussi des espaces communautaires à l'intérieur pour que ce soient des salles d'étude ou à multiples usages. Donc, cet aspect-là du projet puis justement la vie en communauté sur le site Louvain Est, je crois que c'est un atout qui pourrait éventuellement attirer des jeunes.

1125 Toute la question aussi de la mobilité, je vous parlais un peu des habitudes en termes de mobilité des jeunes, le fait que ce soit un quartier piéton où on peut circuler à vélo et tout ça, je crois que ça aussi ce sont deux atouts qu'a le site en termes généraux pour les jeunes, puis la proximité avec le métro aussi, qui est à une dizaine de minutes de marche.

1130 Je crois que tout ça ensemble, par rapport à ce que, nous, on développe comme projet puis les priorités que, nous, on met dans nos projets, justement, pour répondre aux besoins des jeunes, ça serait ces trois-là que je résumerais.

LA COMMISSAIRE :

1135

Merci beaucoup.

Mme ÉLISE TANGUAY :

1140

De rien.

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Boucher?

1145

LE COMMISSAIRE :

Puis il risque quand même d'avoir une crèmerie en plus pour se rassembler.

1150

Mme ÉLISE TANGUAY :

C'est excellent ça.

1155 **LE COMMISSAIRE :**

Vous nous avez donné le chiffre, vous avez dit : « À peu près 60% des étudiants universitaires sont locataires. » Est-ce que vous avez le chiffre pour le collégial?

1160 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Je n'ai pas le chiffre pour le collégial. C'est en moins grande proportion par exemple, mais il y a beaucoup plus d'étudiants. Donc, au total au Québec, étudiants universitaires et collégiaux, c'est un 250 000 étudiants locataires si on cumule les deux.

1165

C'est deux études différentes. Nous, on a fait une enquête, en 2017, sur la population universitaire puis, en 2019, sur la population collégiale.

1170

Malheureusement, on n'a pas les données pour le Collège d'Ahuntsic qui n'avait pas participé à notre enquête nationale, mais c'est certain qu'il y a beaucoup de monde à Ahuntsic.

LE COMMISSAIRE :

1175

O.K. J'ai vécu en résidence étudiante, mais je vous avoue que ça fait très longtemps. Comment vous les construisez maintenant? Est-ce que c'est toujours le modèle des chambres avec un espace cuisine, salon commun?

1180

Et quelque chose que j'ai vu, un endroit aussi où il y avait des logements pour des familles, des petites familles, où les deux étaient étudiants, et cetera. Alors, il y a quoi dans vos maisons?

1185 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Oui, bonne question. En fait, nous, on essaie vraiment de se distinguer de l'offre des résidences universitaires à proprement parler, qui sont opérées par les universités.

1190 Puis ce à quoi on essaie de répondre comme besoin, c'est vraiment les étudiants et étudiantes qui se retrouvent sur le marché locatif privé. Donc c'est plus de l'offre qu'on retrouve sur le marché locatif privé. Donc, c'est des appartements complets, il y a une majorité de studios dans nos deux projets à Montréal.

1195 Dans nos projets en général, on privilégie les studios qui, si je peux me permettre, qui pognent. C'est vraiment un modèle que les étudiants aiment beaucoup, on a une liste d'attente pour notre building qui est en opération en ce moment pour le volet studio, mais on fait aussi des logements plus grands.

1200 On a un building en construction puis un building construit en ce moment. Dans celui qui est construit, il y a jusqu'à quatre chambres à coucher, donc vraiment, entre autres, pour les familles. On a deux familles, je pense, dans notre bâtiment qui est construit.

1205 Sinon, il y a toujours au minimum des logements avec deux chambres à coucher, donc ce sont des logements complets qui incluent aussi Internet, l'électricité et tout ça. Donc, c'est une espèce d'hybride entre l'autonomie du marché locatif privé et la prise en charge un peu qu'offrent les résidences étudiantes universitaires.

LE COMMISSAIRE :

1210 Quand il y a deux adultes dans la famille, est-ce que les deux adultes doivent être étudiants pour avoir accès?

1215 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Pas forcément, non, tant qu'il y a un adulte, tant qu'il y a un parent qui est aux études.

1220 **LE COMMISSAIRE :**

O.K. Je vous remercie.

1225 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Ça me fait plaisir.

1230 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous êtes une jeune organisation, mais peut-être que vous pouvez nous répondre à partir d'expériences des autres. Est-ce que c'est par définition une population qui, un jour, va partir parce qu'ils ne seront plus étudiants? Mais avez-vous une idée de la durée de location d'une personne dans des édifices réservés aux étudiants?

1235 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Ce qu'on sait des résidences étudiantes universitaires, là où il y a justement des cuisines communes, salles de bains communes, c'est les premières années. Souvent, c'est une année que les étudiants vont comme faire un peu une transition vers le marché locatif privé.

1240 Chez nous, déjà, dans l'immeuble qu'on a en opération, il y a quand même une bonne proportion qui est restée locataire chez nous. On a espoir aussi que ça permette... le fait d'avoir un logement de qualité, qui est complet, puis qui est dans une communauté agréable, et tout ça, on pense que ça va, justement, permettre d'avoir un peu moins de roulement, puis que les

1245 étudiants, étudiantes déménagent moins, mais on sait que c'est, bien sûr, parce que c'est un statut transitoire, le fait d'être aux études.

1250 C'est une population qui déménage beaucoup. Ça fait, entre autres, partie de la problématique qui contribue à la crise du logement. C'est que c'est une population qui se renouvelle sans cesse, donc, oui, qui déménage souvent, mais qui se renouvelle aussi sans arrêt.

Donc, en offrant une offre dédiée, abordable comme ça, ça a un impact aussi sur, justement, réduire la proportion d'étudiants qui ont un taux de roulement élevé dans des appartements puis qui font augmenter les prix malgré eux.

1255 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Alors, ils sont sélectionnés sur la base qu'ils sont étudiants évidemment. Qu'est-ce qui arrive quand ils ne sont plus étudiants?

1260 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

1265 Bien, il y a un addendum au bail. En ce moment, comment on fonctionne, c'est un peu comme dans toutes les groupes qui font de l'habitation pour des populations dédiées, c'est-à-dire qu'il y a un addendum au bail, donc on va leur demander de quitter à la fin de leurs études, mais comme les autres types de propriétaires, on n'a pas le pouvoir de leur demander de quitter.

Il faut que ce soit de bonne foi, mais les quelques exemples qui existent au Québec de logements étudiants communautaires n'ont pas beaucoup rencontré ce genre de problème là.

1270 C'est notamment, entre autres, puis des logements qu'on construit un petit peu plus petit pour des raisons d'efficacité, mais aussi parce que c'est justement un statut transitoire. C'est un petit peu plus petit que les unités, mettons, AccèsLogis, donc on pense que dès que la personne va vouloir avoir une famille et tout ça, le studio ne convient plus nécessairement.

1275 Mais voilà, c'est vraiment comme les autres groupes de logements communautaires à vocation particulière, on a un addendum puis on se fie sur la bonne foi.

LA PRÉSIDENTE :

1280 O.K. Puis comment est déterminé le prix de location?

Mme ÉLISE TANGUAY :

1285 Bien, c'est sûr que c'est variable en fonction du financement qui est octroyé à ces projets-là. On fonctionne souvent avec des financements ad hoc, on a beaucoup travaillé avec la Ville de Montréal entre autres. Donc, plus le niveau de financement est élevé, plus on arrive... notre seul objectif, c'est de maximiser et d'augmenter l'abordabilité, mais on se fie aux critères, souvent, du fédéral parce que c'est beaucoup avec le fédéral aussi qu'on travaille. Donc, un minimum de 90% du loyer médian d'un quartier, donc 10% en bas du loyer médian d'un quartier.

1290 On a souvent des ententes aussi. Quand on travaille avec des associations étudiantes, on a des ententes avec eux sur les niveaux d'abordabilité puis on a des chiffres aussi sur ce qu'on sait que les étudiants paient par rapport aux études qu'on a faites. Donc, on se base sur les données qu'on a puis les données disponibles à la SCHL pour faire le plus bas possible, mais c'est sûr que, puisqu'on est un OBNL, tout ce qu'on peut mettre en réduction de loyer, on le fait.

1295

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Merci.

1300 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

De rien.

LA PRÉSIDENTE :

1305

Tout en ayant un fonds de roulement... quand que l'eau coule.

Mme ÉLISE TANGUAY :

1310

Tout en étant viable, exactement.

LA PRÉSIDENTE :

1315

Merci. Est-ce qu'il y a d'autres questions? Non. Oui?

LE COMMISSAIRE :

1320

Oui, peut-être ajouter, vous avez parlé rapidement du financement tout à l'heure, donc vous trouvez du financement dans des fonds dédiés finalement. Ça veut dire qu'il n'y a pas d'intérêts pour des capitaux privés, pour des banques ou des choses comme ça dans des projets comme les vôtres ou il y en a aussi?

Mme ÉLISE TANGUAY :

1325

Bien, en ce moment, dans notre premier projet, on a travaillé avec la Caisse d'économie solidaire, entre autres, qui est une banque pas comme les autres, mais qui est une institution financière tout de même.

1330

Ce n'est pas exclu qu'on travaille avec des banques, mais en ce moment, c'est beaucoup... les gros morceaux de nos financements, en ce moment, c'est beaucoup les municipalités puis la SCHL. Il y a beaucoup de financement à la SCHL en ce moment avec les différents programmes, donc de la Stratégie nationale sur le logement, donc qui est, entre autres, avec ces deux gros morceaux-là.

1335 Donc, dès qu'une ville embarque, une association étudiante aussi. Ça, c'est une des particularités qu'on a été capable de développer, c'est-à-dire de permettre à des associations étudiantes d'investir pour leur communauté étudiante. C'est un financement qui est bien particulier puis ce n'est pas tout le monde qui peut avoir accès à ce financement-là parce que, nous, on le fait avec une entente avec eux puis en collégialité puis en collaboration avec les associations étudiantes, donc pour leur population étudiante.

1340 Ça, c'est le Fonds CLÉ, le fonds communautaire de logement étudiant, ce sont des associations étudiantes qui ont mis les fonds là-dedans puis c'est un fonds rotatif, donc l'objectif, c'est de mettre de l'argent dedans puis d'en remettre quand on peut rembourser avec le remboursement de nos hypothèques, puis de pouvoir développer le parc à long terme de logement étudiant.

LA PRÉSIDENTE :

Vous avez parlé des fonds de travailleurs.

1350

Mme ÉLISE TANGUAY :

Oui.

1355

LA PRÉSIDENTE :

Je suppose que c'est du capital patient.

1360

Mme ÉLISE TANGUAY :

Oui, exactement, exactement.

LA PRÉSIDENTE :

1365

Puis c'était fort intéressant, mais il faut arrêter si on veut être équitable avec toutes les présentations. Je vous remercie beaucoup, Madame Tanguay.

Mme ÉLISE TANGUAY :

1370

C'est moi qui vous remercie.

LE COMMISSAIRE :

1375

Merci beaucoup.

Mme ÉLISE TANGUAY :

1380

Au revoir.

LA PRÉSIDENTE :

1385

Ce serait maintenant le temps de la pause. Il est 14 h 15, donc on se donne 15, 16 minutes. Donc, on revient à 2 h 30. Ça vous va, tout le monde, 14 h 30? Merci.

SUSPENSION ET REPRISE

1390

Mme HUGHETTE RANCOURT ET M. ANDRÉ FORTIN,

1395

Coopérative d'habitation L'Étincelle

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que tout le monde est là? D'accord, donc nous pouvons commencer.

1400

Après cette pause, je demanderais à madame Hughette Rancourt et monsieur André Fortin de la Coopérative d'habitation L'Étincelle à venir présenter leur opinion.

Mme HUGHETTE RANCOURT :

1405

Bonjour, Messieurs, Mesdames les commissaires. Bonjour, André. Je vous remercie de nous consacrer du temps pour cette audience.

1410

Alors, je me présente : je suis Hughette Rancourt, je suis la présidente de la Coopérative d'habitation L'Étincelle, je suis avec André Fortin qui est vice-président. On est ici pour vous présenter notre projet d'habitation qui se veut un projet d'habitation multigénérationnel, intergénérationnel, avec une mission, je dirais, d'entraide. J'appellerais ça comme ça, « entraide », et c'est la mission qui était là au départ.

1415

La première rencontre pour créer L'Étincelle a eu lieu il y a une vingtaine d'années, avec des personnes qui, à ce moment-là, fréquentaient un organisme qui s'appelle « L'Arc-en-ciel », dans le quartier, qui est là depuis maintenant 35 ans.

1420

C'était, au départ, un regroupement de personnes retraitées qui souhaitaient vivre ensemble. Donc ils ont exploré la possibilité de vivre à l'extérieur et, après, finalement, ils se sont concentrés sur la création d'une coopérative d'habitation, qui est la base de ce qu'est devenu ce projet-ci.

1425 J'étais au CA à ce moment-là, au début. On a fait beaucoup, beaucoup de recherche. Il y a eu beaucoup de démarches qui ont été faites. Il y a eu différentes possibilités qui ont été abordées de près et, finalement, ça n'aboutissait pas, ça n'a pas abouti et puis là est arrivé, vers 2008, 2009, le projet.

1430 On entendait parler du projet du site Louvain, donc on s'est intéressés de plus près à ça et notre accompagnateur, le Groupe CDH, nous avait proposé d'assister à la charrette en 2012, donc c'est ce que nous avons fait. On a participé à la vision de ce que pourrait être le projet Louvain et, depuis ce temps-là, à partir de ça, Solidarité Ahuntsic a créé ce qu'ils appellent « le chantier habitation ».

1435 Donc, j'ai assisté à toutes les rencontres depuis ce temps, depuis la création du chantier habitation, à toutes les rencontres qui ont eu lieu, les groupes de travail. On était deux personnes plus investies à ce moment-là. On a participé à toutes ces rencontres, l'évolution du site Louvain finalement.

1440 C'est comme devenu notre « yé, enfin, on a une place où on pourrait construire, où on pourrait aller habiter! ». Alors, on a mis toute notre passion et notre amour à rester investi dans l'évolution du site Louvain et c'est vrai que ça a été une passion de rester là, et c'en est encore une.

1445 C'est de voir la forme que prend ce site-là, l'écoquartier, que ça devienne un écoquartier. Pour moi, c'est comme tout un apprentissage et toute une expérience intéressante de participer à la création. C'est comme participer à une création d'un projet et d'un milieu de vie, surtout, qui vient chercher les jalons de notre mission de base, qui est l'entraide, c'est-à-dire que pour habiter Louvain, pour créer Louvain, c'est beaucoup d'entraide.

1450 C'est un projet unique aussi, qui a été créé, qui rejoint les gens, la population, la Ville et différentes instances. Donc, on a, je dirais, la chance de participer à l'évolution de cet écoquartier.

1455 Voilà, c'est un peu... je vais regarder mes notes. Je ne suis pas habituée de faire ça puis je me suis pris des notes, ça fait que là, je vais juste... jusqu'à date, ça va bien quand même. C'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

1460 Il vous reste six minutes, Madame, ça fait que vous avez le temps de respirer.

Mme HUGHETTE RANCOURT :

1465 O.K. C'est bon. Bien, je vais faire ça, je vais prendre quelques secondes, je vais respirer.

Que dire d'autre? Bien, c'est ça, tout est intéressant dans ce projet-là. C'est tout un apprentissage de voir évoluer l'agriculture urbaine, voir la possibilité qu'il y ait une serre aussi.

1470 Ça, c'était dans nos recommandations, dans des documents qu'on a préparés antérieurement, on souhaitait une serre et, bon, je pense qu'il y en avait beaucoup d'autres qui souhaitaient qu'il y ait une serre aussi. Donc, c'est commencé même, je pense, la serre sur la rue Saint-Hubert.

1475 Ensuite... mon Dieu, André, au secours.

M. ANDRÉ FORTIN :

1480 Bien, oui. Hughette, on avait parlé de notre préoccupation par rapport au temps. J'aimerais que tu en parles un peu, le phasage.

Mme HUGHETTE RANCOURT :

1485

Oui, oui, oui, c'est ça, O.K., avant que tu parles des sujets.

1490

C'est que, oui, nous là, ça fait comme presque 20 ans que ce projet-là est vivant. Il est né il y a une vingtaine d'années, il a changé un peu de clientèle. Au départ, c'était seulement des personnes retraitées. Dans le temps, ça a évolué, on est devenu intergénérationnel. La clientèle, une certaine clientèle participative a changé aussi.

1495

On a plus de familles, on a plus de jeunes aussi parce que ces personnes-là qui avaient, à ce moment-là, dans la soixantaine ont des enfants qui ont évolué, qui font partie maintenant des membres actifs. Il y a une trentaine de membres actifs et on est 9 au conseil d'administration maintenant. Donc il est vivant, notre projet. Il est vivant, il est prêt à construire.

1500

Alors, quand j'ai entendu entre les branches, qu'on ne ferait pas partie de la phase 1, nécessairement, de construction, moi, je voudrais... comment vous dire ça, que je voudrais dont tellement qu'on fasse partie de la phase 1, nous autres, de construction.

1505

Parce qu'on est prêt, on a tous nos gens, nos personnes sont mobilisées. C'est qu'on est prêt. C'est ça que je peux dire, on est prêt et puis parce qu'aussi ça fait longtemps, parce qu'on a participé activement.

1510

T'sais, on n'était pas beaucoup de projets en 2012, quand il y a eu la charrette, mais L'Étincelle était là, L'Étincelle est restée. On était là déjà, ça a changé, il y a eu des personnes qui sont parties, mais il y a eu toujours une constance, on est resté, on est resté, on est encore là.

Donc, nous, on est là pour durer, ça fait que c'est comme aussi bien tout de suite nous mettre dans des logements. Puis comme ça, on va pouvoir commencer à - je ne sais pas - à ce que notre mission prenne forme, prenne encore plus forme. Ça fait que c'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

1515

Il vous reste deux minutes, Madame.

Mme HUGHETTE RANCOURT :

1520

Mon Dieu, André. André, as-tu quelque chose à dire?

M. ANDRÉ FORTIN :

1525

Il reste deux minutes pour nous deux?

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

1530

Mme HUGHETTE RANCOURT :

Deux, oui.

M. ANDRÉ FORTIN :

1535

O.K. Bien, moi, j'ai préparé quelques points plus techniques sur le plan d'ensemble. Je voulais dire que, dans nos nouveaux projets, on a vu des plans de bâtiments en angle, pour égaliser le soleil d'un bord puis de l'autre des immeubles avec corridors. On est d'accord avec ça.

1540

Puis ce qu'on veut, c'est que la cour du projet de la coop soit du côté Sauriol parce que, dans l'ancien plan, elle était à l'envers. On voudrait que la cour soit paisible, à l'abri du bruit du train.

1545 On voudrait que le plan d'ensemble fasse plus attention à faire un bon voisinage dans l'espace extérieur parce que, dans le dernier plan d'aménagement paysager, on a vu un parc de skate qui était collé sur le mur de notre projet. On appelle ça « un bassin de rétention en béton », mais les images, c'est de pouvoir l'utiliser comme un espace de jeux, commun, collectif.

1550 Il n'y avait pas de soin qui était pris sur « c'est quoi, le bon voisinage entre notre projet et tous les projets? », ni ce qui se passe comme collectif commun et qui peut avoir des horaires, du bruit. Il faudrait faire plus attention dans les distances puis les usages sur le plan d'ensemble.

1555 On a discuté du rapport sur le bruit du train. Je voudrais que ce soit mis à jour. Je ne voudrais pas que ça ou le magnétisme, l'électromagnétisme des pylônes, je ne voudrais pas que notre groupe ou les autres groupes se mettent à être en défense par rapport à ces nuisances possibles. Je sais, dans le rapport, qu'il y a un problème avec le bruit du train, ça ne respecte pas les normes pour prendre des mesures. Ça fait qu'aider que tout le projet aide
1560 tous les groupes à bien répondre à ça.

Je ne pense pas qu'il y ait de gros problèmes avec les ondes des pylônes, mais c'est du gros courant. Il faudrait, à l'avance, nous informer des résultats de ça pour qu'on n'ait pas à discuter entre nous si c'est un problème ou si c'en n'est pas un, mais qu'on le sache. C'est pas
1565 mal ça.

Mme HUGHETTE RANCOURT :

1570 Oui, ça conclut bien. Moi, je voudrais juste dire pour boucler et boucler la boucle : moi, je crois que tous les projets sont bons, tous les projets qui sont présentés sont bons puis qu'il y a de la place pour tout et pour toute clientèle et pour toutes... C'est plein de beaux projets qui vous sont présentés puis il me semble que tous les projets ont leur place. Ça fait que voilà.

LA PRÉSIDENTE :

1575

Oui, parce que vous savez que, nous, on n'est pas là pour choisir des projets.

Mme HUGHETTE RANCOURT :

1580

Non.

LA PRÉSIDENTE :

1585

Ce n'est pas notre fonction. Nous, on ne sait pas qui est promoteur. À moins que comme vous, vous nous dites : « Nous, on veut. » Mais, nous, ce n'est pas notre mandat, donc on n'ira pas sur ce terrain-là, si vous vous voulez bien.

Mme HUGHETTE RANCOURT :

1590

Pas de problème, oui.

M. ANDRÉ FORTIN :

1595

Mais nous, on l'a dit.

LA PRÉSIDENTE :

Oui, c'est ça. Monsieur Boucher, s'il vous plaît, question?

1600

LE COMMISSAIRE :

Oui, bien sûr. Bonjour, Madame. Bonjour, Monsieur.

Mme HUGHETTE RANCOURT :

1605

Bonjour.

LE COMMISSAIRE :

1610

Merci de votre présentation. Votre enthousiasme, Madame Rancourt, est communicatif, c'est le fun. J'espère que vous allez avoir le même quand vous irez voir les promoteurs pour présenter votre projet.

1615

Vous parlez de maisons intergénérationnelles, que c'est ça votre modèle. Moi, ce que je sais des maisons intergénérationnelles, c'est le bungalow avec la maison pour grand-papa en arrière dans la cour.

1620

Dans un immeuble, ça ressemble à quoi physiquement? Comment ça fonctionne, un immeuble de quatre étages intergénérationnel?

Mme HUGHETTE RANCOURT :

1625

Bien, ça se décide au moment du choix des personnes qui vont l'habiter. Nous, pourquoi on appelle ça comme ça? C'est qu'on ne veut pas que des personnes seules, on ne veut pas que des familles, on ne veut pas que des jeunes, on ne veut pas que des personnes âgées. On veut de tout, on veut de tout, donc c'est comme ça qu'on l'appelle.

1630

Je ne sais pas si le modèle existe vraiment, mais, nous, c'est ça qu'on veut et surtout favoriser une entraide entre toutes ces... je ne sais pas comment, mais favoriser une entraide entre toutes ces générations, ces personnes, oui.

LE COMMISSAIRE :

1635

D'accord, merci. C'est plus clair, merci.

Mme HUGHETTE RANCOURT :

1640

Parfait, merci.

LA PRÉSIDENTE :

1645

Madame Cristini, avez-vous des questions? Non? C'est ça, en fait, je pense que les trois ne comprenaient pas le sens du mot « intergénérationnel ».

Mme HUGHETTE RANCOURT :

1650

O.K.

LA PRÉSIDENTE :

Alors que, vous, vous voulez dire « mixte ».

1655

Mme HUGHETTE RANCOURT :

Bon, bien, écoutez, ça doit être ça, ça doit être ça.

LA PRÉSIDENTE :

1660

O.K. En tout cas, je ne sais pas si c'est le mot exact, « mixte », mais mixte, on ne se serait pas posé de questions, alors qu'intergénérationnel on disait : « Bien, là, qu'est-ce qui arrive si le grand-père meurt? »

Mme HUGHETTE RANCOURT :

1665

O.K.

LA PRÉSIDENTE :

1670

En tout cas, on avait de la difficulté à comprendre le système.

Mme HUGHETTE RANCOURT :

1675

Bien, c'est ça, André, que tu m'avais dit avant-hier, je pense, « mixte », puis je suis restée avec « intergénérationnel ». Alors, voilà.

LA PRÉSIDENTE :

1680

O.K. Vous parlez d'une coop de 60 logements.

Mme HUGHETTE RANCOURT :

Oui.

1685

LA PRÉSIDENTE :

Pourquoi pas 40? Pourquoi pas 80? Puis c'est réparti sur combien d'étages tout ça?

Mme HUGHETTE RANCOURT :

1690

Je crois que c'est quatre étages et on est allé un peu avec la suggestion de notre représentant au Groupe de recherche, CDH, parce que je pense qu'un 40 logements, si je me

rappelle bien – André, peut-être que tu pourrais rectifier – 40 logements est peut-être plus difficile à... est moins viable qu'un 60 logements, grosso modo.

1695

LA PRÉSIDENTE :

Des questions de coût, c'est ça?

1700

Mme HUGHETTE RANCOURT :

Exactement, c'est des questions de coût, oui, oui, oui.

1705

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

M. ANDRÉ FORTIN :

1710

Je pourrais ajouter que c'est sûr que la preuve de ça va arriver plus tard, mais sur les conseils du groupe CDH.

Mme HUGHETTE RANCOURT :

1715

Oui.

M. ANDRÉ FORTIN :

1720

Dans le plan d'ensemble, il est présenté qu'on peut aller jusqu'à six étages dans notre projet. On est d'accord avec ça, ça permet d'avoir un ascenseur puis d'avoir des stationnements permis dans un sous-sol.

1725

Si on va en bas de ça, ça va être difficile à faire, c'est ce qu'on comprend. On sait que les projets coûtent cher, que ça arrive bien juste, puis on espère être dans un format de projets où la hauteur, la grandeur, les budgets fassent qu'on peut avoir des logements de qualité, de grandeur, des grands balcons puis qu'on ne se sera pas obligé de sacrifier des affaires.

LA PRÉSIDENTE :

1730

D'accord.

M. ANDRÉ FORTIN :

1735

Si on est trop contraints en hauteur, on serait désolé d'avoir trop de contraintes.

LA PRÉSIDENTE :

1740

O.K. Dans votre opinion écrite, évidemment, vous parlez du mur antibruit puis vous en avez parlé, mais l'unité de stationnement pour deux logements; pouvez-vous nous expliquer comment vous êtes arrivé à ça? Qu'est-ce qui vous préoccupe dans le projet actuel concernant les stationnements?

Mme HUGHETTE RANCOURT :

1745

André, veux-tu commencer ou je commence?

M. ANDRÉ FORTIN :

1750

Oui, on fait ça tous les deux, mais je peux commencer.

Mme HUGHETTE RANCOURT :

1755 Oui.

M. ANDRÉ FORTIN :

1760 C'est un souhait que, parce que c'est des maximums, ils sont présentés, puis on nous a présenté que le stationnement devra être intérieur. On a une certaine flexibilité dans notre projet (inaudible). C'est un sous-sol, on peut s'en mettre selon ce que notre budget permet parce qu'on a déjà atteint 30 membres puis quand on dérange les besoins des familles...

1765 L'objectif de réduire le nombre d'autos en ville est bon. Il y a toutes sortes de mesures là-dedans. Aujourd'hui même, ce qu'on met dans notre objectif de 30% maximum, si c'était ça, on n'y arriverait pas. On pense qu'on serait obligé de refuser du monde bien intéressants, qui seraient éligibles, sauf qu'il pourrait manquer de stationnement. On ne veut pas absolument en mettre le plus possible.

1770 On veut permettre de mettre ce qui rentrerait dans notre projet, dans notre sous-sol, parce qu'on voit qu'à 30%, aujourd'hui, peut-être que dans 10 ans des autos autonomes, tous les transports fluides et intelligents seront développés, mais aujourd'hui même, pour sortir de la ville, c'est quelque chose qui est trop juste parce qu'on voit les projets où les gens se stationnent dans la rue, on peut le voir. On voit les projets où les gens se stationnent sur les stationnements
1775 extérieurs dans le voisinage.

Nous, on ne peut pas. C'est enclos. On regarde autour puis il faudrait aller à bien, bien, bien loin pour se trouver une place. Ça fait que ça serait dommage que le projet soit trop limité par rapport à ça, même si c'est un bon objectif de réduire la place en autos.

1780

LA PRÉSIDENTE :

1785 Merci. Vous, vous voulez rajouter quelque chose, Madame Rancourt?

Mme HUGHETTE RANCOURT :

1790 Oui. J'ajouterais que, par contre, aussi, on sait, comme au chantier habitation ou aux
comités des groupes promoteurs, on discute beaucoup aussi des possibilités de, c'est sûr,
d'avoir Communauto sur le terrain, l'auto partage même entre les membres de la coopérative,
entre les projets, d'avoir une navette qui amènerait les gens à mobilité réduite vers les métros
ou vers la rue Fleury. Il y a tout un éventail de possibilités qui est actuellement en discussion
aussi.

1795 Voilà, ça fait que je voulais dire, je voulais juste rajouter ça à ce qu'André a dit par
rapport au stationnement. C'est sûr qu'on a une préférence, mais on est ouverts, on est
ouverts.

1800 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Merci beaucoup, merci beaucoup de votre présentation. Le temps est écoulé.
Madame Rancourt, Monsieur Fortin, je pense que, où qu'il aille, je vous souhaite bonne chance
dans votre projet.

1805 **Mme HUGHETTE RANCOURT :**

Merci beaucoup, merci de votre écoute.

1810 **M. ANDRÉ FORTIN :**

Merci, bonne chance à vous aussi.

LA PRÉSIDENTE :

1815 Merci.

Mme HUGHETTE RANCOURT :

1820 Merci, au revoir, André.

M. ANDRÉ FORTIN :

1825 Bye.

M. SIMON MAMMONE,
Groupe CDH

1830 **LA PRÉSIDENTE :**

Maintenant, j'inviterais monsieur Simon Mammone du Groupe CDH.

M. SIMON MAMMONE :

1835 Bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

1840 Bonjour.

M. SIMON MAMMONE :

1845 Je suis aussi accompagné aujourd'hui de ma collègue Marie-France Peterson.

LA PRÉSIDENTE :

1850 Marie-France Peterson? O.K.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

Bonjour.

1855 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonjour, Madame. Alors, je rappelle la consigne, vous avez dix minutes de présentation et il y aura un échange avec les commissaires qui va aussi durer dix minutes.

1860 **Mme MARIE-FRANCE PETERSON :**

Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

1865 Et je vous rappelle que nous avons lu votre présentation et je peux vous dire que les commissaires avaient beaucoup de questions.

M. SIMON MAMMONE :

1870 O.K.

LA PRÉSIDENTE :

1875 Donc, je ne vous demande pas plus de temps en vous en enlevant, mais c'est ça, je vous donne la parole.

M. SIMON MAMMONE :

1880 Bien, écoutez, si on a le mémoire devant nous, on va essayer peut-être de passer sur les quelques points un peu plus importants pour laisser plus de temps aux questions, mais dans le fond, c'est ça, Marie-France et moi, on est les chargés de développement au Groupe CDH. Notre travail, c'est de faire naître des projets de logements communautaires.

1885 Le Groupe CDH, c'est un GRT actif depuis 1976. Au total, on a fait plus que 275 projets, 8 300 unités dans 25 villes et arrondissements de l'Île de Montréal.

 On est aussi beaucoup impliqué dans Ahuntsic-Cartierville depuis environ les années 80. On a fait au-dessus de 435 unités dans 14 projets différents.

1890

 Comme on l'a mentionné aussi à travers la Coopérative L'Étincelle, on a aidé à faire naître puis à organiser la charrette citoyenne de 2012.

1895 Évidemment, je ne vais pas passer sur les enjeux orientation, mais on pense que, dans la prochaine version qui va être soumise, officielle, de notre mémoire, on va mettre le document d'au-dessus de 30 pages en annexe pour que tout le monde puisse le consulter puis je pense qu'il y a plusieurs parallèles, je pense que vous l'avez remarqué avec les enjeux d'aujourd'hui puis aussi les propositions faites dans le plan d'ensemble.

1900 Marie-France? Je vais laisser Marie-France parler un peu du développement résidentiel.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

1905 Oui, dans le fond, l'objectif de CDH aussi, c'est le désir de participer à poursuivre ce qui a été débuté dans les années 60 sur le site, donc cet héritage de développement de logement abordable et social pour la communauté.

1910 Pour nous, c'est bien important qu'on puisse avoir des formules pérennes aussi. On sait que... comme vous avez vu, la coop juste avant – ils ont très bien répondu d'ailleurs à vos questions, j'étais bien fière d'eux – qui fait que, dans le fond, oui, il faut que ça soit viable, les projets. Ça fait que, des fois, il y a des sacrifices qu'il faut faire ou des mesures qu'on comprend ou des critères, mais il faut aussi s'assurer qu'ils demeurent pérennes. Ça fait que, pour nous, c'est très important, puis d'offrir un prix abordable.

1915 Puis aussi, vous allez voir dans le développement qu'on désire faire et accompagner les groupes sur le site, de profiter que ce site-là... c'est vraiment une superbe opportunité que ce terrain ville et qu'on puisse le développer à même la communauté.

1920 Comme Simon dit, nous, ça fait 40 ans qu'on travaille très près, en lien avec les besoins des communautés des citoyens. Pour nous, c'est une superbe opportunité pour les gens, d'une mixité, oui, de types de clientèle, mais une mixité aussi de tenure, qui est bien importante, qui permet justement une mixité de revenus, de ne pas créer des ghettos sur un site qui s'insère très bien dans le secteur où qu'il y a autant du résidentiel autour, unités
1925 familiales ou logements locatifs. Donc, tout ça, pour nous, c'est bien important.

Ce que je voulais aussi mentionner, bon, le Groupe CDH accompagne autant une coop, la Coop L'Étincelle que vous venez de voir, que des OBNL d'habitation. Donc, il y a Hapopex, qui aussi va développer un volet 1, 80 unités à peu près.

1930 C'est sûr qu'en ce moment, toutes les hauteurs, je sais que vous avez posé des questions sur les hauteurs, mais ce n'est pas encore tout défini. Ça fait qu'on ne peut pas

encore déterminer l'ampleur des étages, mais on sait qu'on a des unités importantes pour assurer la viabilité.

1935

Le Groupe CDH veut aussi mettre de l'avant un développement d'immeubles locatifs abordables et pérennes, innovants, dans une perspective, dans le fond, d'amener une plus grande mixité au niveau du logement pour des gens à revenu faible et moyen aussi, qui s'apparenterait, dans le fond, avec un privé qui viendrait s'installer là, mais qui demeure quand même un OBNL, qui est là dans le but de rendre pérenne, le prix du logement, même s'il est pour une gamme de revenus un peu plus élevés que le niveau social où les gens ont besoin de plus de support puis de programmes pour leur permettre de payer leurs logements.

1940

Donc, toute cette mixité-là est capable de se mettre sur pied sur un site puis de demeurer au niveau communautaire et pérenne. C'est vraiment notre objectif, à CDH, de poursuivre ça, donc sur le logement... comme on disait comme recommandation, que ce soient des projets 100% communautaires, résidentiels, abordables avec des formules pérennes pour favoriser cette diversité-là de clientèle sur le site.

1945

1950

M. SIMON MAMMONE :

Et un autre point aussi qu'on a mis de l'avant, c'est du commercial puis surtout des espaces communautaires, donc ça, c'est un point qu'on a vraiment mis de l'avant, qu'on aimait cette proposition, que le projet allait être un projet mixte au niveau des usages.

1955

Je pense qu'on a appris de nos leçons, à Montréal, de ne pas juste faire des projets sociaux ou même juste résidentiels sans des commerces au rez-de-chaussée, des espaces communautaires, mais c'est notre souhait que la Ville fasse la promotion d'organismes communautaires pour avoir des cafés, des services aux citoyens, pour continuer cet élan pour que les services restent (inaudible).

1960

1965 Aussi, on a beaucoup parlé de la mutualisation d'espaces, je pense aussi, qui a été beaucoup mentionnée à travers la consultation, qui est le concept de... bon, il y a plusieurs projets résidentiels et immobiliers qui vont avoir des espaces communs, par exemple, des bureaux, des salles de réunions. Qui sait, certains auront peut-être un gymnase, des terrasses, et cetera?

1970 Donc, l'idée de mutualisation, je pense qu'on l'a vue se prononcer à travers la serre, mais nous, on s'intéresse aussi surtout aux centres communautaires. On pense vraiment que ce serait à la ville de proposer un concept de centre communautaire.

1975 Plusieurs groupes partagent les mêmes espaces parce qu'on sait aussi que c'est un défi au niveau du financement des projets et ça serait non seulement logique pour continuer l'esprit de collaboration du lieu, mais aussi d'un point de vue financier pour aider à ce que les projets se développent plus facilement, de réduire les espaces communs qui sont souvent sous-utilisés dans les projets.

1980 Un autre point important, c'était par rapport à l'échéancier. On partage le même point de vue que la Coopérative L'Étincelle, on croit que l'échéancier est quand même, sans dire qu'il est trop exagéré, on parle de 2033 pour la phase finale. On sait qu'il y a des enjeux techniques très importants sur le site, dont la contamination ou même juste l'organisation d'un plan d'ensemble et la distribution des sites.

1985 Par contre, vous savez, on a construit le métro de Montréal en cinq ans, je pense qu'on peut faire un projet immobilier de cette ampleur en moins de dix ans certainement. On a fait des propositions quand même intéressantes dans le mémoire, notamment au niveau de la préfabrication des unités, la construction modulaire volumétrique qui permettrait de développer le site plus rapidement ou, par exemple, on encouragerait aussi la Ville, une fois que la réglementation est en place via cette consultation, d'allouer les sites aux organismes afin
1990 qu'eux puissent démarrer tout de suite les demandes de financement.

1995

Ça serait dommage de nous donner la nouvelle que, par exemple, Hapopex a un site X en 2025, « allez-y, vous pouvez le développer », mais, dans le fond, que là ça va nous prendre, habituellement, en social, six mois à huit mois pour toute faire l'application du financement, donc d'autre temps perdu. Je pense que ça pourrait allonger encore plus l'échéancier.

2000

Ensuite, au niveau du financement, je pense que ce n'est pas vraiment le but de cette consultation, mais juste simplement mentionner qu'en ce moment, le programme AccèsLogis est quand même très limité. Le gouvernement provincial n'a pas décidé de ne pas réinvestir dans le programme, donc c'est très bien, les suggestions que tout le monde mettent de l'avant, de construire du social sur le site, mais je pense que c'est important de noter que, en ce moment, on ne sait pas trop où l'argent va être disponible pour construire les projets qu'on veut réaliser.

2005

Donc, c'est un bel objectif quand on dit qu'on veut qu'il y ait plus de 500 unités sociales, mais c'est juste quelque chose à prendre en compte, surtout qu'on demande beaucoup d'exigences au niveau de l'efficacité énergétique. Ça, c'est bien. Par contre, ça ajoute plus de défis aussi au montage financier. On espère que les enveloppes vont être présentes pour que l'échéancier, bien, on le respecte.

2010

Ensuite, au niveau de l'écoquartier, je pense que tout le monde au Groupe CDH, on était vraiment ravi de voir cette proposition. C'est quelque chose digne de ce site. C'est ambitieux, mais c'est vraiment qu'est-ce qu'on a besoin au 21^{ième} siècle, Montréal aussi qui se positionne comme ville verte et écologique.

2015

2020

Nous, au niveau du stationnement, il faut noter que, habituellement, en social, les projets immobiliers, on est plutôt autour du 0,5 au niveau du ratio. C'est difficile de viabiliser plus haut. Souvent, on nous demande du 1, du 0,75 et c'est difficile. Là, dans ce cas-ci, on nous demande du stationnement intérieur, qui est vraiment un défi, mais avec un ratio

d'environ 0,3, on est vraiment confiant qu'on pourrait aller de l'avant avec seulement des stationnements intérieurs qui coûtent beaucoup plus cher, mais il y en aurait moins.

2025 Aussi, pour nos groupes qui souhaitent avoir plus de stationnements, on a toujours la norme de maximale de 0,5 en covoiturage.

2030 Donc, on trouve quand même la proposition ambitieuse, c'est pour ça qu'on aimerait ça vraiment voir une étude beaucoup plus détaillée de circulation. On pense que c'est un manque parce que le débat vraiment, en ce moment, il est centré sur plus des anecdotes puis des expériences du passé, mais là, on veut proposer quelque chose de vraiment ambitieux. Ça serait, je pense, pertinent qu'on ait les données pour voir où que la ville de Montréal a sorti ces chiffres-là puis peut-être aussi, si l'étude est positive, je pense que ça va l'être, de démontrer des solutions alternatives à l'auto.

2035 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie puis je vous demanderais de conclure, s'il vous plaît. Vous avez dépassé un peu votre temps.

2040 **M. SIMON MAMMONE :**

Je pense qu'on peut aller aux questions. Comme vous l'avez dit, vous avez lu, on peut discuter.

2045 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Merci beaucoup. Monsieur Boucher?

2050

LE COMMISSAIRE :

À la page 3 de votre mémoire, vous parlez de coopératives de propriétaires, je veux juste bien comprendre de quoi vous parlez quand vous parlez de cela.

2055

M. SIMON MAMMONE :

La coopérative de propriétaires, c'est un nouveau... bien, ce n'est pas vraiment un nouveau modèle. Ça existe depuis quand même quelques années, on a quelques modèles ici, au Québec.

2060

Mais l'idée c'est que, maintenant, il y a un nouveau mouvement, un intérêt vers la coopérative de propriétaires. On peut devenir propriétaire de notre appartement, mais on a une convention de signée qui fait en sorte que... dans les meilleures coopératives, la coopérative de propriétaires que nous souhaitons, il y a une convention qui ne permet pas de revendre l'unité.

2065

Dans le fond, l'unité a un cap sur le surplus à la vente. Donc, par exemple, habituellement, on peut revendre notre appartement, mais seulement avec l'inflation, pas par-dessus l'inflation.

2070

Ce que ça permet de faire, c'est donner aux gens un modèle d'achat. On sait que certaines personnes sont vraiment attachées à la propriété, mais en même temps, on garantit aux générations futures de pouvoir acheter à un prix abordable parce que, souvent, on a vu des programmes à Montréal, dont Accès Condos, c'était la première génération qui avait la possibilité d'acheter un condo vraiment pas cher, mais ensuite, trois ans plus tard, eux, ils le revendaient à 100 000 de plus, puis là les investissements publics étaient perdus.

2075

Donc, on est en discussion aussi, on a un partenariat avec Village Urbain, qui veut développer du cohabitât, qui est une forme de coopérative de propriétaires.

2080

Puis nous, on pense que ça, ça aiderait à ajouter à la mixité du lieu puis il y a déjà une coopérative de propriétaires qui est proposée sur le site, mais ça serait le fun aussi d'en voir d'autres.

2085 **LE COMMISSAIRE :**

O.K. Je peux vous demander peut-être juste de faire des réponses un petit peu plus courtes? Parce que je pense qu'on en a beaucoup, de questions.

2090 **M. SIMON MAMMONE :**

Oui.

2095 **LE COMMISSAIRE :**

À la page 5, vous parlez du développement des espaces commerciaux. Vous parlez pratiquement, essentiellement, en disant que c'est un bon lieu pour développer des petites entreprises d'économie sociale, et cetera.

2100 En aucun temps, il ne semble pas y avoir de place pour le privé, pour ce qu'on appelle « les PPE », les petites, petites entreprises, comme la madame qui est venue nous présenter sa crèmerie tout à l'heure, et cetera. Est-ce que c'est aussi dans vos plans, les propriétaires de dépanneurs, par exemple, des choses comme ça?

2105 **M. SIMON MAMMONE :**

2110 Ah, certainement. Oui, je pense qu'on a mis plus d'emphase sur l'aspect communautaire, mais, oui, certainement, je pense que la mixité est importante, mais ça serait bien aussi qu'on n'oublie pas cet aspect communautaire dans le développement.

LE COMMISSAIRE :

2115 Dernière question, très rapidement, sur le stationnement : on a entendu des gens qui nous ont parlé peut-être de la possibilité d'avoir un stationnement hors site, étagé, peut-être un ou des deux étages hors site, où les gens pourraient laisser leurs voitures, ce qui permettrait d'en avoir le moins possible sur le site. Est-ce que c'est une idée qui vous parle, ça, à vous?

M. SIMON MAMMONE :

2120 Oui, c'est une idée qu'on a glissé dans notre mémoire. Je ne sais pas trop, la structure étagée, je ne sais pas si c'est très pertinent dans un sens écoquartier.

2125 Ça serait très beau, ça pourrait être intégré d'une certaine façon, mais, oui, on voit ça dans le modèle européen où est-ce que, dans le fond, les autos ne rentrent même pas à l'intérieur du site, c'est plus à l'extrémité du site.

2130 Je pense que c'est intéressant, mais ce n'est pas permis via la proposition en ce moment. Le stationnement, il est clair, il y a une norme, je ne me rappelle plus du nom de l'article, mais qui dit que ça doit être sous le bâtiment du projet.

Donc, il faudrait peut-être apporter une modification à ça pour au moins juste la permettre, cette idée-là, de pouvoir l'explorer.

LE COMMISSAIRE :

2135 Merci. Je m'excuse, Madame la Présidente, de tout le temps que j'ai pris.

LA PRÉSIDENTE :

2140 Madame Cristini?

LA COMMISSAIRE :

2145 Oui. Bonjour, merci, déjà. Vous aviez une recommandation, à la page 6, pour céder à l'avance les terrains au groupe de promoteurs, donc pour permettre au projet communautaire de se développer plus rapidement. En quoi ça consiste? Est-ce que c'est légal? Est-ce que vous avez des exemples de ça juste pour expliquer un peu en quoi ça consiste?

M. SIMON MAMMONE :

2150 Dans le fond, c'est vraiment important parce que, si on n'a pas une offre d'achat ou un terrain cédé, on ne peut pas appliquer à la majorité des financements disponibles, dont AccèsLogis au Québec ou directement avec la SCHL ou le Fonds vert aussi.

2155 Donc, en autant que ce n'est pas cédé, on ne peut pas débiter nos démarches au niveau du financement, donc ça bloque complètement les projets.

LA COMMISSAIRE :

2160 Donc, c'est quelque chose qui se fait? C'est sur d'autres projets? C'est légal? On peut céder des terrains, oui?

M. SIMON MAMMONE :

2165 Oui, dans ce cas-ci, il faudrait que le plan d'ensemble soit terminé, les normes de zonage en place puis il faudrait que la ville procède au transfert des terrains légaux aux notaires des terrains.

2170

LA COMMISSAIRE :

2175 O.K. Parfait, merci. Une question sur la construction modulaire : au niveau de la construction modulaire, ça peut faire un peu peur comme ça, qu'est-ce que c'est? Puis est-ce que ça respecte les normes environnementales aussi puis au niveau de l'écoquartier, de la qualité des matériaux, et cetera?

M. SIMON MAMMONE :

2180 Oui, dans le fond, c'est en plein avec l'esprit d'écoquartier. On a un stéréotype du modulaire qui est plus maison Bonneville de campagne, mais, dans le fond, c'est totalement le contraire au niveau multifamilial. Dans le fond, c'est plus écologique, on a moins de réduction de matériaux.

2185 Aussi, en usine, on protège le matériel des intempéries, et aussi on a une meilleure étanchéité parce que c'est en usine. Donc, ça coûte environ plus ou moins le même prix, peut-être un peu plus cher, mais on est capable de construire en usine en avance de façon plus environnementale puis préparer le site, puis livrer les unités déjà préfabriquées sur le site.

2190 Au niveau architectural, il y a beaucoup de flexibilité aussi. Ce n'est pas juste des cubes qu'on met en Lego, ça peut vraiment être beau.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2195 Je dirais aussi que, pour développer un grand site comme ça, le fait de faire ça en usine, ça va être beaucoup moins incommode pour tout l'ensemble du quartier en développement, la construction, les camions, tout ça, ça va être limité à cause que ça se fait une grosse partie en usine. Ça fait qu'il y a un avantage aussi à ce niveau-là.

2200

M. SIMON MAMMONE :

Et on a l'expertise au Québec.

2205 **LA COMMISSAIRE :**

C'est des matériaux de qualité, on s'entend, même si...

2210 **Mme MARIE-FRANCE PETERSON :**

Tout à fait.

M. SIMON MAMMONE :

2215 Oui, puis c'est ossature bois, puis ce n'est pas du béton qui est très polluant.

LA COMMISSAIRE :

D'accord.

2220

LA PRÉSIDENTE :

2225 Il nous reste à peine deux minutes, mais j'aimerais ça aussi poser ma petite question. Je vois que vous êtes en arrière de la construction d'une coopérative de plus de 14 étages, si je ne me trompe pas.

M. SIMON MAMMONE :

Oui.

2230

LA PRÉSIDENTE :

2235 Ou d'un OBNL, vous me direz si c'est un OBNL ou une coopérative, et on a entendu beaucoup, beaucoup de préoccupations puis on a lu beaucoup de préoccupations sur les 10 étages. Alors, moi, je voudrais que vous nous disiez c'est quoi les avantages, les désavantages puis c'est quoi les enjeux d'avoir une coopérative ou un OBNL qui, plutôt que d'être étalé horizontalement, se retrouve en vertical.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2240 Dans le fond, c'est pour répondre aussi à la demande de gens qui ont le goût de vivre cette expérience-là au centre-ville et on essaie de répondre...

2245 Sur ce projet-là, d'ailleurs, on a une immense salle communautaire qui est à peu près à mi-chemin sur l'édifice pour permettre, justement, les rassemblements communautaires. C'est une coop, en passant, qu'on développe, puis il y a des terrains à côté, il y a des jardins communautaires, ça fait que ça va leur permettre d'avoir un petit côté aussi nature.

2250 Mais c'est une demande qui existe puis, souvent, c'est juste les riches qui peuvent se payer d'être près du centre-ville, de toutes les commodités puis justement, de ne pas avoir besoin complètement d'autos.

2255 Ça fait que, si vous verriez la liste de gens qui veulent venir là, vous seriez surprise de voir comment les jeunes familles ont aussi le goût de vivre dans un endroit comme ça, mais en coopérative, donc tous ensemble.

2260 Puis le défi, bien, c'est sûr que c'est une grande coopérative, ça fait qu'on travaille très fort en ce moment au niveau de la gestion d'une grosse coopérative pour un immeuble de cette ampleur-là.

M. SIMON MAMMONE :

2265 Réponse courte : je pense que, pour rajouter à ce que Marie-France a dit, c'est qu'il faut rentabiliser l'espace puis ça, c'est au centre-ville. Mais ici, le site Louvain, c'est vrai que c'est un milieu moins dense, mais il faut quand même rentabiliser. Les besoins sont criants en logement, donc il faut rentrer les personnes.

2270 Ceci étant dit, dans le mémoire, on a un peu critiqué aussi l'approche des tours, les tours un peu partout. C'est sûr que je pense qu'il y a un peu de travail à faire avec l'intégration, mais si les 10 étages sont sur les rues passantes, à l'extrémité des sites, plus loin du tissu urbain, plus deux étages, trois étages, typiques du quartier, je pense que ça pourrait bien s'intégrer.

LA PRÉSIDENTE :

2275 Je vous remercie beaucoup. Alors, c'était tout le temps qui nous était alloué, donc, Monsieur Mammone et Madame Peterson, je vous remercie beaucoup.

Mme MARIE-FRANCE PETERSON :

2280 Merci à vous.

M. SIMON MAMMONE :

2285 Merci.

LA COMMISSAIRE :

2290 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Merci, au revoir.

2295 **Mme MARIE-FRANCE PETERSON :**

Au revoir.

2300 **M. SIMON MAMMONE :**

Au revoir.

2305 **M. STÉPHANE BARSALOU**

LA PRÉSIDENTE :

2310 Est-ce que monsieur Stéphane Barsalou est là? Oui, je vous vois. Bonjour, Monsieur Barsalou.

M. STÉPHANE BARSALOU :

2315 ... je suis des cours à distance, est-ce que vous m'entendez, maintenant?

LA PRÉSIDENTE :

2320 Très bien. Je veux juste vous rappeler les consignes parce que je ne l'ai pas fait lors d'une autre présentation puis je m'en veux encore de ne pas l'avoir fait. Vous avez dix minutes et, après ça, il y aura un échange avec vous pendant dix minutes, d'accord?

M. STÉPHANE BARSALOU :

C'est parfait.

2325 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

2330 **M. STÉPHANE BARSALOU :**

En fait, je ne vais probablement pas prendre l'entière dix minutes, puis je vais vous permettre de rattraper un peu de temps.

2335 **LA PRÉSIDENTE :**

Ce n'est pas une question de temps, c'est une question d'équité entre tous, voilà.

M. STÉPHANE BARSALOU :

2340 Je comprends bien.

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

2345

M. STÉPHANE BARSALOU :

2350 Donc, Madame la Présidente, Monsieur, Madame, les Commissaires, je vais être assez concis, en fait, dans ma présentation parce que ce sont des recommandations qui ont déjà été faites dans l'étude de mobilité, d'ailleurs, entre autres, par madame Viola. Et dans les

documents, on le retrouve à quelques reprises sauf qu'on ne le voit pas retenu comme étant une suggestion.

2355 Donc, je vais vous le présenter peut-être d'une façon qui va permettre peut-être de raconter un récit et de peut-être le faire passer. Mais qu'est-ce qu'on veut, finalement, la recommandation, c'est de bâtir une passerelle par-dessus la rue Saint-Hubert, tout simplement.

2360 Donc, là j'essaie de passer à la page suivante de ma présentation. Voilà les cinq raisons, finalement, pour construire la passerelle verte, parce que c'est une passerelle verte qu'on recommande.

2365 Tout d'abord, afin d'intégrer l'écoquartier parce que là, on le sait, on le voit, ce n'est pas possible de passer par-dessus le chemin de fer pour avoir un lien avec le nord. Et il y a seulement qu'avec le sud qu'il y a comme un genre de ressemblance d'intégration. Dans l'axe est-ouest, il n'y a rien vraiment de prévu.

2370 Aussi, afin de créer un kilomètre en continu d'agriculture urbaine; ça, ça va être quelque chose que je vais vous parler un peu plus tard.

Afin d'offrir un accès direct au métro, donc éviter les fameuses lignes de désir que madame Viola disait qu'elles étaient un risque à la sécurité au niveau des piétons et des cyclistes.

2375 Et, finalement, afin de respecter les avis des experts puis le processus que vous avez entamé.

2380 Avant de faire ça, en fait, je vais juste peut-être prendre deux secondes pour rendre hommage à Solidarité Ahuntsic et à madame Raymond qui... ça mérite d'être souligné, vraiment, son leadership et je voulais juste en glisser un mot.

Donc, je voulais juste vous mettre dans le contexte physique avec Google Earth. Ça va prendre deux petites secondes, ça ne sera pas bien long. En espérant que ça ne soit pas bien long.

2385 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais, entre-temps, pouvez-vous définir qu'est-ce qu'une passerelle verte?

2390 **M. STÉPHANE BARSALOU :**

C'est tout simplement un petit pont, mais avec des éléments d'agriculture. Pour vous donner des exemples de ça, il y a Séoul, le High Line à New York, entre autres. Donc, ce sont tous des petits exemples d'une passerelle qui peut passer au-dessus des routes, mais de les verdir, tout simplement.

2395

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Et qui s'adressent aux piétons?

2400 **M. STÉPHANE BARSALOU :**

Ça s'adresse aux piétons, aux cyclistes aussi, oui.

2405 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

2410

M. STÉPHANE BARSALOU :

2415 Donc, voici le parcours auquel on fait allusion. Toute, ici, la ligne jaune, c'est un kilomètre, donc je vais vous présenter ce qui est sur le un kilomètre déjà puis comment que ça va s'intégrer. Tout d'abord, on commence au métro Sauvé, juste pour vous situer.

2420 Ici, il y a le sentier polyvalent avec lequel vous avez été introduit. C'est juste pour vous présenter rapidement parce que ça, c'était tout ici, fait en béton. Donc, tout ce que vous voyez ici a été tout refait. Quand je dis que ça a été refait, c'est 890 mètres, finalement, de béton, qui a été transféré pour créer un genre de coulée verte.

Maintenant, sur la coulée verte, il y a déjà le jardin Au courant de l'agriculture qui est géré par Ville en vert, que vous connaissez.

2425 Aussi, juste devant, là vous voyez le dessus de l'immeuble, donc il y a un HLM que je ne sais pas si vous connaissez, les Habitations Berri-Lajeunesse, qui a 112 unités d'habitation. Donc, c'est un gros HLM qui est juste devant. Donc, le jardin Au courant de l'agriculture, ils font aussi un élément éducatif envers les résidents des HLM.

2430 Ensuite, il y a le jardin communautaire Christ-Roi, qui est assez gros, qui est aussi géré par Ville en vert.

2435 Sur la ligne jaune, vous allez apercevoir qu'il y a déjà 115 arbres, 600 arbustes, 700 vivaces qui ont été plantées, donc sur ce chemin qui devient un sentier pédestre, qui est de plus en plus utilisé, vraiment, dans le quartier, pour y habiter.

Il y a un petit parc ludique pour enfants.

2440 Il y a un autre HLM qui est sur Saint-Hubert, avec 42 unités d'habitation. Moi, j'aimerais vous dire que ces deux HLM-là, pourquoi qu'ils n'auraient pas le droit, ils sont autant dans un

désert alimentaire que les futurs résidents de l'écoquartier? Donc, ça leur permettrait à eux d'aller s'alimenter, vraiment, d'une façon meilleure que ce qu'ils ont droit pour l'instant.

2445 Bon, je vous mentionnais la passerelle. Là, on le voit, en fait, ce serait où la passerelle. Il y a déjà une dénivellation qui ferait en sorte qu'on n'aurait pas la même problématique d'aller par-dessus les chemins de fer.

2450 À ce qu'on comprend, c'est un endroit qui est appartenu par Hydro-Québec, sur leur emprise, et qu'on permettrait ce genre de passerelle là, selon madame Viola, que j'ai consultée et à qui j'ai demandé si je pouvais utiliser ses études, puis elle a bien dit que oui et qu'elle recommandait encore cette passerelle-là.

2455 Il y a finalement le premier site de la serre. Il y a, ensuite, comme vous le savez bien, l'agriculture urbaine, la production extérieure de la serre, le site permanent et, finalement, le site de transformation alimentaire.

2460 Ce qui ferait en sorte qu'il y aurait un kilomètre en continu, finalement, d'agriculture urbaine où c'était initialement du béton et maintenant toute de la verdure et l'agriculture spécifiquement. La seule chose qui resterait à faire, c'est de créer la fameuse passerelle.

2465 Au niveau de la sécurité, maintenant, il y a quelques différentes citations que j'ai prises des documents : « *L'installation d'une passerelle permettrait aux gens de traverser les rues Saint-Hubert et Christophe-Colomb en toute sécurité, rapidement et directement. L'aménagement de certaines infrastructures est autorisé sur le terrain d'Hydro-Québec, tels que les parcs, aménagements paysagers, jardins partagés, clôtures, stationnements.* » Je pense que vous connaissez déjà, mais c'est tout pour dire que ça serait permis de pouvoir faire ça.

2470 « *En plus d'encourager tous les déplacements actifs, l'installation d'une passerelle pourrait offrir encore plus de sécurité aux utilisateurs les plus vulnérables, tels que les enfants,*

les adolescents, les aînés. » Parce qu'on sait que c'est eux, justement, qui utilisent encore plus les artères piétonnières ici.

2475 Je sais et j'ai vu dans la dernière mouture du document qu'on a envisagé, encore une fois, de faire un axe est-ouest, sur les documents, sans que (inaudible).

2480 Donc, c'est ça, c'est un kilomètre de béton qui serait transformé en un kilomètre d'agriculture urbaine. Je pense que c'est quelque chose qui se vend bien à la ville, du moins à l'arrondissement.

La seule chose qui reste, finalement, c'est de construire cette fameuse petite passerelle puis vous voyez, déjà, l'environnement s'y prête bien parce que c'est déjà surélevé et ça ne serait pas, selon nous, des gros travaux.

2485 Et voilà, ça fait le tour de ma présentation.

LA PRÉSIDENTE :

2490 Merci beaucoup, Monsieur Barsalou, vous êtes rentré dans les temps, même s'il y a eu des petits pépins techniques avec Google. Vraiment, on dirait que vous vous êtes préparé beaucoup.

2495 J'aimerais que les commissaires Boucher et Cristini posent des questions. Monsieur Boucher, votre micro est ouvert.

LE COMMISSAIRE :

2500 Oui, merci, bonjour, bon après-midi. Merci, c'est une belle idée, votre kilomètre. Juste pour être sûr de bien comprendre, si cette passerelle-là était construite, on pourrait marcher ou faire du vélo sur un kilomètre en étant entouré de verdure et d'agriculture urbaine tout le long?

M. STÉPHANE BARSALOU :

Absolument.

2505 **LE COMMISSAIRE :**

O.K. Est-ce que c'est un projet, admettons, dont vous avez déjà parlé à l'arrondissement? Avez-vous fait connaître ce projet-là?

2510 **M. STÉPHANE BARSALOU :**

Non, en fait, c'est vraiment dans le cadre des consultations finalement que j'ai étudié, j'ai été voir les documents, j'ai pris contact avec madame Viola, qui a fait le document de mobilité; c'est avec, d'ailleurs, Jacques Lemieux, un autre résident du quartier, que je présente mon mémoire. Donc, non, c'est vraiment dans le cadre du projet.

2515

LE COMMISSAIRE :

Merci.

2520

LA PRÉSIDENTE :

Madame Cristini?

2525 **LA COMMISSAIRE :**

Oui, moi, j'avais une question sur la figure 32 que vous avez présentée rapidement dans votre présentation.

2530

M. STÉPHANE BARSALOU :

Oui.

2535 **LA COMMISSAIRE :**

Est-ce que vous pourriez y aller peut-être un peu plus en détail pour qu'on la comprenne bien? Donc, je ne sais pas si on peut la remonter ou pas, je ne sais pas si c'est nécessaire. Mais comment aménager ça de façon sécuritaire pour tout le monde, cette bande cyclable, cette piste cyclable, ce sentier polyvalent?

2540

M. STÉPHANE BARSALOU :

Donc, oui, dans le document, justement, sur la mobilité, madame Viola avait identifié, le sentier polyvalent est le mauve, l'illustration en mauve. Et on dit tout simplement qu'avec la passerelle, ça serait tout à fait sécuritaire parce qu'en ce moment, ce n'est pas sécuritaire.

2545

C'est ce qu'elle nous disait, justement, c'est que ça crée une ligne de désir où les futurs habitants de l'écoquartier vont toujours vouloir passer par là, même s'il n'y a pas de rue, parce que c'est ce qui vient naturellement.

2550

Donc, ça, c'est l'endroit où il y aurait le plus de problèmes, sauf qu'avec une passerelle, ça devient automatiquement sécuritaire, justement, de passer au-dessus de la route. J'espère que ça répond à la question.

2555

LA COMMISSAIRE :

Oui. Est-ce qu'il y a un inconvénient? Est-ce que, par exemple, je ne sais pas, avec la ligne haute tension, la voie ferrée à côté... oui, vous avez intégré tout ça dans cette proposition-là. O.K.

2560

M. STÉPHANE BARSALOU :

Oui, encore une fois, je ne suis pas architecte ni ingénieur, mais disons qu'à coup d'œil, à vue d'œil, ça nous semble entièrement possible.

2565

LA COMMISSAIRE :

Bien, merci beaucoup, puis l'idée de la coulée verte, oui, c'est vraiment très intéressant que vous ayez sorti ça, belle opportunité.

2570

M. STÉPHANE BARSALOU :

Merci, merci pour votre temps.

2575

LA PRÉSIDENTE :

Oui, écoutez, je pense que c'était fort intéressant puis je ne veux pas vous coincer du tout, Monsieur Barsalou, mais il y a un problème aussi d'enclavement vers le nord. Avez-vous une aussi bonne solution?

2580

M. STÉPHANE BARSALOU :

Avec la fameuse ligne de train, vous parlez?

2585

LA PRÉSIDENTE :

Bien, oui.

2590

M. STÉPHANE BARSALOU :

2595 Honnêtement, moi, je n'ai pas compris pourquoi - parce que j'ai suivi... je faisais
partie... quand que la personne de la Ville nous a présenté pourquoi c'était impossible pour les
personnes à mobilité réduite, que ça causait un problème, je ne comprenais pas pourquoi qu'il
n'y avait pas de petits ascenseurs qui étaient suggérés comme qu'on voit souvent dans les
métros, mais, non, je n'ai pas de solution miracle autre que celle-là.

LA PRÉSIDENTE :

2600 O.K. Bien, merci beaucoup. S'il n'y a pas d'autres questions...

M. STÉPHANE BARSALOU :

2605 Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

2610 On vous remercie beaucoup, Monsieur Barsalou.

M. STÉPHANE BARSALOU :

Avec plaisir.

2615 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, au revoir.

2620

M. STÉPHANE BARSALOU :

Au revoir.

2625

M. MICHAEL KOBIERSKI

LA PRÉSIDENTE :

2630

Moi, je suis toujours très étonnée de la capacité technologique des gens. Je n'aurais jamais osé m'en aller sur Google avec du monde qui me regarde, mais bon. Une chance qu'il y a les employés de l'Office pour m'aider. Merci beaucoup.

2635

Est-ce que monsieur Michael Kobierski est là?

M. MICHAEL KOBIERSKI :

Oui, bonjour.

2640

LA PRÉSIDENTE :

Oui, bonjour. Monsieur Kobierski, je dois vous dire les consignes, vous avez dix minutes de présentation puis il y aura dix minutes d'échange.

2645

L'autre chose, on a reçu votre mémoire un tout petit peu avant de rentrer en réunion.

M. MICHAEL KOBIERSKI :

Oui.

2650

LA PRÉSIDENTE :

Donc, on ne l'a pas lu de façon très attentive, on l'a survolé. Ce n'est pas qu'on ne voulait pas, c'est qu'on était trop serré dans le temps. O.K.

2655

M. MICHAEL KOBIERSKI :

Certainement. Mais en premier, puis-je répondre aux citoyens présents, aux pairs aidants? Il y a un rapport, en fait, qui montre une passerelle déjà. Puis-je vous montrer, mais en dehors des dix minutes pour moi?

2660

LA PRÉSIDENTE :

Bien, écoutez, c'est parce que je ne suis pas sûre que le participant précédent est toujours là, donc je ne voudrais pas qu'on vous fasse travailler pour rien. Cependant, dans une note ultérieure, vous pourriez la faire parvenir au secrétariat de l'Office, qui pourrait le rendre disponible.

2665

M. MICHAEL KOBIERSKI :

O.K. Mais juste, simplement, ce qu'il disait, c'est qu'il y a un élément dangereux qui est mentionné dans le rapport. Et on voit très bien, un peu plus tard, qu'il y a une image d'une passerelle et ce qu'il proposait là. C'est juste pour le mentionner.

2670

LA PRÉSIDENTE :

D'accord, merci. Alors, je vous en prie, Monsieur Kobierski, on veut vous entendre.

2675

2680

M. MICHAEL KOBIERSKI :

2685 Alors, on parle ici du plan de Louvain Est et je suis un citoyen qui a fait un peu de recherche. Il y a beaucoup de matériel sur le site et j'ai trouvé ça un peu difficile de le mettre en contexte. Alors, je voulais juste partager avec vous, mais aussi pour les autres citoyens qui regardent possiblement, ce que j'ai trouvé.

2690 Ce que je parle va être axé principalement sur la densité du site. Je trouve que c'est très haut pour un site large comme ça.

2695 Alors, on voit ici une image du plan du site. C'est juste pour commencer, donner un peu le contexte. On est familier avec l'image, c'est un développement possible dans les paramètres qui ont été fournis et le règlement qui le permet. C'est ça qui montre les hauteurs des édifices, ça va jusqu'à dix étages. Ici, en haut, à droite, huit étages au côté et six étages au milieu.

2700 Si nous regardons le site d'une image de Google Maps, c'est de ça que ça a l'air en ce moment. C'est possible de faire l'*overlay* avec les hauteurs pour voir la superficie du site et aussi, comme ça, c'est possible de faire des mesures pour voir exactement combien d'hectares sont réellement disponibles.

2705 Alors, de ma mesure, c'est 7,3 hectares. On sait que ce n'est pas vrai, c'est plutôt 7,7, mais ça nous donne une idée de l'erreur qui est dans les mesures.

Pour avoir une idée de c'est quoi qu'on regarde comme densité, j'ai cherché pour savoir comment mesurer ce chiffre parce que ce n'est pas de mon domaine, je ne sais pas vraiment comment le faire. Alors, j'ai trouvé une mesure, le *net neighbourhood density*, ce qui exclut les superficies inutilisables.

2710 Nous savons bien, il y a un chemin de fer au nord ainsi que des lignes de haute tension. Dans la présentation du 21 avril, ça a été dit qu'une zone de 30 mètres doit être respectée pour les lignes de haute tension.

2715 Alors, je l'ai fait avec une ligne ici, ce qui nous permet de réduire la taille du site et trouver une superficie plus représentative du terrain qu'on peut vraiment utiliser.

2720 Il y a peut-être d'autres sections du terrain qui ne sont pas utilisables comme telles et, pour ça, j'ai trouvé l'inventaire arboricole - j'espère que je le dis – ce qui dit qu'il y a, en fait, un arbre, un érable noir qui est menacé et protégé par la *Loi de l'article 17*.

2725 Dans le rapport, ça dit : « *Aucune altération du boisé n'y est possible.* » Ça a été mis à jour en 2021, alors c'est un rapport assez récent. Dans ce même rapport, ils ont un diagramme avec tous les arbres sur le site et le boisé, en bas, à droite.

2730 C'est possible de superposer, encore une fois, ces arbres sur ce qu'on voit sur Google Maps. Et vous pouvez voir les points verts; en dessous, on voit vraiment un arbre. Alors, c'est représentatif.

2735 Cette superficie ici n'est donc pas utilisable, c'est plutôt pour protéger le boisé qui y est en ce moment. Alors, si on enlève le boisé, on trouve 5,9 hectares, mais on peut agrandir la taille du trait jusqu'à la rue, alors on peut faire ça ici. Alors, le résultat, c'est 6,2 hectares. C'est bon jusqu'ici? Oui.

2740 Avec la mesure de 6,2 hectares, nous pouvons trouver, en utilisant de différents chiffres d'unités, la densité du site. Pour 600 unités, c'est 97. À 1 000, ça va jusqu'à 162. Pour moi, ça ne dit pas grand-chose, je n'ai pas de référence. Par contre, je vois que, dans le document d'information, ça dit que le logement à l'hectare est autour de 110. Alors, il y a quelque chose de différent entre les calculs, soit comment ils le mesurent ou comment je le mesure.

2740 Mais pour avoir une référence, je me suis tourné vers un rapport pour le ministère des Transports en Ontario. Ce qu'ils disent pour justifier d'avoir un métro : « 90 unités par hectare est raisonnable. »

2745 Ou si on compte aussi les emplois dans la région, par exemple ceux qui travaillent à l'école ou la bibliothèque, ça augmente... le... *I don't know how to say this in French, but the appeal.*

2750 Pour le boisé, on voit, dans le rapport, que ça dit que ça augmentera la superficie de 40%, mais, aussi, le comité mixte apprécie cet agrandissement de 40%. Ils disent : « *Afin d'assurer la pérennité du boisé et sa contribution tangible à la qualité du site, le comité propose de le consolider en augmentant davantage sa superficie.* »

2755 Par contre, on voit dans le secteur 15 que ce n'est pas le cas. En fait, c'est une réduction, pas une augmentation de la superficie du boisé et on trouve ici l'érable noir. Il y a aussi une étude sur l'ensoleillement et j'ai marqué que l'érable noir, ici et ici, il va recevoir de trois à quatre heures de moins de soleil par jour.

2760 Pour les parcs, il y a un hectare de parc et on trouve 271 hectares. Ici, il y a un parc, en haut et en bas, donc 0,9 hectare du parc d'un hectare est un terrain à usage restreint.

Dans le rapport de l'étude de circulation, ils disent aussi que l'extrémité est du projet Louvain, ce qui est 18 minutes de marche du métro, est moins intéressante pour les gens que l'extrémité ouest, qui est plus proche.

2765 Je vais sauter quelques pages ici. Juste pour dire, dans l'engagement de l'interaction avec les citoyens, ça ressemble beaucoup que la densité est une préoccupation. Ici, dans le document, le renforcement de l'acceptabilité sociale qui a été fait, mais aussi dans un rapport de consultation avec les citoyens, on voit très clairement que, pour les bâtiments, les citoyens disent qu'une diminution est favorable.

2770 Alors, pour conclure, je trouve que la densité, telle que proposée, avec 1 000 unités est trop grande et 600, 700 unités seraient plus *more reasonable*, excusez-moi. La superficie des parcs est concentrée dans des régions à usage restreint et non pas dans le site, ce qui peut mener à la qualité de vie et je trouve qu'il y a deux bâtiments de trop.

2775 Alors, ce que je propose, c'est une répartition un peu comme ça où les bâtiments ici, dans le secteur 7, pour les serres, ça reste, hein, pour l'agriculture, mais pas pour le résidentiel, non plus le secteur 10. Alors, deux bâtiments de moins pour utiliser l'espace pour un parc ou de loisirs à la place des résidences. Et ça augmente aussi la superficie du secteur 15 pour respecter la superficie actuelle du boisé pour vraiment le protéger, comme il est demandé.

2780

 C'est pour ça, ma proposition et ma présentation. Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

2785 Merci beaucoup, Monsieur Kobierski. Est-ce que les commissaires ont des questions?

LE COMMISSAIRE :

2790 Oui. Alors, juste rapidement, merci, Monsieur Kobierski, pour votre présentation. Donc, vous suggérez que tout le secteur 10 soit converti en parc ou en boisé, c'est ça?

M. MICHAEL KOBIERSKI :

2795 Non, pas exactement, que le secteur 15 reste le boisé. Le secteur 10, c'est plutôt un parc aménagé ou une place de loisirs.

2800 **LE COMMISSAIRE :**

D'accord.

2805 **M. MICHAEL KOBIERSKI :**

Le A2, je crois... par exemple, tu peux avoir un terrain de basketball ou quoi que ce soit pour les sports. Est-ce que ça répond?

2810 **LE COMMISSAIRE :**

Oui. Si je m'oriente bien, il y a là un édifice de la ville qui est là en ce moment.

2815 **M. MICHAEL KOBIERSKI :**

Oui.

LE COMMISSAIRE :

Il est là? O.K. D'accord.

2820

M. MICHAEL KOBIERSKI :

Oui. Alors, ça rentre avec... j'ai bougé la rue pour agrandir le secteur 15, pour respecter le boisé, mais l'édifice qui existe pourrait être ici.

2825

Je sais que, dans le plan actuel, il y a un pôle de mobilité qui existe ici. Ça peut exister, par exemple, plus haut, si nécessaire. Ça se peut aussi qu'il y ait assez de place, juste à côté. Je ne sais pas comment les rues peuvent être faites. Ce n'est pas supposé d'être un... *Can I speak in English?*

2830 **LA PRÉSIDENTE :**

Yes.

2835 **M. MICHAEL KOBIERSKI :**

Yes. Okay. This is not supposed to be exact. This is supposed to be a larger idea, just to say that I think that the density is too large. Here is one way to tackle that: to bring some of the park space inside the site, which would increase the quality of life for those who live there, but also for those who live around.

2840

LE COMMISSAIRE :

Très bien.

2845 **M. MICHAEL KOBIERSKI :**

Est-ce que ça répond?

LE COMMISSAIRE :

2850

Oui, très bien, merci beaucoup.

LA COMMISSAIRE :

2855

Bonjour.

M. MICHAEL KOBIERSKI :

Bonjour.

2860 **LA COMMISSAIRE :**

Merci beaucoup pour votre présentation, donc c'était très intéressant, j'aime bien le niveau de détail. J'avais une question concernant l'étude sur l'ensoleillement.

2865 **M. MICHAEL KOBIERSKI :**

Oui.

2870 **LA COMMISSAIRE :**

Je n'ai pas trop compris ce que vous vouliez dire par là pour les trois, quatre heures pour l'érable. Enfin, quel est l'enjeu à ce niveau-là?

2875 **M. MICHAEL KOBIERSKI :**

Parce que c'est une espèce protégée, j'imagine que recevoir moins de lumière n'est pas une façon de protéger l'écosystème de cet arbre. Alors, dans ce rapport, on voit que c'est vraiment clair, c'est juste à côté du bâtiment qui est ici. Durant la journée, ça va recevoir beaucoup moins de lumière, ce qui pourrait mettre en question la santé de l'arbre protégé.

2880

LA COMMISSAIRE :

D'accord.

2885 **M. MICHAEL KOBIERSKI :**

Est-ce que ça répond?

2890 **LA COMMISSAIRE :**

Oui, oui, merci, oui.

2895 **M. MICHAEL KOBIERSKI :**

Je ne suis pas un expert, il faut dire ça, mais c'est peut-être quelque chose qu'il faudra suivre avec un expert.

2900 **LA COMMISSAIRE :**

Oui, oui.

2905 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Est-ce que vous avez pris ça de l'étude de l'ensoleillement qui a été déposée à la commission?

2910 **M. MICHAEL KOBIERSKI :**

Oui.

2915 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. O.K.

M. MICHAEL KOBIERSKI :

Et toutes les références sont dans la présentation. Je vous ai envoyé aussi le document PDF, c'est là-dedans aussi.

2920 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Merci beaucoup. Oui, madame Cristini?

2925 **LA COMMISSAIRE :**

2925

Oui, bien, c'est peut-être ça, ma question. Je réfléchissais en même temps que vous me répondiez parce que, dans ma tête, il y avait quelque chose qui bloquait. Là, quand vous dites trois, quatre heures pour l'érable, en fait, vous dites qu'auparavant, dans l'étude sur l'ensoleillement – moi, je ne m'en rappelle pas là, comme ça – mais est-ce qu'on disait qu'il y avait tant d'ensoleillement pour le boisé et que, maintenant, avec les bâtiments, on a vraiment diminué les heures d'ensoleillement? C'est ça que vous avez vu, qu'il y a une diminution avec la construction?

2930

M. MICHAEL KOBIERSKI :

2935

Je n'ai pas vu dans le rapport de l'ensoleillement qu'ils parlent du boisé, je ne pense pas que ça a été un facteur, mais j'essaie de ramener toute l'information ensemble.

LA COMMISSAIRE :

2940

D'accord. O.K. Oui, oui, d'accord. Super. Bien, merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

2945

D'autres questions? Non, tout est beau. Écoutez, Monsieur Kobierski, je comprends que votre mémoire est arrivé un peu tard parce que vous y avez mis beaucoup de temps. Nous vous remercions et on va reprendre attentivement la lecture de votre document d'opinion. On vous remercie d'avoir participé, ça, c'est sûr, et je vais clore comme ça la réunion pour la séance pour aujourd'hui, merci.

2950 **LA COMMISSAIRE :**

Merci.

2955 **LE COMMISSAIRE :**

Merci beaucoup, Monsieur.

LA PRÉSIDENTE :

2960 Merci, et je voudrais remercier toutes les personnes qui ont soutenu les travaux de la commission ainsi que le personnel de l'Office. Merci aux personnes présentes en ligne pour votre écoute patiente et respectueuse. *Thank you for your participation.*

2965 Je vous souhaite une bonne soirée et je vous rappelle que la troisième séance aura lieu demain, mercredi, en soirée. Alors, merci et à demain.

AJOURNEMENT AU 13 MAI 2021, 19h.

* * *

2970

2975

2980

2985

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifiée sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen de la sténotypie, par visionnement Web et/ou piste audio et selon la qualité de ceux-ci.

2990


Cindy Lavertu, s.o.