

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme MARIE LEAHEY, présidente de la commission
M. PIERRE-CONSTANTIN CHARLES, commissaire ad hoc
M. JACQUES INTERNOSCIA, commissaire ad hoc
M. MARC-ANDRÉ LAPOINTE, analyste

RÉFLEXION 2050

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 2

Séance tenue le 12 octobre 2022, 13 h
1550, rue Metcalfe
14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 12 OCTOBRE 2022

MOT DE LA PRESIDENTE DE LA COMMISSION Mme MARIE LEAHEY 1

PRÉSENTATION DES OPINIONS :

M. Alan de Sousa, Arrondissement Saint-Laurent 3

M. Pierre-Étienne Gendron-Landry, Société Logique 9

M. Michel Leblanc, Chambre de commerce de Montréal Métropolitain (CCMM)..... 24

Mme Frédérique Hogg et M. François Boulay, Devimco Immobilier 39

M. Martin Lalonde, Ex Aequo 58

PAUSE

Mme Taïka Baillargeon, Héritage Montréal 70

M. Victor Balsis, AmiEs du courant Sainte-Marie 82

M. Joseph Westres, Groupe Mach 89

Mme Marie-Josée Vaillancourt, Entremise 103

M. Olivier Legault, Beique Legault Thuot Architectes 119

MOT DE LA FIN 134

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme MARIE LEAHEY, présidente de la commission :

5 Bonsoir tout le monde. Bienvenue à cette deuxième séance d'audition des opinions réalisée dans le cadre de la consultation publique Réflexion 2050 en préparation du futur plan d'urbanisme et de mobilité de la ville de Montréal.

10 La séance se déroule en français. Toutefois, les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais pourront le faire.

 This session will be conducted in French, but if you wish to address the Commission in English, you are welcome to do so.

15 Je suis Marie Leahey et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Madame Isabelle Beaulieu, la présidente de l'Office, m'a mandatée pour occuper la présidence de cette commission. Commission qui est complétée par messieurs Pierre-Constantin Charles et Jacques Internoscia. Nous sommes appuyés dans nos travaux par monsieur Marc-André Lapointe, analyste.

20 Au nom de mes collègues et de l'Office, je vous remercie de l'intérêt que vous portez à nos travaux depuis le début de cette consultation qui a duré très longtemps déjà. Au total, 52 citoyennes, citoyens représentant les divers groupes ont manifesté le désir de présenter oralement leur opinion devant la commission. Nous les entendrons au cours de six séances. La
25 dernière séance aura lieu le 20 octobre prochain.

 Ces opinions présentées oralement s'ajoutent à la soixantaine d'opinions qui nous ont été soumises par écrit jusqu'à présent, de même qu'aux nombreuses opinions recueillies par le biais de la plateforme reflexion2050.ca, des questionnaires, des ateliers et autres activités de

30 consultation. Un grand merci à toutes les personnes qui ont pris le temps de participer à cette consultation.

35 Je vous explique brièvement le déroulement de cette séance aujourd'hui. On va entendre successivement des présentations qui seront entrecoupées d'une pause d'une quinzaine de minutes.

40 Chaque intervenant dispose de dix minutes pour exposer son opinion, après quoi, les commissaires prendront aussi dix minutes pour des questions et des échanges. Les enregistrements vidéo et les transcriptions des présentations seront mis en ligne sur notre site Web dans les jours qui suivront la dernière séance.

45 Si pour une raison ou une autre, des inexactitudes se glissaient dans les interventions, les représentants de la ville pourront user de leur droit de rectification dès ce soir à la fin de la séance, ou dans les quarante-huit heures suivant l'envoi des fichiers vidéo des présentations.

50 Dans ce dernier cas, les rectifications seront écrites et rendues disponibles sur le site Web de l'Office à la page de la consultation.

55 Enfin, la commission tient à ce que le climat des échanges demeure serein. Les propos malveillants ou les interventions portant atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation des personnes sont irrecevables.

À la suite des séances d'audition des opinions, la commission procédera à l'analyse de l'ensemble de l'information soumise, en fera rapport et formulera des recommandations. La présidente de l'Office soumettra le rapport au conseil municipal, rapport qui sera rendu public les deux semaines après cette présentation au conseil.

Je rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative, les décisions finales appartiennent aux élus.

60

M. ALAN DE SOUSA
Arrondissement Saint-Laurent

65

LA PRÉSIDENTE :

70

J'aimerais inviter maintenant monsieur Alan de Sousa de l'arrondissement Saint-Laurent. Alors, là tout de suite, j'ai averti Monsieur de Sousa, mais je l'ai dit publiquement, la règle à l'Office quand un ou des élus ou des équipes électorales viennent présenter une opinion, on accepte cette opinion-là pendant dix minutes, mais les commissaires ne feront pas de période de question ou d'échanges.

75

La raison est que nous croyons que les élus ont des plateformes supplémentaires que les citoyens n'ont pas. Donc, c'est une façon de rétablir l'équilibre. Je sais que ça ne fait pas votre affaire, Monsieur de Sousa, mais je ne vais pas changer les règles aujourd'hui.

On vous a lu, Monsieur de Sousa, mais si vous voulez présenter... Avez-vous un PowerPoint ? Oui, O.K. Alors, je vous laisse la parole, Monsieur.

80

M. ALAN DE SOUSA :

85

Bien premièrement, merci, Madame la présidente. Bonjour, bonjour Messieurs les commissaires. Merci de me donner cette occasion d'aborder certains enjeux vis-à-vis de la consultation que vous entamez.

Je reconnais que vous avez une règle qui ne permet pas de poser des questions aux élus, mais comme je vous avais indiqué, je serais très heureux s'il y avait des thèmes qui sont abordés dans le mémoire qui pourraient être intéressants, que vous voudriez élargir sur ces

90 thèmes, ça ferait mon bonheur de le faire, et en même temps, espérons que ça va alimenter votre réflexion.

95 Donc, premièrement merci, je sais que... Je pense que le document que nous avons eu, Madame la présidente, nous avons déjà eu l'occasion de réfléchir au niveau de l'instance où nous sommes, nous avons également recommandé l'inclusion dans le prochain portrait de la ville, mais aussi un diagnostic qui permettra de justifier les interventions souhaitées. Et on avait aussi recommandé que le document commence par une mise en valeur des forces et des atouts de Montréal sur lesquels on peut construire l'avenir.

100 De prime abord, nous avons suggéré que le projet de la ville soit inspirant et faire rêver les Montréalais pour 2050. Et jusqu'à un point, je pense qu'on est encourageant, mais on retient qu'il y avait... on cherche encore les pistes inspirantes qui peuvent imaginer l'avenir de la ville que nous désirons bâtir.

105 Dans l'avant projet qui a été émis, c'était affirmé que la ville déjà fonctionne très bien et je vous avoue que, je cite que ça dit que les Montréalais et les Montréalaises se trouvent dans un milieu de vie qui convient à toutes les étapes de leur vie.

110 Ils disent que les quartiers reliés entre eux grâce au réseau de transport de plus en plus étendu est efficace.

115 Je vous avoue que ce n'est pas nécessairement le cas pour beaucoup des Montréalais et des Montréalaises. On vit dans nos divers arrondissements, pas uniquement à Saint-Laurent, mais ailleurs, des quartiers qui sont enclavés, des dessertes, des transports qui nécessitent d'être améliorés pour être efficaces et fiables.

L'habitation qui n'est pas toujours abordable et les commerces et services de proximité qui manquent cruellement.

120

Donc, je pense que... pour nous, il reste encore des défis importants tels que les désenclavements, le développement d'une mobilité plus durable, l'interconnexion des réseaux de transport existants, le verdissement et la diminution des îlots de chaleur. Les émissions de gaz à effet de serre, les diminutions de l'utilisation de l'auto, la décarbonisation et aussi la gestion de l'eau et des déchets.

125

Donc pour nous, la question est assez fondamentale. La question qui devrait être posée est comment est-ce que Montréal peut-elle construire sous ces atouts? Une ville de l'avenir plus verte, plus saine, plus écologique, plus équitable, plus conviviale, plus inclusive, plus interconnectée, plus attrayante et innovante. Toujours en tenant compte des atouts que nous avons et aussi de la diversité de plus en plus que nous vivons.

130

Pour le faire, bien sûr, ça nécessite d'avoir l'adhésion de notre population, la mobilisation de tous les acteurs qui sont, soit privés et publics, la ville elle-même ne peut pas le faire. Il reste que tous les joueurs qui sont dans notre société doivent mettre la main à la pâte.

135

Il faut avoir des mécanismes de concertation et de collaboration qui incluent tous les niveaux gouvernementaux. Je ne parle pas nécessairement ici juste le municipal, métropolitain, régional, mais aussi le provincial et le fédéral.

140

Donc, je passe à la prochaine. On a fixé comme objectif que Montréal devienne carboneutre d'ici 2050. Pour le faire, il faut opérer des changements importants et immédiats sur le plan de la législation.

145

Je peux vous donner un exemple, un dossier qu'on avait traité cette semaine, où même au niveau gouvernemental où il y a des écoles qui sont créées, ils sont loin d'être capables ou loin d'avoir une volonté de construire aujourd'hui en 2022, une école qui pourrait avoir une certification environnementale, et on sait très bien qu'il reste 28 ans pour aller en 2050.

150 Donc, si on ne commence pas déjà par voie de législation, on ne se rendra jamais là-bas, et pour ça, ça nécessite non seulement les instances provinciales et fédérales qui doivent embarquer avec les mesures législatives, mais aussi les partenaires privés.

155 Les programmes de subvention qui devraient être aussi révisés. Actuellement, les villes n'ont aucun contrôle sur les programmes de subvention pour les énergies renouvelables, et il reste encore des subventions pour le gaz naturel, pour autant que nous on doit favoriser une transition vers les mesures qui sont les énergies renouvelables.

 Donc, une des solutions pourrait être, pour donner l'idée, l'opportunité de légiférer dans ce sens, soit au travers de la loi d'urbanisme, ou d'une autre manière.

160 On voit que dans la décarbonisation de parcs immobiliers, qu'il y a des impacts importants sur les coûts, et donc, pour le faire, il faut accompagner les villes pour les mesures, pour s'assurer que l'abordabilité puis l'accès équitable au logement et aux équipements collectifs sont, vont être importants.

165 On parle de transformation de notre parc industriel, notre parc mobilier, nos parcs résidentiels, pour parcs carbone zéro pour 2050. Et pour autant qu'on peut bien parler des normes de construction pour les nouveaux bâtiments, mais ça nécessite des efforts et des programmes qui vont convertir nos bâtiments existants pour faire leur mise aux normes.

170 Il faut avoir les certifications comme bâtiments carbone zéro, pas juste pour les nouvelles constructions, mais de voir par quel moyen on peut adresser ça pour les bâtiments existants, parce qu'on va avoir beaucoup de ces bâtiments qui resteront encore en 2050, et ça devrait débiter maintenant.

175 Il va sans dire que l'atteinte de carbone...

LA PRÉSIDENTE :

180 Il vous reste deux minutes, Monsieur de Sousa.

M. ALAN DE SOUSA :

185 Deux minutes, wow, ça se passe vite. Moi, j'avais pensé à l'absence des questions qu'il y a des... toutes les vingt minutes vont être utilisées, non?

LA PRÉSIDENTE :

190 Non.

M. ALAN DE SOUSA :

195 O.K. À ce moment-là, je vais rapidement terminer. Je vous invite à garder notre mémoire. Bien sûr, dans la période d'échanges, pas des questions, des échanges, je serais très heureux d'être capable de vous donner des exemples que nous avons utilisés à Saint-Laurent qui peuvent inspirer la ville.

200 Vous avez ça dans le mémoire. Vous avez nos recommandations qui sont sommaires et qui sont très claires, mais l'avantage d'avoir participé, ce sont des échanges. Donc, si effectivement, vous voulez certains éléments, une plus grande clarté ou des exemples, je serais heureux de vous les donner. Je termine ici.

LA PRÉSIDENTE :

205 Merci, Monsieur de Sousa. Pour la suite, juste vous rappeler que nous comme commissaires, si on doit poursuivre des échanges, ce n'est pas par notre entremise. On va toujours passer par notre analyste. Alors, on n'appelle pas directement, nous, on n'envoie pas des

210 courriels, mais on passe par l'analyste pour des suppléments d'information quand c'est nécessaire. D'accord ?

Je vous remercie beaucoup.

M. ALAN DE SOUSA :

215 O.K. Est-ce qu'il n'y a pas de demande d'information additionnelle ?

LA PRÉSIDENTE :

Non. Pas pour l'instant. Merci.

M. ALAN DE SOUSA :

220 O.K. Je vous remercie beaucoup et je vous souhaite bonne réflexion. Et puis si jamais par votre analyste, il y a un besoin d'avoir d'autres informations, on sera heureux de participer.

LA PRÉSIDENTE :

225 Merci beaucoup, Monsieur de Sousa.

M. ALAN DE SOUSA :

230 Merci.

PERSONNE NON IDENTIFIÉE DANS LA SALLE :

235 (Inaudible).

LA PRÉSIDENTE :

240 Oui, ils vont tous apparaître sur le site dès la fin des audiences. C'est ça ? Oui.

Et le verbatim, c'est-à-dire vous pouvez les voir les audiences, mais le verbatim devrait arriver aussi. Mais là, je ne peux vous dire qu'il va arriver le lendemain, là, il faut laisser les gens travailler un peu. D'accord ? Merci.

245

M. PIERRE-ÉTIENNE GENDRON-LANDRY
Société Logique

250 **LA PRÉSIDENTE :**

J'inviterais Michel Leblanc. Il n'est pas là ? De la Chambre de commerce.

255 Je vais passer au prochain. Monsieur Leblanc sera en changement. Alors, j'inviterais Frédérique Hogg et François Boulay de Devimco. Non, plus.

Bien j'arrive à Pierre-Étienne Gendron-Landry de la Société Logique.

Bon, bonjour.

260

M. PIERRE-ÉTIENNE GENDRON-LANDRY :

Bonjour.

265

LA PRÉSIDENTE :

270 Alors vous, je dois vous dire, Monsieur Gendron-Landry, que nous avons reçu votre présentation ce matin. Alors, il n'y a que moi qui ai eu le temps de le lire au complet, les autres en ont fait un survol. Ce n'est pas par manque d'intérêt, c'est qu'on n'en a pas... Mais je vous promets que ce sera lu dans les plus brefs délais.

275 Je rappelle la règle : vous avez dix minutes de présentation et il y aura une période d'échanges et de questions de dix minutes.

 Alors, Monsieur Gendron-Landry, on vous écoute.

280 **M. PIERRE-ÉTIENNE GENDRON-LANDRY :**

 Alors bonjour, bien je suis Pierre-Étienne Gendron-Landry, directeur général de Société Logique. Merci de cette opportunité de venir parler design universel dans le cadre des réflexions sur le futur plan d'urbanisme de Montréal.

285 Donc, pour rappel, Société Logique, on est un OBNL qui a été fondé en 1981, on est une quinzaine de personnes qui se dédient à la promotion du design universel, autant en architecture, en urbanisme qu'en design urbain.

290 On accompagne les donneurs d'ouvrage, des concepteurs ainsi que les différents niveaux de gouvernement pour la planification de projets accessibles à tous.

 On fait généralement les audits d'accessibilité, de la recherche, de la rédaction de guide, aussi de la formation des pairs ou du grand public sur le concept de design universel.

295 Donc, tout d'abord, de qui on parle quand on parle de situations de handicap, et à quoi on se réfère exactement? Dans un premier temps, c'est important de se rappeler qu'un tiers de la

300 population québécoise, bon an mal an, déclare avoir des limitations fonctionnelles qui sont significatives et persistantes, donc, pour plus de six mois, qui vont affecter la réalisation de leurs activités quotidiennes.

305 Ça touche généralement plus les femmes que les hommes ici dans la population générale de 15 à 64 ans, ça touche 28 % de la population. Vous remarquez dans la population de 65 ans et plus, bien ça peut pratiquement doubler. Donc, 57 % des aînés, en fait, déclarent avoir des limitations fonctionnelles.

310 C'est 16 % de la population qui a une incapacité qui est jugée permanente, mais ça touche quand même 50 % de la population canadienne ; donc qui va vivre avec les impacts de situations handicapantes, comme par exemple les enfants, les parents, les conjoints de personnes en situation de handicap.

315 Donc, à Montréal, en fait, en nombre absolu, ça représente environ 182 000 personnes, soit l'équivalent des arrondissements de Lachine, Ahuntsic-Cartierville et l'Île-Bizard-Sainte-Geneviève réunis.

320 On le nomme déjà dans le projet de ville, en fait, le vieillissement de la population va s'accélérer dans les prochaines décennies. On l'a vu tout à l'heure, comme il y a plus de prévalence d'handicaps chez ces personnes-là, des grosses chances que le phénomène s'accélère dans les prochaines décennies.

325 Maintenant, parlons de handicap plus spécifiquement. Donc, la population se compose d'individus avec une grande diversité de capacités, que ce soit au niveau de la mobilité, de l'audition, de la vision, de l'agilité, de l'intellect, différences intellectuelles ou neuro-atypisme, neurodiversité. Donc, vraiment, on a tous des capacités très variées.

Ces capacités-là vont changer notre rapport au monde, notre façon de l'explorer ou d'en profiter, en fait. Et ce qui fait, en fait, qu'on a un environnement qui nous impose beaucoup d'obstacles, en fait.

330 Donc, on considère les personnes handicapées en une espèce de binaire entre personnes capables et pas capables, et nos villes sont beaucoup construites sur ça, à cause d'obstacles, puis occasionnellement, on va faire des accommodements pour répondre aux besoins ou aspirations des personnes en situation de handicap.

335 Or, nous on considère – on n'est pas les seuls, il y a beaucoup de recherche - un processus de production d'un handicap qui demande que dans le fond, ce n'est pas tant inhérent à la personne, mais c'est dû à une inadéquation de nos capacités physiques ou intellectuelles, et l'environnement dans lequel on évolue.

340 Par exemple, le vieillissement. Encore cet exemple-là, c'est un facteur de risque, comme on l'a vu tantôt, qui va mener à des facteurs personnels, comme par exemple, j'ai une perte de force qui va faire que je peux marcher moins vite, et je dois évoluer dans un environnement dans lequel il y a des obstacles, par exemple une distance pour traverser un grand boulevard ou des facilitants, un temps suffisant des feux de circulation vont me permettre de faire ma traversée en un seul temps.

345 Donc, l'interaction entre mes capacités et l'environnement va impacter mes habitudes de vie, et je suis en situation de handicap quand, par exemple, je ne suis pas capable de traverser la rue pour m'occuper d'un proche, faire mes activités de vie courante et ainsi de suite.

350 Donc, c'est ça, le handicap n'est pas une (inaudible) à la personne. Dans le fond, quand on agit sur l'environnement, on fait en quelque sorte disparaître le handicap. L'accessibilité universelle dans ce contexte, il faut aussi le voir comme quelque chose qui peut profiter à tous.

355 Si on fait un environnement qui est capacitant pour une personne en situation de handicap, bien on le rend plus facile à naviguer pour l'ensemble de la population, comme par exemple une mère avec une poussette, un livreur et ainsi de suite.

360 Un grand constat qu'on fait dans le mémoire, en fait, c'est qu'on a encore, il y a encore beaucoup d'obstacles qui se produisent, qui se forment dans l'espace public. En mobilité, je prends l'exemple concret des piétonnisations des rues commerciales, concrètement, c'est un bon coup, en fait, pour la mobilité durable, pour la santé publique, et ainsi de suite, mais tout de même, ces piétonnisations-là ne sont pas nécessairement pensées de façon, dans l'idée de l'accessibilité universelle.

365 Ce qui fait que, par exemple, sur l'Avenue du Mont-Royal, ici, c'est l'image que je montre. On a une nouvelle station de métro qu'on a rénovée de fond en comble pour la rendre accessible, mais la piétonnisation rend la station difficilement accessible pour les personnes qui dépendent du transport, du transport adapté ou les personnes aveugles qui vont avoir de la difficulté à s'orienter dans l'environnement.

370 Autre exemple concret en mobilité, la construction du REV sur Saint-Denis par une approche évolutive, donc des aménagements rapides et minimaux se sont soldés par la perte d'accessibilité de plusieurs arrêts d'autobus. Ce qui fait que les autobus réguliers ne peuvent pas déployer les rampes sur plusieurs trottoirs.

375 Et même sur les arrêts sur lesquels on peut déployer la rampe, bon bien pour les personnes aveugles comme il n'y a pas de plaques podotactiles qui ont été installées, ce n'est pas possible pour elles de détecter quand elles traversent la piste cyclable. Donc, possibilité de conflit et perte d'accessibilité dans ce cas-ci.

380 Évidemment, notre cadre bâti manque aussi beaucoup d'accessibilité. Je prends l'exemple concret de l'habitation, c'est 15 % des personnes en situation de handicap qui ont des

habitats mal adaptés à l'heure actuelle. Elles sont aussi plus nombreuses à vivre dans des logements en mauvais état ou inabordables.

385

Malheureusement, le code de construction est insuffisant pour répondre aux besoins. D'abord, c'est surtout basé sur la déficience motrice, puis c'est seulement applicable pour les édifices de plus de trois étages ou huit logements.

390

Étonnamment, les résidences pour personnes âgées ne sont pas nécessairement couvertes, et la plupart des transformations et rénovations sont dispensées, des dispositions d'accessibilité du code.

395

On en arrive au design universel. Donc, il s'agit, en fait, d'une approche inclusive et équitable qui consiste à ménager des lieux réfléchis de manière à ce que toutes personnes, sans égard à ses capacités ou ses habilités, puissent s'orienter, circuler, vivre des expériences similaires et en même temps que tout le monde dans tous les espaces.

400

On croit, en fait, que le design universel et l'accessibilité universelle, au même titre que la lutte au changement climatique ou la conservation du patrimoine, devraient être comme un principe transversal dans tout le plan d'urbanisme et de mobilité.

405

Ça nous permettrait de rendre nos villes beaucoup plus marchables, même durant des situations de chantier, de rendre nos édifices et espaces publics beaucoup plus accessibles, puis également, d'assurer le développement économique de nos artères commerciales et nos secteurs d'emploi sans nécessairement créer des obstacles physiques dans l'espace urbain.

410

Bref, l'accessibilité universelle et la disparition des barrières deviennent des critères de performance qui facilitent la pleine participation sociale ; donc, un critère de performance, en fait, de la qualité de vie de nos quartiers.

LA PRÉSIDENTE :

415 Il vous reste deux minutes.

M. PIERRE-ÉTIENNE GENDRON-LANDRY :

420 J'achève. Donc, c'est ça, pour conclure, en fait, là, la Ville de Montréal, on a beaucoup de projets exemplaires qui ont été faits au cours des années. Cependant, pour chaque projet exemplaire, combien ils reproduisent, continuent de reproduire des obstacles.

425 Je pense qu'il est temps d'apprendre de nos bons coups et les systématiser par des politiques cohérentes et des révisions règlementaires. Donc, notre mémoire présente, en fait, six grandes orientations.

Le plan d'urbanisme et de mobilité devrait nous permettre de profiter de la construction, de l'agrandissement et de la rénovation d'immeubles pour rendre les édifices plus accessibles.

430 On devrait préconiser une implantation simplifiant l'accès aux bâtiments et favoriser le plain-pied, organiser l'espace public de façon logique, lisible et intuitive.

435 Faciliter la traversée sécuritaire de rues qui sont apaisées, assurer l'accessibilité universelle d'un réseau de transports collectifs structurants et puis assurer l'adéquation de la fonction urbaine diversifiée dans une trame urbaine dense et connectée. Voilà.

LA PRÉSIDENTE :

440 Merci beaucoup. Je demanderais à mes collègues s'ils ont des questions.

M. JACQUES INTERNOSCIA, commissaire ad hoc :

445 Oui, j'ai une question. Votre présentation démontre qu'il y a un nombre important de types de handicap, une très grande diversité des handicaps. Est-ce que votre organisation a déjà élaboré ou pensé élaborer un cadre, justement, pour rendre accessibles les villes, les bâtiments et tout ça?

450 **M. PIERRE-ÉTIENNE GENDRON-LANDRY :**

Oui. Bien c'est ça. Le concept du design universel, en fait, c'est vraiment de s'assurer que lorsqu'on défait des barrières pour certains groupes de la population, on n'en crée pas pour d'autres groupes.

455 On l'a fait, bon, pour plusieurs institutions, plusieurs municipalités, mais notamment, pour la Ville de Montréal. On l'a déjà fait, par exemple, pour tout ce qui est... on a conçu en collaboration avec la Ville de Montréal un guide de conception sans obstacle pour les édifices municipaux. Aussi des guides d'aménagement de la rue qui permettent, en fait, qui facilitent la
460 mobilité de tous les piétons, incluant les personnes et les utilisateurs de fauteuil roulant et ainsi de suite.

Puis évidemment, on accompagne plusieurs projets d'aménagement au cas par cas, c'est-à-dire de trouver des solutions d'accessibilité.

465 Donc, c'est toujours possible de le faire, tout est lié à la conception, de comment on aborde le projet, qu'il soit règlementaire, de construction, projet politique, même au niveau de la prestation de services ou des communications, de façon à ce qu'on puisse, mettre la diversité des capacités au cœur de la conception de tous ces éléments-là.

470

LA PRÉSIDENTE :

475 Merci.

M. PIERRE-CONSTANTIN CHARLES, commissaire ad hoc :

480 Merci. Et vous avez dit qu'il y aurait 182 000 personnes montréalaises qui vivent avec ces situations de handicap.

485 En fait, c'est une question à deux volets. Est-ce que c'est une réalité, on peut dire, qui est concentrée dans certaines zones proches de certains types d'édifices ou du moins, c'est une réalité diffuse au niveau de la ville?

490 Également, vous avez parlé de près de 60 ou plus de 60 % des personnes aînées déclarent vivant avec également une situation d'handicap. Sachant que c'est un fait social important le vieillissement de la population, est-ce que vous avez un chiffre absolu en termes de nombre d'aînés qu'on pourrait ajouter pour voir ce que ça représente?

 Et des personnes qui vivent avec un handicap au niveau de la ville. Soit le nombre des aînés, plus également, les 182 000 personnes. De combien dont on parle?

M. PIERRE-ÉTIENNE GENDRON-LANDRY :

495 Pour la première partie de la question, pour la distribution territoriale et la prévalence du handicap sur le territoire, c'est une excellente question, malheureusement, je n'ai pas de données par rapport à ça.

500 À priori, je n'ai pas tendance à croire que c'est plus concentré dans certaines zones plutôt que d'autres. Parce que dans le fond, les besoins des personnes en situation de handicap ou les

aspirations en ce qui concerne les lieux où ils veulent vivre, où ils veulent travailler, et ainsi de suite, peuvent être très diversifiées.

505 Cependant, ce qu'on peut se dire de façon générale, c'est qu'un cadre bâti plus dense avec beaucoup de mixité va faciliter, en fait, la participation des personnes qui sont en situation de handicap, dans la mesure où, évidemment, l'environnement est universellement accessible. Ça, c'est pour la première partie de la question.

510 Deuxième partie de la question, c'est sur la prévalence du handicap plus élevée chez les aînés. C'est environ 57 %. En fait, les personnes de plus de 65 ans.

515 Donc, en nombre absolu, je pourrais faire la règle de trois pour voir ça représente combien de personnes là-dedans, parce qu'honnêtement, nous on fait... en fait, par rapport à la population de Montréal et puis par rapport aux données qu'on avait du recensement, on a fait cette évaluation en nombre absolu du nombre de personnes qui pouvaient vivre des situations handicapantes.

520 Et qu'on s'entende aussi, il y a une nuance à faire entre limitations fonctionnelles, c'est-à-dire, des choses qui peuvent limiter mes activités dans le quotidien qui touchent le tiers de la population, et vraiment, une situation de handicap plus permanente quand on parle vraiment de personnes handicapées pour qui ça va être permanent dans la vie.

525 Donc, vous allez poser la question aux aînés. Plusieurs vont dire : « Bien non, je ne suis pas une personne handicapée », parce qu'il y a une espèce de perception du handicap, mais pourtant, même dans un vieillissement qui est sain, qui n'est pas pathologique, on perd en motricité, on perd en force, on perd en capacité cognitive aussi. Ça fait partie de la vie. Au final, on finit tous à un moment ou un autre de notre vie en situation de handicap ou avec des limitations fonctionnelles, du moins.

530

LE COMMISSAIRE CHARLES :

Vous permettez?

535

LA PRÉSIDENTE :

Oui, allez-y.

540

LE COMMISSAIRE CHARLES :

Tout à fait d'accord avec vous, mais partant du fait de l'importance du vieillissement de la population, pensez-vous que dans le cadre du PUM, on devrait accorder une importance particulière ou penser à des projets particuliers, comme on en voit dans d'autres sociétés ayant adapté un peu leur environnement en fonction du vieillissement de la population? Est-ce que vous pensez que Montréal, dans le cadre du PUM, c'est également une orientation qu'on devait prendre?

545

M. PIERRE-ÉTIENNE GENDRON-LANDRY :

550

Bien, absolument. En fait, on devrait voir l'accessibilité universelle comme un critère de performance qui nous permet d'évaluer la qualité de vie dans nos quartiers, puis en plus, en termes de durabilité, c'est intéressant, parce que ça nous donne la garantie qu'on va pouvoir passer notre vie entière dans notre milieu de vie, en fait.

555

Ça c'est un fait intéressant à considérer. Évidemment, oui, il faut revoir le cadre normatif. Je vous disais qu'on a beaucoup de bons coups qui ont été faits au cours des dernières décennies à Montréal, mais maintenant, je pense qu'il faut systématiser tout ça, le revoir dans la réglementation, et aussi dans les projets particuliers.

560

565 Par exemple, dans un PPU et ainsi de suite, vraiment, se donner des mécanismes qui permettent de un, bien comprendre la population dans vraiment une perspective intersectionnelle en incluant tout ce qui est notion de capacité, puis de s'assurer que chacun de nos projets, que ce soit au niveau de la planification, au niveau de grands projets d'infrastructures, grands projets d'aménagement, en fait, on fasse une analyse des obstacles qui sont déjà présents et de comment nos projets peuvent contribuer à réduire ces obstacles-là.

570 Donc, en incluant des mécanismes de cet ordre-là, et je pense que le plan d'urbanisme, de mobilité c'est une bonne occasion de le faire. Bien on peut vraiment être très efficace dans la lutte aux barrières dans l'espace bâti.

575 Et moi, je ne fais que vous parler d'espaces bâtis, c'est notre spécialité, mais d'autres organismes, d'autres partenaires pourraient vous parler de la prestation de services ou des communications.

On sait que le site Internet de la ville, par exemple, n'est pas particulièrement accessible, que certains services sont plus difficilement accessibles pour les personnes en situation de handicap, par exemple, plusieurs processus de consultation.

580 On parle de gouvernance dans le PUM. Donc, je pense que c'est une bonne opportunité de revoir les mécanismes consultatifs, de façon à avoir un bon portrait de la situation en ce qui concerne les situations handicapantes.

LE COMMISSAIRE CHARLES :

585 Merci.

590

LA PRÉSIDENTE :

595 Merci. Quand je revois votre mémoire dans la réception générale du projet, j'en conclus –
puis dites-moi si j'ai tort – que vous êtes pour les analyses intersectorielles, donc, la ville veut
l'utiliser comme outil d'analyse, l'ADS +. Vous en êtes en accord avec ça, c'est ce que je
comprends ?

M. PIERRE-ÉTIENNE GENDRON-LANDRY :

600 Oui. Absolument. On appuie tout à fait la ville là-dedans. Ça permet d'avoir une meilleure
compréhension, un meilleur portrait de la situation parce que le handicap parmi d'autres facteurs,
là, peuvent s'accumuler puis peuvent devenir, peut créer de l'exclusion, en fait, donc c'est bon
d'avoir une analyse toujours différenciée.

605 Oui, la Ville a indiqué une volonté d'appliquer ça de plus en plus dans chacun de ses
projets, ses plans, ses politiques, c'est très bien. Maintenant, ce qu'on veut voir, c'est que ce soit
bien systématisé. Donc, je pense qu'il y a un travail encore à faire pour que ça devienne un
réflexe.

610 **LA PRÉSIDENTE :**

 O.K. Je peux continuer ? O.K., parce que moi j'en ai plein. Je voudrais, succinctement,
que vous reveniez sur la différence que vous faites entre le design universel et l'accessibilité
universelle. Je voudrais juste être sûre de bien comprendre les nuances.

615

M. PIERRE-ÉTIENNE GENDRON-LANDRY :

 Oui, parce que c'est peut-être une confusion aussi que je voyais. Je voyais dans le texte
du projet de ville, en fait, là c'est... on parle d'une ville, par exemple, de mobilité douce et au
design universel.

620

Pour voir le design universel comme le design en général, design actif ou quoi que ce soit, mais le design comme un processus de conception d'aménagement qui permet de répondre à différentes contraintes liées à un projet, puis le résultat.

625 Le résultat pour nous, c'est plus l'accessibilité universelle. Donc, par un bon processus de design universel, on est capable de concevoir des espaces, des environnements, des objets qui sont accessibles universellement.

LA PRÉSIDENTE :

630

Je comprends. L'autre chose : vous parlez de logements accessibles, ça je le vois bien, mais des logements facilement adaptables. Pouvez-vous me donner des exemples? Qu'est-ce qu'un logement adaptable?

635

M. PIERRE-ÉTIENNE GENDRON-LANDRY :

640

Un logement facilement adaptable, par exemple, c'est un logement dans lequel, qui va être comme sur seul plancher, qui est facilement accessible, qui même si à l'intérieur tout n'est pas complètement accessible, bien on a une possibilité de l'adapter facilement sans avoir à rénover de fond en comble et se lancer dans des travaux très compliqués.

645

Je donne un exemple concret, c'est un des projets que nous avons faits à Société Logique. On est propriétaire d'immeubles résidentiels adaptés, et suite à un incendie dans un de nos logements, on l'a rénové complètement selon les principes du design universel.

Donc, très simplement, peu importe les capacités de la personne qui va s'installer comme locataire dans ce logement-là, on peut faire quelques modifications qui vont rendre l'édifice complètement accessible. Bien l'édifice, pas l'édifice, mais l'appartement en tant que tel, le logement complètement accessible.

650 Donc, c'est vraiment une approche de design universel qui pourrait très bien s'appliquer dans tous les cas de logements communautaires, sociaux, dans tout ce qui est locatif finalement, pour vraiment permettre facilement d'accueillir des locataires qui sont en situation de handicap, mais sinon, pouvoir louer à n'importe qui d'autre le reste du temps.

655 **LA PRÉSIDENTE :**

 O.K. Je vais poser ma question vite, vite parce qu'il ne reste presque plus de temps pour votre réponse.

660 Que pensez-vous des trottoirs rehaussés? Plutôt que d'avoir une descente de trottoir sur la rue, une remontée sur le trottoir une fois traversé, que l'espace lui soit rehaussé sur la rue?

M. PIERRE-ÉTIENNE GENDRON-LANDRY :

665 En général, de façon générale, je pense que c'est une bonne idée, en ce sens que le fait de ne pas avoir à descendre vers la chaussée pour des personnes qui ont une marche un petit peu plus compliquée, ça peut être plus simple de marcher sur le même plan.

670 Ça a aussi l'avantage que souvent dans nos coins de rue, un ou deux coins sur quatre est complètement inondé, donc, là ça vient encore là être un obstacle important à la marchabilité, notamment, en hiver. Donc, le fait d'avoir un trottoir surélevé permet vraiment d'avoir, de constituer de la marche, de faciliter les déplacements, puis la fluidité, le mouvement des piétons finalement.

675 L'enjeu, par exemple, c'est de s'assurer que le coin de la rue soit encore détectable pour une personne avec une déficience visuelle, d'où l'importance d'installer des plaques podotactiles en fonte, de façon à ce qu'elles soient durables, qu'elles résistent bien au déneigement, de façon à ce qu'elles soient encore détectables.

680 Donc, là c'est vraiment dans le style des plus universels du design, mais qui permet vraiment d'éliminer des obstacles sans en créer d'autres pour d'autres personnes.

LA PRÉSIDENTE :

685 D'autres problèmes. Bien écoutez, c'était le temps qui était imparti puis je vous remercie beaucoup, Monsieur Gendron-Landry, et on va tenir compte de vos recommandations et de vos opinions. Merci beaucoup.

M. PIERRE-ÉTIENNE GENDRON-LANDRY :

690 Merci. Bonne journée.

M. MICHEL LEBLANC

Chambre de commerce du Montréal Métropolitain (CCMM)

695

LA PRÉSIDENTE :

700 J'inviterais, parce qu'on a changé l'horaire un peu, Monsieur Michel Leblanc de la Chambre de commerce de Montréal Métropolitain. Monsieur Leblanc, pendant que le technicien s'active pour votre présentation PowerPoint, je vous rappelle les consignes, c'est dix minutes de présentation, plus dix minutes d'échanges et de questions. Ça va ?

M. MICHEL LEBLANC :

705 Merci de nous accueillir. Je ne serai pas très long pour présenter l'organisation, si ce n'est que nous célébrons cette année nos 200 ans d'existence.

LA PRÉSIDENTE :

710

200 déjà ?

M. MICHEL LEBLANC :

715

Oui. Donc, à part les institutions religieuses, très peu d'organisation dans notre société ont 200 ans. On a probablement été impliqués dans chacun des exercices de discussion semblable à celui-ci, que ce soit appelé des consultations ou pas par le passé.

720

Et, à notre connaissance, c'est la première fois qu'on a l'exercice conjoint de développer un plan d'urbanisme, en fait, d'aménagement du territoire et de transport. On souligne ça, parce qu'on pense que c'est une meilleure pratique qui devrait maintenant faire école et devenir systématique.

725

Si on se rappelle qu'en 2004, le plan d'urbanisme précédait de quatre ans le plan de transport, et on peut penser que beaucoup de décisions qu'on peut prendre collectivement liées à l'urbanisme auraient bénéficié que l'exercice soit intégré à l'époque, donc, bravo.

730

La chambre, c'est 8 000 membres de tous les horizons : centre-ville, régions, aussi métropolitaines, donc à l'extérieur de l'Île aussi. Des petites, de grosses entreprises dans tous les secteurs. On a été actifs sur tous les dossiers récemment, que ce soit de l'aménagement de zone dans le territoire Centre-ville, est de Montréal, mais aussi les enjeux de transport dans la région.

735

Et en introduction, je dirais que la façon dont on aborde ça, c'est que souvent dans la logique d'un aménagement du territoire, on focusse beaucoup sur la dynamique locale et la dynamique de quartier, et on peut facilement omettre la dynamique d'une métropole, et c'est un risque qu'on court.

740 Les grandes métropoles à travers le monde jouent un rôle crucial, que ce soit parce qu'elles accueillent des lieux décisionnels d'entreprise, que ce soit parce qu'elles accueillent des équipements multiples, universités à portée provinciale, nationale, internationale, des hôpitaux à portée nationale, l'OSM, la maison symphonique.

745 Bref, des endroits qui vont être fréquentés par des gens qui n'habitent pas localement, des gens qui vont utiliser d'autres façons de s'y rendre que les locaux peuvent utiliser, parce que pour eux, cet actif-là est très stratégique, mais en même temps, ils n'habitent pas la région.

750 Je rappelle simplement que Montréal est quand même une capitale de l'aviation civile, une capitale mondiale de l'aviation civile, une métropole internationale culturelle. Bref, il y a beaucoup d'angles sur lesquels on peut se dire et on doit se dire qu'on joue un rôle international et que notre économie, notre prospérité en dépendent.

755 Lorsqu'on regarde notre dynamique économique, elle est très favorable. Maintenant, deux enjeux, la pénurie de main-d'œuvre qui est liée entre autres à une croissance de population incertaine. Est-ce qu'on aura les gens dont on a besoin ? Ce qui se répercute sur une question de rareté de logement aussi dans la région de Montréal, et les changements climatiques.

Donc, c'est deux tendances très lourdes : l'enjeu démographique et la pression que ça implique pour l'économie, puis l'enjeu des changements climatiques.

760 Ce qu'on pense, c'est qu'une des solutions fondamentales à ces deux tendances-là dans un aménagement du territoire et une logique de transport, c'est de développer une vision intelligente de la densification de l'espace urbain, et ce que ça devrait nous amener à faire c'est à être très attentifs, je pense, dans l'exercice du PUM, à bien définir la densité et la densité intelligente. Et c'est un débat, une discussion collective qu'on doit avoir.

765 On voit beaucoup de réticence dès qu'on apporte l'argument de la densité sur : on ne veut pas des tours dans notre cour, on ne veut pas une densification qui va faire en sorte qu'on n'ait

770 pas une qualité de vie à proximité. Et on perd de vue qu'une densification peut permettre de libérer des espaces au sol puis libérer des espaces pour des places publiques, pour des plans verts. Toutes sortes d'activités qu'on ne pourrait pas faire si on utilise le maximum de l'espace pour faire du résidentiel ou même faire de l'espace pour le commercial.

775 Et à travers tout ça, si on a une tendance lourde liée à notre volonté de réduire notre empreinte carbone, encore là, la densité intelligente apporte une solution dès lors qu'on l'accompagne d'une logique des TOD, un concept qu'on connaît bien qui est donc de se localiser à proximité d'équipements de transports structurants, donc, d'augmenter la densité à proximité de ces stations de métro, de ces gares, de ces endroits où il y a des outils, des équipements pour déplacer les gens.

780 On pense qu'on devrait examiner notre densité métropolitaine sous l'angle donc de la possibilité de construire sur des espaces plus hauts, que ce soit sur une trame plus généralisée de sept, huit étages de haut à proximité de ces équipements, d'aller jusqu'à des taux plus élevés qui sont dans ces espaces-là, et de s'inspirer de meilleures pratiques, qu'on voit aussi à Montréal, mais qu'on voit ailleurs, et on en cite dans le mémoire.

785 À travers tout ça, on pense qu'on devrait profiter de la possibilité qu'on a de faire de la requalification de grands espaces. Évidemment, on mentionne l'hippodrome, on mentionne les terrains de l'est.

790 Il y a d'autres endroits à Montréal, et ce qu'on pense c'est que la planification de ces espaces-là devrait nous mener à avoir des développements exemplaires ici, des développements avant-gardistes, des développements qui inspireraient le privé, parce que dans les appels d'offres, on ferait référence à de l'innovation, on ferait référence à de nouveaux types de projet, et possiblement qu'à l'extérieur de ces zones, les promoteurs, les investisseurs y verraient des possibilités d'utiliser ce qu'ils ont dû développer pour ces zones-là.

795 Donc, ces zones-là, ces des leviers d'innovation pour amener le privé dans une direction...

LA PRÉSIDENTE :

800 On parle toujours des TOD, là ?

M. MICHEL LEBLANC :

805 Oui, on parle des autres espaces. Donc, quand on parle de Blue Bonnet qui est le meilleur exemple, Blue Bonnet pourrait être non seulement un quartier qu'on développe différemment, mais pourrait être un outil d'appel à l'innovation dans le privé qui va s'en inspirer ailleurs sur ses propres terrains.

810 Et c'est la ville, à ce moment-là, qui, dans son aménagement du territoire, amène une nouvelle vision, amène une nouvelle conception et devrait le faire avec le privé, qui est aussi capable de proposer dès le départ des façons de faire.

815 Je dirais – puis il y a 14 recommandations, je ne les ferai pas toutes, mais, ce qui est absolument essentiel, c'est qu'à travers le PUM, on en arrive enfin à développer d'une vision du déploiement du transport collectif avec un plan qui suscite l'adhésion de tous, mais qui devient le plan qui va être mis en œuvre.

820 On est dans une forme de paradigme, présentement, où on demande aux entreprises de faire un petit peu d'évaluations, où passera la ligne, où sont les stations ? Puis on a presque le réflexe de dire : on ne le dira pas trop vite parce qu'on n'a pas de la surenchère, puis on a peur qu'il n'y ait éventuellement de la spéculation.

825 Mais à contrario, ce qu'on défait, c'est la planification intelligente des projets de la part du privé en étant dans une zone d'incertitude sous le déploiement du transport collectif.

Ce qu'on pense, c'est qu'on devra en arriver à intégrer une vision d'un plan qui suscite l'adhésion, mais qu'on va vraiment réaliser, et on pense aussi, puis c'est un message aux autres

830 paliers de gouvernement, qu'on ne devrait pas le faire par à-coups, mais qu'on devrait le faire en continu. Ce qui fait que l'aménagement du territoire se ferait aussi dans une logique en adéquation avec le déploiement du transport collectif.

Le temps file. J'ajouterai un élément qui, si vous avez suivi sur Twitter aujourd'hui, et l'article dans le devoir a suscité des questions...

835 **LA PRÉSIDENTE :**

Il vous reste trois minutes.

840 **M. MICHEL LEBLANC :**

Parfait. Qui est sur... en fait, je vais faire deux points (inaudible). Le premier, c'est sur les espaces industriels. Ce n'est pas à la mode, le citoyen qui va venir ici, l'organisation qui va venir ici ne vous dira pas à quel point c'est essentiel pour une métropole d'avoir une lecture des besoins en espaces industriels.

845 Et il faut bien les planifier, parce que si on les planifie mal, on tombe dans les syndromes : « pas dans ma cour », on tombe dans la difficulté de la cohabitation entre différents types d'usagers, mais c'est nécessaire pour une métropole, et ces espaces industriels vont nécessairement chercher à avoir des économies liées à la localisation proche d'un port, proche
850 d'un aéroport, proche des voies ferrées, proche des sorties d'autoroute, et il faut en tenir compte dans la planification du territoire.

Il faut se rappeler, et je vous invite à le faire, que ce n'est pas le citoyen qui va venir défendre ça, mais c'est nécessaire à sa qualité de vie, puis au fonctionnement de la métropole.

855 Je terminerais sur les axes de transit. On est présentement dans une grande discussion collective sur la place pour le transport actif. Évidemment, sur la place pour le transport collectif

860 dans nos solutions de transport. Et ce qu'on nommait présentement d'envisager, c'est la nécessité pour les grandes métropoles d'avoir des artères de transit. Ce qui veut dire des artères de transit, c'est des artères peu susceptibles d'être bloquées par un simple camion qui s'arrête pour faire une livraison, qui ont en général deux voies dans chaque direction, qui peuvent être sur des dynamiques de sens unique, et qu'on va préserver en y ajoutant pas – pour réduire l'espace pour les axes de transit – des voies cyclables, des voies pour... sur d'autres façons de se déplacer. Il faut qu'on ait un plan de transit.

865 On a réclamé parce qu'on n'en avait pas, un plan de déploiement du REV et du transport actif. Il faut que dans le PUM, il y ait ce concept d'un plan d'artères de transit, et encore là, par la suite, qu'on y adhère, ce qui va permettre au secteur privé de se développer intelligemment en fonction de ces artères de transit dans la ville.

870 Je vais arrêter là, puis si vous voulez aller dans d'autres choses que je n'ai pas mentionnées, ça va me faire plaisir.

LA PRÉSIDENTE :

875 Merci beaucoup, Monsieur Leblanc. À qui je donne la parole ?

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

880 Bonjour. Pour rester dans le plan de transit, avez-vous des exemples de plans d'artères, d'axes qui pourraient être réalisés à Montréal ? On n'a pas vraiment un grand historique de carrefours giratoires et tout ça, mais vous pensez à quelque chose de fluide ?

M. MICHEL LEBLANC :

885 D'abord, ce matin sur Internet, il y a plein de gens qui m'ont dit « il y a un plan qui existe pour le transport par camion ». Ça met en évidence que des axes nord-sud continus, il y en a très

peu. Puis quand on en a un, comme la rue Saint-Denis, bien on décide qu'on y fait le REV dessus, ça fait qu'on en fait plus d'artères de transit ; on en fait une rue Mont-Royal si on veut.

890

Ça veut dire que quand on prend la rue Viger, qui était une artère de transit, puis que là on y met une piste cyclable, puis que là il y a des travaux au Palais des congrès, ça arrête d'être une artère de transit.

895

L'enjeu n'est pas de dire est-ce qu'on a besoin de ronds-points giratoires ? L'enjeu, c'est de dire, il y a besoin d'avoir des axes nord-sud balisés avec des feux de circulations, avec toutes les mesures de sécurité nécessaires pour que ça cohabite bien avec les gens qui habitent dans le coin.

900

Mais qu'on va reconnaître que ça ne devient pas un obstacle à la qualité de vie que d'avoir des artères de transit, mais que c'est nécessaire à la qualité de vie. Et ça vaut pour le transport par camion, mais ça vaut aussi pour toutes sortes d'autres besoins de mobilité qui ne seront pas du transport actif avec une population vieillissante, qui ne seront pas nécessairement aussi du transport collectif avec une population vieillissante.

905

Et ce qu'on réclame donc, c'est que la reconnaissance du besoin des artères de transit, ce qui n'est pas évident quand je parle avec la Ville de Montréal, et ultimement, après ça le plan qu'on va devoir défendre quand les gens vont dire : « Ah non, mais on aimerait avoir d'autres infrastructures de transport ». Là, de dire non, il y a des endroits où ça prend des artères de transit.

910

On espère qu'on amorce cette discussion-là, puis que dans les constats et les recommandations que vous allez faire, vous allez en tenir compte ; une métropole a besoin de ça.

915

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Monsieur Charles ?

LE COMMISSAIRE CHARLES :

920 Oui. Vous avez parlé de l'enjeu démographique, et vous dites que : « une croissance de population incertaine ». Que voulez-vous dire ? Et est-ce qu'on devrait comprendre que cette « croissance de population incertaine » pourrait impacter négativement le développement de Montréal et même sa vitalité économique d'ici 2050 ?

925 **M. MICHEL LEBLANC :**

En fait, d'abord, il y a une dynamique qui est le besoin d'une économie qui a un momentum en termes de ressources humaines en âge de travailler, on a un resserrement démographique et une diminution des gens en âge de travailler.

930

Et donc ce qu'on pense, c'est qu'on devrait avoir davantage de cette population qu'on cherchera, soit à attirer du reste du Québec, mais encore là, il y a des besoins partout, et surtout des immigrants qu'on pourrait inviter à venir ici en tenant compte des besoins du marché du travail.

935

Mais si on est en situation initiale de pénurie de logements, d'inflation rapide sur le coût de l'immobilier, on a une difficulté, et là, on a à ce moment-là des réticences à accueillir plus d'immigrants ; et on le voit d'ailleurs au gouvernement du Québec.

940

Ce qui nous amène dans cette situation où on est incertains. Est-ce qu'on veut faire la paix avec le fait que les immigrants sont une solution utile et organisons-nous pour pouvoir bien les accueillir avec des espaces pour qu'ils puissent vivre ?

945

Où est-ce qu'on va rester dans une dynamique où on dit : « non, non, il n'y a pas assez de logements, donc on n'en veut pas plus, on n'est pas sûr qu'on va bien les intégrer », d'où l'incertitude. Mais ça aura des implications économiques, et ça aura des implications pour l'aménagement du territoire, c'est clair.

LE COMMISSAIRE CHARLES :

950 Merci.

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

955 J'ai une question que c'est juste à vous que je peux poser, mais ce n'est pas écrit dans votre mémoire. Qu'est-ce que c'est votre définition du centre-ville de Montréal ?

M. MICHEL LEBLANC :

960 C'est intéressant parce qu'on le retrouve dans le mémoire ; c'est une zone qui est fluide, mais qui est en évolution constante. Et qui dans le cas d'une métropole comme Montréal, qui a un énorme momentum, c'est une zone en expansion.

965 Et donc, nous on pense que ça a atteint maintenant le pont Jacques-Cartier vers l'est, ça atteint définitivement les zones qui sont dans le sud-ouest au sens de Bassin Peel, Bassins du Havre, ça va jusqu'à la montagne, donc au nord de Sherbrooke, et ça va jusqu'au fleuve avec une enclave qui est le vieux Montréal, qui ne correspond pas au centre-ville, mais qui est dans cette zone géographique large.

970 Nous, on pense qu'on est rendu là, et donc, et là on voit clairement dans certains éléments de cette zone-là, des réticences à cette définition-là, parce que ça amène les gens à voir tout de suite la tour qu'on va avoir dans notre cour. Et c'est ça qu'il faut essayer de contrer.

975 Ce ne sont pas nécessairement des « tours dans votre cour », mais ça peut être un quartier qui va se densifier un peu avec des constructions neuves en hauteur un peu plus, mais qui vont aussi donner accès à toutes sortes de services, de places extérieures de qualité. C'est ce qu'on pense qui devrait arriver.

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

980 Donc, le Mont-Royal, l'Université de Montréal, par exemple, c'est...

M. MICHEL LEBLANC :

985 ... bien, on pourrait toujours l'étirer comme étant un actif stratégique qui attire des jeunes et qui attire autour des entreprises, mais on sort de la définition de centre-ville qui est un endroit où on marche entre plusieurs lieux de travail et où sont localisées beaucoup d'entreprises.

990 L'Université de Montréal, on l'a localisé de ce bord-là de la montagne, bien elle est un peu loin. Si on avait défini ça dans le centre-ville, tout ce qu'on ferait c'est qu'on inclut un énorme parc avec l'institution stratégique.

LA PRÉSIDENTE :

995 Merci. Je peux y aller ? Durant la pandémie, ça a été dur pour le centre-ville, les tours de bureaux se sont vidées. J'aimerais avoir votre opinion sur l'utilisation des espaces à bureaux qu'on pourrait transformer en résidences ou en espaces...

M. MICHEL LEBLANC :

1000 ... c'est très bon. Je vous inviterais à... ce matin, pendant sûrement que vous siégiez, on rendait publics les résultats de notre dernier sondage sur la situation en centre-ville. Donc, vous allez voir ça, puis je vous invite à le regarder.

1005 D'abord, sur les besoins excédentaires, ce qu'on observe et ce qu'on sait parce qu'on travaille beaucoup avec les entreprises pour essayer de trouver des solutions à leurs espaces excédentaires.

1010

Très peu d'entreprises présentement au centre-ville nous disent « moi je veux renégocier mon bail parce que j'ai besoin de moins d'espace ». Même si présentement ils ont besoin de moins d'espace parce que la dynamique économique, le momentum très fort, fait en sorte qu'ils savent que dans un an et demi, dans deux ans, je vais avoir besoin de ces espaces-là pour des travailleurs. Même s'ils sont en mode hybride.

1015

Donc, on a tendance à surestimer présentement qu'il y a des espaces commerciaux excédentaires, parce qu'ils ne sont pas utilisés, mais ils ne sont pas nécessairement libérés dans les baux, puis, éventuellement, les entreprises disent « moi, j'anticipe que j'aurai besoin de ces espaces-là ».

1020

Alors, la crainte qu'on a présentement, c'est qu'on irait trop loin dans la requalification d'espace en résidentiel. Alors, on préférerait nous des décisions de mixité. On pense que le marché ne sera pas aveugle très longtemps. On ne pense pas que les propriétaires ne vont pas bien lire la situation s'il y a de la demande commerciale pour ces espaces-là.

1025

Donc, je ne suis pas sûr qu'ils vont faire les investissements pour changer l'utilisation de l'espace. Mais la ville devra assurément le permettre parce qu'il y a certains bâtiments qui sont parfois désuets d'un point de vue commercial, puis dans le type de restauration ou de rénovation qu'on veut faire, ça ferait du sens d'aller vers du résidentiel ou vers de l'hôtelier, par exemple, alors qu'auparavant, c'était des espaces à bureaux ; on l'a vu à certains endroits.

1030

Donc, la Ville et le PUM devraient l'envisager, mais en étant prudents parce que la dynamique d'un centre-ville, c'est une localisation optimale de certaines fonctions de gouvernance et fonctions de l'entreprise. Il ne faut pas perdre ça.

1035

LA PRÉSIDENTE :

1040 O.K. Est-ce que je peux me permettre ? Oui, il reste... ce matin, la Chambre a publié un communiqué pour dire que vous étiez ici aujourd'hui, et dans ce que j'ai lu, vous parlez lors des TOD de 15 étages. Or, je ne retrouve pas ça dans le mémoire.

M. MICHEL LEBLANC :

1045 En fait, le 15 étages, je pense qu'il y ait, je l'ai lu... chaque mot, on pourrait vous envoyer... En fait, ce qu'on ne dit pas, c'est que ça doit être des TOD de 15 étages. Ce qu'on dit, c'est que dans la logique des TOD à proximité des stations de métro ou des gares, il faut examiner où il y a la possibilité de créer des densités encore accrues jusqu'à des tours de
1050 15 étages. Ce qui se fait, par exemple, dans le TOD à Longueuil qui est autour de la station à Longueuil.

Alors, on l'évoque. Mais là, on est beaucoup... en fait, on n'est pas directif sur « ça doit être 15 étages ». Ce qu'on dit, c'est, une logique de TOD...

1055 **LA PRÉSIDENTE :**

... non, mais je veux dire, vous le qualifiez alors qu'elle vous parle du fait que vous n'êtes pas qualifié... on parlait de seuil, mais j'ai pas...

1060 **M. MICHEL LEBLANC :**

... bien on va vous le trouver, parce que je pense que je l'ai relu encore, et je me suis même dit « il faut que je voie comment je vais défendre la logique des 7 à 8, versus des 15. Je suis d'accord avec vous. Alors, voilà on vous... voilà.

1065

LA PRÉSIDENTE :

Bon, O.K. Est-ce que vous êtes... ? Oui.

1070

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

Par rapport à la recommandation numéro 5 dans votre document où vous parlez d'une mise en place des mécanismes de planification et de conception de projets de développements urbains.

1075

Je me demandais, comment concilier les objectifs économiques des promoteurs et les attentes des designers urbains ou des municipalités et des villes ?

1080

M. MICHEL LEBLANC :

On a proposé, puis on verra si on est capable de le réaliser, à la Ville de Montréal à, d'essayez d'organiser des journées, appelons-les « ouvertes » de discussion avec les promoteurs sur des types de projet, des types d'innovation qu'ils voudraient pouvoir mettre en œuvre, déployer.

1085

On pense qu'à partir de ces discussions-là, par exemple, lorsque la ville a un espace, qui ça peut s'appeler l'hippodrome ou des terrains à requalifier, que ça pourrait aider la ville dans son élaboration d'appel d'offres à être plus précise sur le type d'innovation qu'elle voudrait voir mettre en place sur cette zone-là.

1090

On a un danger, c'est que la ville se mette à faire appel à des innovations qui sont peu réalistes dans nos conditions, du point de vue des promoteurs, alors que les promoteurs, de leur côté, ont peut-être des suggestions à faire.

1095

1100 Et le défi de la ville, c'est comment j'entre en discussion sans qu'il y ait risque d'impression, de collusion ou d'influence indue. Ce qu'on pense, c'est qu'il faut avoir à ce moment-là une discussion assez ouverte, possiblement en présence de concurrents sur des possibilités de projets innovants qui vont amener et la ville et le milieu à tenir compte des possibilités d'innovation puis à stimuler cette innovation-là.

C'est comme ça qu'on pense qu'on peut aller plus loin. La ville sait ce qu'elle veut faire, mais le secteur privé, de son côté, sait ce qu'il peut faire. Et cette rencontre...

1105 **LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :**

C'est une forme de consultation en amont avec tous les partenaires, tous les intervenants qui seraient appelés à participer à un projet concurrent ou pas?

1110 **M. MICHEL LEBLANC :**

En fait, c'est ça. C'est de faire en sorte qu'en amont, on ait des discussions, en amont même du processus de conception d'appel d'offres, et de faire en sorte que ces discussions-là s'enrichissent des possibles.

1115 Présentement, peut-être qu'entre nous, c'est de trouver des solutions pour sortir d'une forme de suite d'un traumatisme où on a dit « il ne faut pas que vous parliez parce qu'il y a du danger ». Mais là, ce n'est pas optimal. Alors, comment on peut faire en sorte que ces gens-là puissent échanger plus directement sans que ça devienne dangereux ?

1120 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien je vous remercie beaucoup, Monsieur Leblanc. Le temps est imparti.

1125

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

Merci.

1130 **LA PRÉSIDENTE :**

Ah oui, il faut que je vous dise officiellement « bonjour ». C'est une question technique. Ça a l'air niais, là, je l'ai oublié pour les autres représentants. Merci beaucoup.

1135

Mme FRÉDÉRIQUE HOGG ET M. FRANÇOIS BOULAY
Devimco Immobilier

1140 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, j'inviterais Frédérique Hogg et François Boulay de Devimco Immobilier, s'il vous plaît.

1145

Mme FRÉDÉRIQUE HOGG :

On va se dire « bonjour ».

1150 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, c'est ça. On va se dire « bonjour » en partant aussi. O.K. ?

Mme FRÉDÉRIQUE HOGG :

C'est la procédure.

1155

LA PRÉSIDENTE :

C'est ça. C'est le code qu'on s'est donné pour les enregistrements.

1160 **M. FRANÇOIS BOULAY :**

Alors, Frédérique travaille chez Devimco à titre d'urbaniste et je travaille avec elle, conjointement et puis je vous remercie, Madame la Présidente et Messieurs les Commissaires de nous accueillir aujourd'hui.

1165

Juste pour présenter Devimco, je pense qu'il y a beaucoup de monde qui a entendu parler de Devimco à plusieurs reprises, mais juste pour situer la chose, ça fait 20 ans qu'on est dans le développement immobilier à Montréal avec des projets d'envergure, et puis de plus en plus – ça a commencé par du commercial – et de plus en plus, c'est du développement mixte. Donc, on crée des milieux de vie.

1170

Si vous voulez, on ne va voir comme exemple à ce qui se passe à Solar, où c'est un TOD relié, on revient avec l'idée de la Chambre de commerce de tout à l'heure, vous allez voir qu'on a beaucoup de points en commun.

1175

Dans le fond, alors depuis 20 ans. Ça fait que c'est ça, il y a le TOD à Solar où il va y avoir une gare REM, et puis on a développé le centre-ville de Montréal, et aussi, on a beaucoup d'expérience dans le Sud-Ouest, ça a été les premiers projets qu'on a faits à Montréal, sur L'Île-de-Montréal, donc dans Griffintown.

1180

Et puis on a un intérêt vraiment très prononcé pour le Sud-Ouest et Ville-Marie parce que dans le Sud-Ouest, on a attaché 700 000 pieds carrés de terrain pour des développements immobiliers qui sont présentement en attente d'un zonage, mettons plus équilibré que ce qu'il y a en ce moment. Ce sont des terrains qui sont en ce moment sur le territoire du PPU Bridge-Bonaventure.

1185

Alors, on attend que tout ça se débloque. Ce que je voulais dire, c'est qu'il y a eu une présentation de la Ville de Montréal d'un PDMV très frileux, avec simplement, un petit peu de...

LA PRÉSIDENTE :

1190

Oups, aidez-moi : PDMV ?

M. FRANÇOIS BOULAY :

1195

Un Plan de développement...

Mme FRÉDÉRIQUE HOGG :

1200

Plan de mise en valeur.

M. FRANÇOIS BOULAY :

PDVM, je me trompe...

1205

Mme FRÉDÉRIQUE HOGG :

PDMV, un Plan de mise en valeur qui est un peu un plan directeur.

M. FRANÇOIS BOULAY :

1210

Un plan de mise en valeur, excusez-moi. Ah, les fameux acronymes, hein.

LA PRÉSIDENTE :

1215

O.K. Parce que n'oubliez pas que nous ne sommes pas la ville. Ça fait qu'on est...

Mme FRÉDÉRIQUE HOGG :

On comprend.

1220 **M. FRANÇOIS BOULAY :**

Non, non, mais je, je ne voulais pas vous qualifier de ville non plus, là, mais on se perd dans les acronymes, puis des fois moi je fourche, je pensais que je m'étais trompé.

1225 Mais ceci étant dit, je veux dire, la Ville a sorti un plan de mise en valeur, une proposition qui a été regardée à une table de concertation, et cetera, puis probablement qu'ils vont présenter quelque chose de plus fini à l'automne pour déposer encore une fois pour le PPU de Bridge-Bonaventure.

1230 La première fois, c'était comme un appel d'idées, maintenant, ça va être un petit peu plus, il va avoir un peu plus de viande alentour de l'os, mais ce n'est pas encore à notre satisfaction. J'y reviendrai tout à l'heure.

1235 La Ville a réservé ce territoire-là qui dans le fond fait deux arrondissements, le Sud-Ouest et Ville-Marie, parce qu'il y a la Pointe-du-Moulin là-dedans aussi, sur le... on l'oublie parce qu'on dit Bridge-Bonaventure, ça semble tout concentré dans le Sud-Ouest, mais ça s'étend jusqu'à Ville-Marie par la Pointe-du-Moulin, ce que les gens appellent communément le « Silo 5 ».

1240 Et dans ce Plan de mise en valeur là, comme je disais, c'est très timide comme offre résidentielle et, c'est très peu étendu. Dans le fond, il y a comme une forme de ségrégation des usages. Le plan de mise en valeur qu'ils ont fait, bien ils ont mis de l'industriel là, du résidentiel là, un petit peu comme ça se faisait en 1950. Je ne veux pas être méprisant, mais... je le suis un peu.

1245 Nous, comme vous comprenez, si je comprends, on parle de l'Île de Montréal au complet. La Chambre de commerce a bien fait son travail là-dessus, puis je pense qu'il y a d'autres personnes qui vont le faire.

1250 Nous, on cerne un petit peu plus ce secteur-là, oui parce qu'on a des terrains, mais parce que – comme le disait la Chambre de commerce tout à l'heure, Monsieur Leblanc – bien, c'est le centre-ville, c'est la possibilité d'agrandir le centre-ville vers une entrée de ville majeure, t'sais. On est sur un territoire qui est une friche industrielle, il y a un potentiel de développement extraordinaire. Alors, c'est sûr qu'on...

1255 **Mme FRÉDÉRIQUE HOGG :**

... (Inaudible) une entrée de ville aussi qu'il faut mentionner, là, t'sais, ça compte. On rentre au centre-ville par là. Ça, je pense que c'est important aussi à prendre en considération.

1260 **M. FRANÇOIS BOULAY :**

Exact. E puis bien c'est ça, la ville, dans son plan de mise en valeur, ils ont réservé 5 millions de pieds carrés au sol, je ne parle pas de bâti là, pour de la création d'emplois, puis ils sont timides sur le logement.

1265 Ça fait que moi, je ne sais pas là, je suis peut-être moi là, mais je me dis « on est en pénurie de main-d'œuvre puis on veut réserver des zones d'emplois puis on est en pénurie de logements, puis on est frileux pour en développer ». C'est comme si c'était le monde à l'envers, mais en tout cas.

1270 Nous, on s'est aussi fixés sur trois enjeux, ça va recouper un petit peu la Chambre de commerce aussi, c'est qu'il y a la crise du logement, la crise climatique et puis l'étalement urbain. Ça, ça peut se faire justement par des densifications puis des milieux de vie parce que tu vas

1275 travailler aux endroits où tu vas... tu vas travailler, tu vas te divertir puis tu vas habiter au même endroit.

1280 Et dans notre projet, il y a l'association avec Cycle Capital pour une zone d'innovation. La zone d'innovation est appuyée par quatre universités. Ça, vous ne trouverez pas ça là-dedans, excusez-moi, je fais du ad lib, là. Dans le fond, elle est appuyée par Polytechnique Montréal, Concordia, McGill et puis l'ÉTS, excusez-moi, c'est celle qui est la plus proche de nous.

1285 Il y a toute une opportunité pour faire quelque chose de cohérent puis de neuf puis d'adresser des enjeux qui sont les enjeux de ce temps-ci, pas d'un temps passé. Le syndrome du « pas dans ma cour », ce n'est pas réellement dans la cour de personne, là, je vais vous dire, là. T'sais, à proximité, là, ce n'est pas comme si on construisait une tour de, d'ailleurs... Vas-y dont. On va corriger monsieur Leblanc. Il était parfait, mais il faut y trouver une petite faille, là, t'sais.

Mme FRÉDÉRIQUE HOGG :

1290 Oui, tantôt, il parlait des aires TOD avec les 15 étages. On commence à se spécialiser un peu dans les aires TOD chez Devimco. Juste, rectification pour l'aire TOD du métro Longueuil. On n'est pas dans le 15 étages, on est plus, c'est nous qui le développons, donc on le sait, là, on est plus dans le 30 étages.

1295 **M. FRANÇOIS BOULAY :**

Un équivalent de 30 étages et basilaire commercial avec 26 étages au-dessus, juste une petite correction.

1300 Mais il y a un sondage qui a été fait par les villes de Laval et de Longueuil à propos de l'acceptabilité des hauteurs, et cetera, puis on a demandé la permission, on ne l'a pas encore vu, ça fait que je ne peux pas... Mais, ce que je veux dire, c'est beaucoup plus acceptable par les gens qu'on peut le penser.

1305 L'avantage de construire en hauteur : dégage le sol, permet d'avoir des espaces publics plus intéressants, permet d'avoir plus de luminosité aussi, puis aussi, il faut penser à un truc, là. C'est que quand on adresse le dossier de Pointe-du-Moulin et du Bassin Peel, le Bassin Wellington, c'est selon, tout le monde a son appellation.

1310 Mais ce que je veux dire c'est que c'est des terrains hautement contaminés avec de faibles capacités portantes. Alors ça, la ville n'a jamais tenu compte de ça, ils n'ont pas fait d'études, ils n'ont pas fait de calculs, ils n'ont pas fait d'évaluations.

1315 Mais à Griffintown, pour donner un exemple, jamais on n'aurait été capable de construire du 10 étages sur ces terrains-là avec la qualité de sol qu'il y avait là, c'est impossible. Puis là, quand on regarde Pointe-du-Moulin puis le Bassin Wellington, c'est encore pire; c'est tout du remplissage qu'il y a eu là. Puis bon, avec du remplissage qui s'est fait au cours des années à des époques où on se foutait un petit peu de ce qu'on mettait dans le sol, on s'entend.

1320 Alors, tout ça, c'est adressé aussi que sur la Pointe-du-Moulin...

LA PRÉSIDENTE :

Il vous reste deux minutes.

1325 **M. FRANÇOIS BOULAY :**

1330 Oui, il me reste deux minutes, je ne t'ai pas laissé parler, dis quelque chose. Excusez, ça passe vite deux minutes. Je vais terminer en disant qu'il y a un potentiel de développement énorme dans ce secteur-là. Ça nous prend absolument, il y a une station REM qui est prévue, je vous dis qu'elle est prévue, elle n'est pas dans un budget puis elle n'a pas été annoncée. Toutefois, la construction de la voie a été faite en considération de l'établissement d'une gare sans nuire à la circulation du REM.

1335

Alors, je vous dis que tout ça, mis ensemble, il y a un potentiel extraordinaire. Moi, je trouverais ça dommage qu'on manque le bateau, parce que nous, on ne possède pas tous les terrains là-dedans.

1340

On a fait un consortium avec des propriétaires de terrains du secteur, on a fait un évènement, et cetera. On essaie d'avoir une cohésion, mais si ça risque de s'effriter, bien qu'est-ce qui va se passer ? Il suffit qu'il y ait une industrie qui s'installe là avec le zonage en place pour que le redéveloppement vienne très peu intéressant, là, on se comprend parce que le zonage actuel il est industriel.

1345

Mme FRÉDÉRIQUE HOGG :

Oui. Une des recommandations, c'est de mettre du résidentiel puis d'avoir une mixité.

1350

M. FRANÇOIS BOULAY :

La mixité, c'est la clé d'ailleurs, quand on parlait de zones d'innovation, il y a eu une visite qui a été faite par nos équipes, puis les zones d'innovation qui fonctionnent dans le monde, il y a une mixité. Ce sont des gens qui travaillent là, vivent là, et ce n'est pas quelque chose que tu fermes à cinq heures le soir, puis que ça devient plate. Ça, c'est des zones qui ne fonctionnent pas du tout. Je m'excuse, je n'ai, je ne t'ai pas laissée beaucoup parler.

1355

Mme FRÉDÉRIQUE HOGG :

Je vais répondre aux questions.

1360

M. FRANÇOIS BOULAY :

O.K. Elle va répondre aux questions.

LA PRÉSIDENTE :

1365

C'est ça. Alors (inaudible).

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

1370

Bonjour.

Mme FRÉDÉRIQUE HOGG :

1375

Bonjour.

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

1380

Dans votre recommandation 3, il est question d'audace en matière de hauteur et de densité. J'imagine que c'est surtout le centre-ville puis les arrondissements dont vous avez parlé. Arrondissements ou secteurs.

M. FRANÇOIS BOULAY :

1385

Oui. Le secteur il est défini, là...

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

1390

Est-ce que vous remettez en question la norme selon laquelle un bâtiment ne peut pas dépasser la hauteur de la montagne, par exemple ?

M. FRANÇOIS BOULAY :

1395

Non. Je dis, dans les recommandations, dans tout ce qu'on a fait, on a toujours respecté cela. Ça peut être fait, on peut préserver des vues... je ne t'ai pas laissé répondre.

Mme FRÉDÉRIQUE HOGG :

1400

Non, mais vas-y.

M. FRANÇOIS BOULAY :

1405

On peut préserver des vues. Ça n'a jamais fait l'objet de débats chez nous à ma connaissance, mais écoute, je n'étais pas dans tous les dossiers. Mais ce n'est pas tellement les vues sur le Mont-Royal qui... on est capable de travailler avec ça facilement. De toute façon, il y a un projet qui a été approuvé sur de la commune, là, qui est l'ancienne gare de voirie puis ils vont monter à 80 mètres de zonage... Pardon ?

1410

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

À la gare Viger ?

1415

M. FRANÇOIS BOULAY :

Non.

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

1420

Ah oui, la Commune près de Peel.

M. FRANÇOIS BOULAY :

1425

Oui, exact, exact. (Inaudible) à Montréal, en tout cas, peu importe, excusez-moi, je fais un acronyme encore, je ne suis pas habile là-dedans.

Ce que je veux dire, c'est qu'il y avait déjà un zonage en place pour 80 mètres dans ce secteur-là. Tout ça, là, comme les études d'ensoleillement, les vues, on est habitué avec ça quand...

1430

Mme FRÉDÉRIQUE HOGG :

... Faire des retraits aussi à partir d'une certaine hauteur pour préserver les vues, c'est des choses avec lesquelles on travaille constamment.

1435

M. FRANÇOIS BOULAY :

Exact. Puis dans le cadre d'un CCU, on présente des études éoliennes, des études d'ensoleillement, des études de vue...

1440

Mme FRÉDÉRIQUE HOGG :

... les percées visuelles.

1445

M. FRANÇOIS BOULAY :

Exact, tout ça, ça fait toute partie de ce qu'on... Pour nous, c'est commun, là, ce n'est pas comme quelque chose qui sort de l'ordinaire. On sait qu'on a à le faire, puis on le fait et on le fait bien. Puis c'est bienvenu aussi, là. T'sais, je veux dire, quand tu ne faisais pas d'études d'éoliennes, bien les gens faisaient une esplanade, puis après ça, c'était un corridor de vent, puis

1450

il y a personne qui allait là. On n'est plus dans les années 60, on est rendu en 2022. Ça fait qu'on essaie de faire au mieux.

1455

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Charles ?

1460

LE COMMISSAIRE CHARLES :

Oui. Bonjour. Et à la fin de votre présentation, vous avez parlé de mixité. Ce que j'ai cru comprendre, mixité, c'est un espace ou un environnement où on peut habiter, travailler et on parle dans le projet de ville, beaucoup de mixité sociale. Est-ce que c'est différent ? Quelle est votre vision de mixité ? Est-ce que vous pouvez nous en parler ?

1465

Mme FRÉDÉRIQUE HOGG :

Bien je ne sais pas si vous avez entendu parler de la vision, on a fait quand même un certain tollé, mais c'est prévu, là. Puis t'sais, on prévoit beaucoup de logements, puis dans ces logements-là, on prévoit intégrer beaucoup de logements abordables, de logements sociaux puis de logements familiaux.

1470

Pour le secteur Bridge-Bonaventure, on parle de 7 500 logements environ avec 1 150 logements abordables, 1 750 logements sociaux dont 1 400 vont être des logements familiaux. Donc, on prend ça en considération.

1475

M. FRANÇOIS BOULAY :

C'est écrit conformément au règlement, mais en réalité, on le dépasse en logements sociaux puis en logements familiaux.

1480

LA PRÉSIDENTE :

1485 Donc, vous dépassez le 20 % ?

M. FRANÇOIS BOULAY :

1490 Oui, absolument.

LE COMMISSAIRE CHARLES :

1495 Également, par rapport à l'enjeu de logements, et bien sûr, vous venez de parler de logements sociaux et d'autres que vous mettez. Comment vous pensez les logements que vous construisez répondent ou aident à régler ou à diminuer cet enjeu social là qui est assez important? Quel est le coût moyen des logements que vous construisez ?

1500 Si on peut voir ça d'ici 2050, est-ce qu'on est dans un marché qui augmente, est-ce qu'on connaît la réalité du logement ? C'est un fait social très très important, très inabordable.

Mme FRÉDÉRIQUE HOGG :

1505 Je pense que c'est important de parler de la notion de « plus on construit de logements, plus ça vient équilibrer le marché ».

M. FRANÇOIS BOULAY :

1510 C'est l'offre. L'offre est en baisse. Et puis moins t'as d'offres, plus les prix augmentent. Je veux dire, ça c'est depuis la nuit des temps.

Mme FRÉDÉRIQUE HOGG :

1515 Oui, il faut construire des logements sociaux, oui, il faut construire des logements abordables, mais on comprend pertinemment que pour être dans le milieu, qu'il faut construire toutes sortes de logements pour ramener l'équilibre sur le marché.

LE COMMISSAIRE CHARLES :

1520 O.K. Dans cette vision-là, ce qui veut dire que la demande serait soit stable ou... la demande d'augmentation... parce que l'inverse automatiquement, la demande augmente, ça va...

M. FRANÇOIS BOULAY :

1525 Oui, mais, on ne fera pas 7 000 logements à l'année 1, là, naturellement. Ça fait que progressivement, le marché va s'adapter. Ce qu'on veut, on a adressé nous autres la... la pénurie en ce moment, c'est à cause d'un manque d'inventaire sur le marché, c'est clair, clair, clair.

Mme FRÉDÉRIQUE HOGG :

1530 Un manque d'inventaire, puis ce n'est pas qu'on ne veut pas construire. Je pense qu'il y a aussi, c'est important de parler du fait que, on est tous là prêts à construire, puis malheureusement, on attend des approbations partout. On attend, on a un peu les mains liées, on
1535 a des terrains, tous les projets sont montés, tout ça. On a une demande, mais on n'est pas capable de construire.

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

1540 Avez-vous la main-d'œuvre pour construire autant de projets ?

M. FRANÇOIS BOULAY :

1545 Oui. En ce moment, oui. Nous autres, on a de bonnes équipes. C'est sûr qu'à un moment donné, il va peut-être falloir se poser des questions sur le marché, ça se crée au fur et à mesure.

Mme FRÉDÉRIQUE HOGG :

1550 Mais t'sais – François, merci, tu m'as donné l'info. Mais juste pour le secteur Bridge-Bonaventure, ça fait plus de quatre ans que les démarches sont entamées. Puis là la ville parle de... Puis c'est ça, c'est des plans directeurs, mais ça ne s'accroche jamais à une solution règlementaire concrète, donc.

1555 C'est un plan directeur qui va sortir, mais on n'aura pas encore de règlement, donc là, on va repartir après ça, soit pour un PPU, il va nous falloir faire des modifications. T'sais, c'est toujours très lourd et très, très, très lent.

M. FRANÇOIS BOULAY :

1560 C'est quatre ans, puis on n'a rien dans le fond. Pour être honnête, on pourrait être au point zéro puis recommencer, c'est triste, mais c'est le constat qu'on fait en ce moment. Puis c'est pour ça qu'on a fait un consortium avec les autres propriétaires pour dire nous on va développer une vision puis dans ce qu'on a fait – d'ailleurs, il y a des rapports qui vont sortir le 18.

1565 En tout cas, on a fait une vision, le 18, il y a un déjeuner de l'IDU où va être sorti un comité de l'opinion d'un comité d'experts. Moi, je ne l'ai pas vu. C'est l'IDU qui mène ça, puis après ça, il va y avoir aussi le dépôt d'un rapport d'un comité qui a consulté des organismes communautaires et économiques.

1570 Puis nous, on n'a pas fait partie de ces discussions-là. Ce sont des gens qu'on a mandatés pour s'occuper de ça – on n'était pas présent – qui s'en occupent puis ils vont le

1575 rédiger, ça, ça va sortir public, celui sur les groupes communautaires et économiques. Ça moi je suis au courant de ce qu'il y a dedans, là, mais l'autre, celui de l'IDU, c'est un comité d'experts.

Mme FRÉDÉRIQUE HOGG :

1580 On travaille, on essaie de travailler en parallèle, mais ça nous prend, malheureusement, les approbations de la ville. Mais on essaie de faire le plus de travail qu'on peut de notre côté pour avoir un projet ficelé et accepté de tous.

M. FRANÇOIS BOULAY :

1585 Peut-être qu'ici on rejoint ce que monsieur Leblanc a dit tout à l'heure, t'sais une table. Nous on travaille, on a réussi à se mettre tous les développeurs ensemble, on est des concurrents dans le fond, mais on s'est assis ensemble, on a développé une vision ensemble. Le joueur qui manque, c'est la ville. En ce moment, oui, elle accepte de nous parler, tout ça, mais c'est timide. C'est timide.

1590 **Mme FRÉDÉRIQUE HOGG :**

Dans le PUM, des trucs concrets.

M. FRANÇOIS BOULAY :

1595
1600 Oui, c'est vrai. Ce qu'on disait, c'est dans le PUM, si on demande à quelque part, je ne sais plus trop à quelle page, je ne veux pas vous perdre là-dedans, là. Mais on demande comme une reddition de compte, là, à quelque part. Y a-t-il moyen de savoir si ce sur quoi vous travaillez, à quelque part, ça va survivre puis ça va exister? Est-ce que ça va être pris en compte, t'sais, ou il va toujours avoir un « oui, mais pas pour là, oui, mais t'sais ». Le « pas dans ma cour » naturellement dont on discutait tout à l'heure.

1605

Mais le « pas dans ma cour », là, moi je vais vous dire un truc, là, je veux dire, en ce moment, un des terrains qu'on a achetés qui fait 500 000 pieds carrés, c'est le terrain de Charles Raymond, Ray-Mont Logistiques.

1610

Puis je peux vous dire qu'en ce moment, il y a des conteneurs qui montent, c'est sûr que ce n'est pas 80 mètres de hauteur, mais 80 mètres de hauteur pour un édifice résidentiel, ça ne fait pas de bruit, mais des conteneurs qui s'empilent, ça fait du bruit 24 heures sur 24. Je ne suis pas sûr que le voisinage soit gagnant là-dedans, t'sais.

1615

En ce moment, c'est notre locataire. On a acheté son terrain, il reste là jusqu'à ce qu'on soit capable de développer ce terrain-là intelligemment.

LA PRÉSIDENTE :

1620

Merci. Le temps file. Au tout début, vous parlez des grands défis à relever pour l'horizon du PUM, et vous dites : « Les secteurs stratégiques au sein de la ville », d'utiliser les rues en tant qu'espace de vie.

1625

M. FRANÇOIS BOULAY :

Ah bien c'est parce que quand on va refaire... Admettons qu'on refait des réseaux routiers, je veux dire, on ne veut pas... O.K., premièrement, en ce moment, le secteur est enclavé, autant par le canal de Lachine, donc, le transport maritime, le transport ferroviaire, puis le transport automobile, camion large, et cetera.

1630

Ça fait que là quand tu désenclaves ça, ce n'est pas pour aller créer... tu vas être désenclavé par la présence d'une station de REM, par du transport actif. Mais ce n'est pas pour recréer un réseau routier à l'intérieur de ça qui va être... donc, ça va être des rues habitées, le concept de la Ville de Montréal, là, si vous voulez.

On veut des rues apaisées. Je ne me souviens plus du terme.

1635 **Mme FRÉDÉRIQUE HOGG :**

« Partagées » avec des trottoirs. C'est nous qui va construire les rues, puis ça fait partie de notre vision d'avoir des trottoirs larges. Les gens peuvent déambuler à la priorité donnée aux transports actifs.

1640

M. FRANÇOIS BOULAY :

Oui. On veut une qualité de vie, là. On veut que les stationnements ne soient pas apparents, puis qu'il n'y ait pas trop de stationnements sur rues, quelque chose qui fait que le citoyen est au cœur.

1645

Puis, la fameuse – ça on pourrait en faire une inquisition, là, mais la fameuse échelle humaine, tout le monde a sa propre définition, c'est sorti d'un gars qui s'appelle Jan Gehl, c'est ça ? Puis, bon lui il voyait du trois, quatre étages, puis finalement, quand il a été à New York, il a révisé sa position, il a dit « bien, il y a moyen d'avoir des milieux de vie avec de la hauteur ». T'sais, la hauteur, ce n'est pas un indice de pas de qualité de vie.

1650

Mme FRÉDÉRIQUE HOGG :

Il faut démocratiser la hauteur, il faut que la ville ait l'audace de nous donner la chance de démocratiser la hauteur.

1655

M. FRANÇOIS BOULAY :

Excellent. C'est très bien.

1660

LA PRÉSIDENTE :

1665 Et c'est comme ça qu'on va se quitter.

M. FRANÇOIS BOULAY :

1670 T'as eu le mot de la fin.

LA PRÉSIDENTE :

Merci Madame Hogg et Monsieur Boulay.

1675 **Mme FRÉDÉRIQUE HOGG :**

Merci.

M. FRANÇOIS BOULAY :

1680 Merci beaucoup de nous avoir écoutés.

LA PRÉSIDENTE :

1685 Bonne fin de journée.

M. FRANÇOIS BOULAY :

1690 Merci à vous.

M. MARTIN LALONDE

Ex Aequo

1695

LA PRÉSIDENTE :

Alors, Monsieur Lalonde, je répète la consigne, dix minutes de présentation suivies de dix minutes de questions et d'échanges. Merci.

1700

Est-ce que vous avez un PowerPoint ? Non ? Parfait.

M. MARTIN LALONDE :

1705

Martin Lalonde, je viens de la part d'Ex Aequo, qui est un organisme de défense et promotion des droits des personnes à mobilité réduite. Je suis venu accompagné de militantes du ROPASOM, qui est le Regroupement des organismes pour personnes âgées du Sud-Ouest. Donc, c'est des enjeux...

1710

LA PRÉSIDENTE :

Voulez-vous juste redire le sigle pour que je me l'entre dans la tête ?

M. MARTIN LALONDE :

1715

Le ROPASOM. Il représente des organismes de personnes âgées. On vient aussi parler d'accessibilité universelle, c'est des enjeux qui touchent à la fois les personnes à mobilité réduite, mais aussi les personnes âgées.

1720

Avant de poursuivre, il y a eu des questions plus tôt que je voudrais apporter des précisions, parce que je vais en parler dans ma présentation. Pour la question de la quantité de

personnes âgées à Montréal, en 2021, c'étaient 17,5 % qui avaient plus que 65 ans et plus, mais d'ici 2050, 45 % de l'augmentation de la population va être chez les 65 ans et plus.

1725 L'année passée, on était déjà à 17,5. Le pourcentage va augmenter constamment jusqu'en 2050.

Donc, il y a beaucoup de trucs qu'il y avait dans mon mémoire qui a été discuté aussi par Pierre-Étienne avant moi. Donc, je vais essayer de préciser plus certains autres aspects.

1730

Je voulais juste aussi, parce que je vais revenir avec la question des logements facilement adaptables pour donner des exemples. Un logement qui est minimalement accessible, disons que c'est un logement où les personnes vont pouvoir se rendre avec un ascenseur ou qui va être sur, un plain-pied.

1735

La différence un logement adaptable, c'est que par exemple, les portes, au lieu d'avoir 28 pouces, elles vont avoir 32 pouces pour que les personnes qui se déplacent en quadriporteur ou un fauteuil roulant, soient capables de rentrer.

1740

Un autre exemple, c'est que dans un logement adaptable, il n'y aura pas nécessairement de barre d'appui dans le bain si la personne n'en a pas besoin, mais il va déjà avoir prévu un fond de clouage derrière le mur du bain pour que le jour où t'as besoin de mettre une barre, bien t'as juste à la poser. Tu n'auras pas besoin de détruire le mur pour poser un fond de clouage. On fait construire le mur pour mettre la barre d'appui après. C'est là que ça coûte cher, quand on n'y pense pas dès le départ.

1745

À l'heure actuelle, les normes pour rendre un logement adaptable sont dans le code de construction, mais sur une base volontaire. Donc, tout ce que ça prend c'est connu, mais comme ce n'est pas obligatoire, bien les seuls moments où c'est fait, généralement, ça va être dans les logements sociaux communautaires qui sont réalisés par des programmes AccèsLogis, ou maintenant par le PHAQ, où il y a 10 % des logements qui doivent être adaptables.

1750

1755

La différence aussi, un logement qui serait fait selon les fonctions du design universel en fonction de ces principes-là que Pierre-Étienne a parlés plus tôt, bien elle est déjà pratiquement adaptée à tous les besoins. Donc, t'as pas besoin de faire d'adaptations futures ou ça va être de très légères adaptations.

1760

Donc, c'est juste une précision sur cette question-là, mais on pourra y revenir si vous avez des questions.

1765

Et je voulais juste, avant de commencer, réagir aussi sur un point qui a été soulevé par le représentant de la Fédération des chambres de commerce, à propos de la pénurie de main-d'œuvre.

1770

J'aimerais dire à ce sujet-là qu'il y a beaucoup de personnes à mobilité réduite qui souhaiteraient travailler, qui pourraient travailler, par exemple, être réceptionniste, une personne en fauteuil roulant peut très bien le faire, mais il y a actuellement beaucoup d'obstacles à ce que les personnes puissent se rendre au travail. Il y a beaucoup de commerces qui ne sont pas accessibles encore. Donc, la personne pourrait aller travailler là-bas, il y a un besoin, mais s'il y a une marche ça de haut pour entrer dans le commerce, bien la personne ne pourra juste pas se rendre.

1775

Il y a des enjeux aussi au niveau de la mobilité, du déneigement, tout ça ce sont des obstacles qui empêchent les personnes à mobilité réduite de pouvoir travailler, de pouvoir étudier, de pouvoir aussi réaliser leurs activités quotidiennes.

1780

Donc, je vais y aller avec ma présentation. Surtout après avoir vu ce qu'il s'est passé durant la pandémie, je ne crois pas qu'il y ait personne qui souhaite habiter dans des CHSLD, ou passer les dernières années de sa vie dans des résidences privées pour personnes âgées qui coûtent de toute façon beaucoup trop cher pour beaucoup de gens.

1785

En ce moment, c'est souvent les seules options qu'il y a pour beaucoup de gens. À Ex Aequo, on a beaucoup de membres qui sont jeunes et qui finissent soit par se retrouver en CHSLD, ou par devoir habiter dans des résidences pour personnes âgées, parce qu'il n'y a pas d'autres options, parce que le temps que ça prend pour obtenir un logement qui est à la fois accessible aux personnes à mobilité réduite et facilement adaptable, les délais, ça peut prendre vraiment plusieurs années, et souvent même, quand ils en obtiennent un, ils ne sont pas nécessairement adéquats.

1790

Je parlais avec une personne hier qui m'expliquait qu'après avoir attendu pendant presque dix ans pour avoir un logement qui est accessible et adaptable, une fois qu'elle l'a obtenu, bien elle se rend compte que de la manière que ça a été conçu, elle ne pourra jamais avoir de four qu'elle va pouvoir utiliser.

1795

Dans le fond, pour les personnes en fauteuil roulant, ça prend un four à ouverture latérale, un four qui est plus bas, et la manière que le logement adaptable a été conçu, bien elle ne pourra jamais l'avoir.

1800

Je ne reviendrai avec ce qui a été dit précédemment. Il y a au moins 33 % de la population qui a une limitation fonctionnelle. La catégorie de la population qui a 65 ans et plus va augmenter. Donc, nous ce qu'on souhaite c'est que toutes les citoyennes et tous les citoyens puissent avoir un endroit où habiter et qu'ils puissent y rester le plus longtemps possible.

1805

Donc pour ça, bien ça prend l'accessibilité universelle, que ce soit en termes de logement, ça prend plus de logements qui sont abordables et qui sont habitables, donc facilement adaptables pour à la fois pour les personnes à mobilité réduite ou les personnes âgées.

1810

Dans le fond, être à mobilité réduite, être en situation de handicap, il y a des personnes chez qui c'est permanent, mais ça peut arriver à tout le monde aussi. Tout le monde peut se retrouver un jour ou l'autre, que ce soit suite à une maladie ou à un accident, peu importe, ça peut arriver à n'importe quel membre d'une famille aussi.

T'sais, si t'as deux parents avec trois enfants ayant des enfants qui ont un accident, qui se retrouvent en situation de handicap, qu'est-ce qu'on fait dans une situation de crise du logement ? Si le logement n'est pas facilement adaptable, bien t'as juste des mauvaises solutions, tu dois essayer de trouver un logement qu'il y a vraiment trop peu. C'est une des problématiques.

1815

Justement, dans le projet de ville dans Vision d'avenir, c'était marqué « *il va y avoir considérablement plus de logements universellement accessibles et adaptables* ». Bien pour nous, ce n'est pas suffisant, considérant que les besoins augmentent sans cesse, considérant qu'au cours des dernières années, il n'y a pratiquement aucun logement qui ont été créés qui soient habitables pour les personnes à mobilité réduite. Il y a vraiment un énorme retard à rattraper.

1820

Donc nous, ce qu'on souhaiterait, c'est qu'à partir de maintenant... En fait, je tiens à préciser aussi que la différence entre un logement qui est adaptable ou qui ne l'est pas, la différence de coût est... Société Logique, ils connaissent mieux la question que moi, mais c'est vraiment...

1825

Les coûts sont très très peu élevés et les bénéfices à moyen et long terme, au point de vue environnemental et au niveau économique sont énormes.

1830

Mais je vous invite à lire le mémoire qu'on a déposé à la CMM le mois dernier sur ça.

Dans le fond, une de nos recommandations aussi, ce serait qu'il y ait aussi des bilans annuels ou bisannuels qui soient faits sur l'évolution de la situation. On partage les objectifs, nous on veut atteindre la carboneutralité le plus rapidement possible, on veut également qu'il y ait des avancées en termes d'accessibilité universelle, en termes de mobilité active.

1835

Donc nous, on souhaiterait qu'il y ait un bilan, mais un bilan pour nous, c'est un état de la situation. On va tenir compte des bons coups, mais aussi des reculs puis des erreurs qui ont été commises. Et, on suggère que ce soit quelqu'un de l'externe qui fasse une évaluation.

1840

Souvent, par exemple, en ce qui concerne l'accessibilité universelle, lorsque la ville fait un bilan, bien ça va être une liste des réalisations, mais ce n'est pas une réelle analyse de la situation.

1845

Donc pour nous, si on veut atteindre les objectifs à long terme, bien il faut se donner des objectifs à court terme clairs, et faire des bilans rigoureux, honnêtes de la situation, qui tient compte à la fois des avancées et des reculs.

LA PRÉSIDENTE :

1850

Merci beaucoup. Des questions ?

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

1855

Oui. À votre avis, qu'est-ce que ça représenterait le coût d'un logement adaptable en termes de prime par rapport à un logement pas adaptable, pour un promoteur qui déciderait de rendre adaptable des logements, ou s'il y avait une norme, par exemple, qui exigerait ça ?

M. MARTIN LALONDE :

1860

Bien selon l'étude qui a été faite par la Régie du bâtiment du Québec, en 2017, donc on s'entend, il y a eu de l'inflation, il y a une augmentation des prix de la construction, la différence, il y a un texte qui s'appelle L'analyse d'impact règlementaire, le coût était de 550 dollars par logement.

1865

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

Mais il faut que l'immeuble soit adapté aussi?

1870

M. MARTIN LALONDE :

1875 Oui. À partir du moment où un immeuble a plus que trois étages, il doit déjà y avoir un ascenseur, ça c'est selon le code de construction maintenant. Donc, la différence, à partir du moment où il y a un ascenseur, la différence entre un logement qui n'est pas adaptable et un qui l'est, parce que ce n'est pas des trucs qui coûtent cher, avoir une porte de 32 pouces au lieu de 28, ça ne coûte pas tellement plus cher.

1880 C'est à l'endroit où tu mets ton interrupteur, au lieu de le mettre au bout dans la salle de bains, il faut que tu le mettes plus proche. La grandeur de la salle de bains pour qu'une personne... puis la personne n'en a peut-être pas nécessairement besoin maintenant, mais le jour où la personne va se retrouver en fauteuil roulant, bien elle va avoir l'espace pour circuler. En 2017, la Régie du bâtiment du Québec évaluait que c'était 300 dollars par logement, la différence.

1885 **LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :**

J'avais compris 500 tout à l'heure.

M. MARTIN LALONDE :

1890 Bien 500, c'est en comptant... En fait, c'était 250 pour le rendre minimalement accessible, et 300 de plus pour le rendre adaptable. Là, on s'entend, c'était en 2017. Donc, c'est sûr les données plus récentes, on n'a pas vu, mais on pourrait... bien justement, Devimco aurait pu répondre parce que j'imagine qu'ils doivent en faire. Mais en fait...

1895 **LA PRÉSIDENTE :**

C'était pour nous donner une idée.

1900

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

Pour avoir une idée de ce que ça représentait.

1905

M. MARTIN LALONDE :

Oui. En fait, Société Logique pourrait vous répondre mieux que moi, mais c'est moins de 1 % du coût d'un logement. Selon toutes les études, c'est vraiment un coût très minime. Et ça fait vraiment une grosse différence, ça permet aux gens de justement de... ça répond aux besoins évolutifs.

1910

Par exemple, une famille de cinq personnes, de deux adultes, trois enfants, il y a un des adultes qui se retrouve en fauteuil roulant, bien la famille va pouvoir rester dans son appartement s'il est adaptable. Ça va être facile de faire des adaptations pour que la personne puisse rester là.

1915

Si le logement ne l'est pas, bien soit que toute la famille déménage ou soit que la personne ne peut pas habiter chez eux. C'est l'enjeu, entre autres.

1920

Donc, nous on considère que, on parlait de... C'est juste intelligent de penser, surtout dans le contexte actuel, le vieillissement de la population, ce serait juste intelligent de construire des logements qui sont déjà prévus pour répondre aux besoins évolutifs des familles.

1925

Le coût n'est pas élevé, de un, mais ce serait t'sais juste faire une comparaison aussi, ce serait probablement moins cher de construire des bâtiments qui n'ont pas de sortie de secours. Mais au Québec, on a décidé que tous les bâtiments doivent avoir une sortie de secours. Et donc pour nous, ce sera un peu le même principe.

Quand bien même ça coûterait 1 000 dollars de plus par logement, si on décide qu'à Montréal les logements qu'on construit, c'est des logements qui vont pouvoir être habités par tout

1930 le monde, bien ça vaut la peine de le faire. Ça devrait être impensable à partir d'aujourd'hui de construire, que ce soit des commerces ou des logements, qui ne sont pas accessibles à tous.

1935 Justement aussi, quand on parle de changer les règlements, si on veut arriver en 2050 dans la vision d'avenir, c'était marqué « *des quartiers où les citoyens peuvent circuler en sécurité et fréquenter des commerces de quartier qui sont universellement accessibles* ». Nous, c'est ce qu'on souhaite, mais si on veut en arriver là un jour, il faut cesser de construire des commerces qui ne sont pas accessibles. Il faut cesser de construire des services qui ne sont pas accessibles.

1940 Personnellement, j'ai travaillé dans le secteur de la santé aussi, pendant plus de dix ans. Je travaillais dans une résidence à ville LaSalle avec des personnes à mobilité réduite ou ayant une déficience intellectuelle, puis pour aller chez le dentiste, il fallait partir de ville LaSalle pour aller à l'hôpital Rivière-des-Prairies, parce que c'est le seul endroit qu'il est possible d'aller. Je crois que c'est encore la situation aujourd'hui.

1945 Donc, t'sais pour nous, si on veut arriver à atteindre les objectifs en termes d'accessibilité universelle, bien il faudrait commencer à arrêter d'en construire des bureaux de dentiste, des cliniques de dentiste, de construire des commerces qui ne sont pas accessibles.

1950 Donc, c'est pour ça que pour nous, il faut changer, adopter de nouveaux règlements pour que tous les nouveaux bâtiments soient universellement accessibles, et se doter d'outils pour, à moyen terme aussi, rendre accessibles les bâtiments qui ont été construits sans l'être à la base.

LA PRÉSIDENTE :

1955 Merci. Une question ?

1960 **LE COMMISSAIRE CHARLES :**

Oui. En fait, deux questions si c'est possible. Vous avez parlé de votre rêve, la ville de 2050. Il ne devrait pas y avoir des personnes dites « vulnérables » regroupées. Bien sûr, ça m'interpelle, mais est-ce que c'est une réalité existante où on retrouve des personnes dites « vulnérables » en termes de stratégie, de mixité sociale? On les regroupe ensemble les différentes personnes dont vous avez parlé? Dans votre rêve, c'est quoi votre... comme précédemment, je l'avais posée, votre définition, votre vision de mixité sociale?

1965 **M. MARTIN LALONDE :**

1970 Bien historiquement, il y a beaucoup, par exemple, de logements sociaux, les HLM ont tous été regroupés, soit dans le même quartier ou sinon, vont avoir été développés dans les quartiers plus éloignés, donc ce qui porte un enjeu de mobilité.

1975 Mais pour nous, justement, si à partir du moment où on construisait des logements qui sont universellement accessibles et facilement adaptables, des logements que tout le monde peuvent habiter, bien on pourrait choisir...

1980 En fait, nous ce qu'on veut, c'est l'égalité avec tous les autres citoyens, qu'on ne puisse pas être restreint à habiter dans certains types de logement, dans certains quartiers. On veut pouvoir avoir les mêmes choix que tout le monde, ce qui est d'ailleurs prévu dans la Convention des Nations Unies qui a été ratifiée par le Canada.

1985 Donc, oui, bien c'est ça, historiquement... Disons, il n'y a pas beaucoup de logements abordables et universellement accessibles à Westmount, par exemple.

Effectivement, sur l'Île de Montréal, c'est souvent regroupé dans certains quartiers qui sont des quartiers souvent très éloignés aussi, peu intéressants. Nous, justement, dans l'idée qu'il y ait davantage de mixité sociale, pour donner un exemple, je crois que 20 % des logements qui

1990 doivent être sociaux, bien il y a 10 % du 20 % des logements sociaux qui doivent être adaptables, donc, potentiellement habitables par des personnes à mobilité réduite. Ce qui donne 2 % des... en fait, 10 %, oui, c'est comme 2 %, alors qu'on sait qu'il y a 16 % de la population qui est à mobilité réduite qui est considérée comme en situation de handicap permanent, il y en a 33 % qui ont des limitations fonctionnelles.

1995 Ces données-là peuvent... Dans le fond, le 16 %, c'est qu'on ne compte pas les personnes qui habitent dans des résidences ou dans des résidences publiques ou privées, comme plus... enfin bref... Il y a une grosse différence entre les pourcentages, mais c'est qu'est-ce qui est considéré.

2000 Comme on disait tantôt, une personne qui a des cataractes, qui a des problèmes de vision, elle ne va pas être considérée comme étant à mobilité réduite, selon les statistiques, mais dans les faits, si elle ne voit pas bien, bien il se peut qu'elle ait de la difficulté à traverser la rue. Donc dans les faits, elle l'est, même si elle n'est pas dans les statistiques.

2005 **LA PRÉSIDENTE :**

Il reste une minute. Il faudrait que la question soit 15 secondes.

2010 **LE COMMISSAIRE CHARLES :**

2015 Bien sûr, vous parlez de beaucoup de discrimination, en fait, pas beaucoup, mais vous avez nommé et vous êtes l'une des personnes ou des groupes qui nomment que certaines populations sont victimes de discrimination dans l'accès au logement. Et on sait que c'est une réalité, mais on sait également qu'il y a beaucoup de stratégies, beaucoup de choses pour combattre cette réalité-là. Dans le cadre du PUM 2050, qu'est-ce qu'on peut faire de plus pour enrayer ce fléau-là, selon vous ?

2020

M. MARTIN LALONDE :

Bien pour nous, quand dans un projet il y a 2 % des logements qui sont potentiellement habitables par les personnes à mobilité réduite, on est content qu'il y ait le 2 %. Par contre, le 98 % des logements ne sont toujours pas habitable par nous.

2025

Donc, nous ce qu'on souhaiterait justement et comment on pourrait en rediscuter, vous pourriez voir avec la Société Logique, comment c'est possible de le faire. Mais, ça ne coûte pas vraiment plus cher de les faire, de les concevoir.

2030

En fait, si à partir du moment où on conçoit le projet, on prévoit que les logements vont pouvoir être habitables et facilement adaptables, ça ne coûte pas tellement plus cher. Et donc nous, justement, quand des fonds publics... Moi puis mes collègues, il y en a qui sont à mobilité réduite, il y en a qui ne le sont pas, on paie tous les mêmes impôts, on paie tous les mêmes taxes.

2035

Mais, donc quand il y a des fonds publics qui sont utilisés pour construire des infrastructures ou des logements que moi je peux utiliser, mais pas ma collègue qui est en fauteuil roulant, bien pour nous, ça c'est une discrimination, parce qu'elle paie les mêmes impôts, elle paie les mêmes taxes, puis elle n'a pas les mêmes droits, les mêmes services que les autres personnes.

2040

LE COMMISSAIRE CHARLES :

On aurait pu continuer.

2045

LA PRÉSIDENTE :

Oui. Merci beaucoup. Monsieur Lalonde, vous êtes le dernier intervenant avant la pause. Et je voudrais vous remercier et vous souhaiter une belle continuation de journée.

2050 **LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :**

Merci. Bonne journée.

2055

PAUSE

Mme TAÏKA BAILLARGEON
Héritage Montréal

2060

LA PRÉSIDENTE :

Je rappelle les consignes : vous avez dix minutes de présentation et il y aura un échange et des questions pendant dix minutes avec les commissaires. D'accord ? Alors, allons-y.

2065

Mme TAÏKA BAILLARGEON :

Je vais mettre mon timer.

2070

LA PRÉSIDENTE :

Je vous avertis deux minutes avant la fin. O.K. ?

2075

Mme TAÏKA BAILLARGEON :

Ah bon. Parfait, fantastique. C'est la première fois en plus que je suis en présentiel. J'ai l'impression d'être à une soutenance de thèse. C'est un peu effrayant.

2080 **LA PRÉSIDENTE :**

Non ! On va être plus relax qu'une soutenance de thèse. Vous ne jouez pas votre vie ici.

2085 **Mme TAÏKA BAILLARGEON :**

Super, tant mieux. D'abord, les remerciements habituels. Donc, merci, Madame la Présidente, Messieurs les Commissaires de m'accueillir. Taïka Baillargeon, je suis directrice adjointe des politiques chez Héritage Montréal.

2090 Héritage Montréal, je pense que vous le savez, est un organisme indépendant qui œuvre depuis 45 ans à protéger et promouvoir le patrimoine architectural, historique, naturel, culturel et de la grande région métropolitaine. Donc, on a soumis à la commission un mémoire dans lequel on présente nos positions de manière plus détaillée. La présentation qui suit sera un résumé, somme toute.

2095 La présente consultation porte sur le projet de ville, c'est un document proposé par la ville de Montréal comme étape préliminaire du Plan d'urbanisme et de mobilité. L'exercice pour nous, est un exercice fort intéressant, notamment, via l'engagement des Montréalais et des Montréalaises, parce qu'il y a eu vraiment un important exercice de consultation qui a été engagé par la ville, puis c'est quelque chose qu'on veut souligner et saluer.

2100 Dans les deux dernières années, il y a eu une série d'ateliers et de consultations qui ont été organisés, puis là encore avec l'OCPM et notamment, les trois forums citoyens, il y a vraiment eu un exercice important.

2105 Et nous on a contribué donc à ces consultations-là de différentes manières, puis à chaque fois, on a rappelé l'urgence de mettre à jour le Plan d'urbanisme et de mobilité.

2110 Donc, le PUM, c'est l'outil le plus important, le plus puissant pour guider le développement physique, social, économique et culturel de Montréal de ces quartiers. Bon, bien qu'il serait pertinent de le renouveler à chaque cinq ans, les dernières modifications remontent à 2004, et ce document-là ne reflète plus le territoire tel qu'il est aujourd'hui.

2115 En témoigne d'ailleurs, les multiples projets traités à la pièce au cours des dernières années, et de dérogation en dérogation, on a démolit et défiguré bon nombre d'édifices. Et moi-même, je suis venue à l'OCPM à plusieurs reprises avec justement ce constat-là. Donc, on est content d'être ici dans ce processus-là.

2120 Mais, les commentaires donc présentés, vu notre participation, attendent de... des consultations aussi vont être beaucoup orientées sur le PUM à la lumière évidemment de ce qui a été proposé par le projet de ville.

2125 D'entrée de jeu, on voulait énoncer cinq grands principes qui devraient selon nous guider l'élaboration du PUM 2050. Ils sont en introduction du document de mémoire, donc je les rappelle : « *le PUM doit être fermement ancré dans le territoire, un PUM de, par, pour les Montréalais, pour Montréal* ».

2130 Donc, un PUM c'est quelque chose que j'ai mentionné aussi dans le mémoire, c'est, à la question qui est posée justement dans le projet de ville « qu'est-ce qu'on veut faire de Montréal ? », bien nous, on veut que Montréal soit Montréal. On veut vraiment partir de l'existant.

Le PUM doit être énoncé de qualité et de valeur collective, plutôt qu'un amalgame de données et de projets. Donc, vraiment cette vision d'ensemble.

2135 Le PUM doit prendre acte quant aux questions de maintien, de requalification et d'enrichissement du patrimoine bâti et du paysage urbain, et ce, notamment dans un contexte de transition climatique. Je vais approfondir un petit peu bientôt.

2140

Le PUM doit se faire pédagogue plutôt qu'idéologue. Donc, on est beaucoup dans l'idéation avec le projet de ville, mais vraiment, il y a tout un aspect de ça qui doit être aussi dans la pédagogie pour être vraiment accessible, donc à la population, et le PUM doit rester pertinent à travers le temps.

2145

Dans ce contexte-là, ça nécessite d'être accompagné de suivis, d'ajustements, d'accompagnements, et aussi, des moyens d'action concrets. Une idée dont on parle souvent chez Héritage Montréal, c'est la mise en place d'une SIMPA du XXI^e siècle. J'en parlerai aussi un peu plus tard.

2150

Puis là, il y a toutes sortes de considérations qui suivent ces cinq grands principes-là concernant le patrimoine, la transition écologique, la requalification du patrimoine vacant et l'innovation. Donc d'abord, quelques mots sur l'importance du patrimoine.

2155

Héritage Montréal salue d'emblée la place qui est accordée au patrimoine dans le projet de ville, place qui semble quand même prometteuse pour le rôle qui va lui être accordé dans le PUM lui-même. Le patrimoine bâti, paysager et urbain, naturel, signe l'identité de la métropole et de ses quartiers, puis, c'est donc dans cet esprit-là que nous on dit que le Montréal du futur, on veut qu'il ressemble à Montréal.

2160

Nous croyons d'ailleurs que le futur Plan d'urbanisme et de mobilité doit être dûment montréalais, à la hauteur et à l'image de l'unicité, de la créativité et de la diversité de notre ville.

2165

Montréal, c'est plus qu'un centre que des quartiers centraux, c'est plus que le fleuve et la montagne qui sont vraiment quand même au cœur, c'est donc, oui, le Mont-Royal, le fleuve Saint-Laurent, un territoire d'ailleurs avec une topographie complexe, sophistiquée, avec des vues monumentales, diversifiées, qui sont tout à fait uniques.

Montréal, c'est l'Est et l'Ouest, et d'ailleurs, l'Est, c'est un secteur dont le redéveloppement mériterait d'avoir une attention toute particulière dans le PUM. Montréal, c'est de nombreux

secteurs industriels, mais aussi des sites institutionnels qui sont dévitalisés, que seront repensés dans les prochaines années.

2170

C'est un territoire dont la croissance en patchwork en annexant au fil du temps de nombreux villages, a permis une riche diversité culturelle, formelle et identitaire, et c'est intéressant, parce que, non seulement, ces villages-là ont des identités multiples, mais les frontières ont permis aussi de développer les frontières de ces différents villages.

2175

Ils ont aussi permis à travers le temps de développer tout un côté plus innovation, création, si on pense par exemple, au Mile-Ex qui s'est développé de façon, pas nécessairement officielle dès le départ, mais il y a quand même un élément intéressant au niveau géographique.

2180

Montréal, c'est aussi... Évidemment, les quartiers centraux, le métro, mais c'est aussi des banlieues dont certaines sont inspirées du mouvement City Beautiful. C'est des quartiers entiers de maisons vétérans, c'est d'anciens noyaux villageois, d'anciens sites de villégiature, c'est le Village gai, c'est Montréal-Nord, c'est Anjou, c'est LaSalle, c'est Lachine, c'est Pierrefonds-Roxboro, et ça, on ne le voit pas dans le projet de ville.

2185

C'est le canal de Lachine, c'est la Rivière-des-Prairies, c'est le pont de l'Île-aux-Tourtes, le pont Jacques-Cartier, Champlain, Victoria-Charles-de-Gaulle, Olivier Charbonneau, le tunnel Louis-Hippolyte-La Fontaine, et cetera, et cetera. C'est si riche en fait, qu'il faut en souligner les particularités et en célébrer la diversité.

2190

Le projet de ville semble partager cette vision. On nous dit d'emblée qu'il faut bâtir sur les atouts montréalais, mais on déplore une absence de référence concrète à Montréal et à ses quartiers. Le patrimoine aussi est également et largement traité comme une attraction, un objet architectural figé dans le temps qui agrémentent nos quartiers.

2195

Mais le patrimoine ne peut pas seulement faire figure de témoin historique, il doit participer au quotidien, il doit être préservé, protégé, mis en valeur comme un actif commun. Le patrimoine, ce n'est pas seulement l'affaire du passé, c'est un actif du présent et un moteur d'avenir.

2200 Ce qui m'amène à parler aussi du patrimoine dans le contexte de transition écologique. Donc, la transition écologique occupe vraiment une place importante dans le projet de ville, puis nous on salue cette initiative-là. Montréal peut et doit prendre des moyens clairs et déterminants pour contribuer à la transition.

2205 **LA PRÉSIDENTE :**

Il vous reste deux minutes.

Mme TAÏKA BAILLARGEON :

2210 Le patrimoine représente un fort potentiel en matière de développement durable, on le dit depuis des années, le bâtiment le plus vert, c'est celui qui existe déjà, mais ça peut aller plus loin qu'une simple phrase.

2215 On ne peut plus construire aujourd'hui au rythme où on construisait depuis la révolution industrielle. Il faut une vraie volonté de conserver ce qui peut l'être, il faut se doter des outils et d'expertises pour le faire, il faut aussi pouvoir innover en matière d'adaptation du déjà bâti, exiger la même qualité architecturale pour les projets de rénovation, de restauration et de réhabilitation que pour les nouvelles constructions.

2220 Et ne pas seulement adopter des principes de durabilité, mais privilégier la préservation et la réhabilitation sur la démolition. Donc, développer un réflexe patrimoine d'une certaine manière.

2225 Puis ça, ça va aussi pour tout ce qui est patrimoine vacant qui est quand même un problème très important à Montréal. La ville propose des transformations, notamment, de

quartiers industriels vacants. On propose que la même idée d'une vision puis d'une stratégie soit développée pour le patrimoine conventuel, religieux et institutionnel, qui a les mêmes problématiques, notamment, en termes de volumétrie, typologie, mais aussi en termes d'usage unique.

2230

Ils ont été construits pour un usage qui n'est plus nécessairement utile aujourd'hui. Donc, vraiment avoir une vision de réhabilitation puis une stratégie de requalification pour ces ensembles-là.

2235

Et pour finir, au niveau de l'innovation, c'est vraiment, on pousse beaucoup sur l'innovation dans le document, ce qui est très bien, mais encore une fois, on voit qu'il y a un gros gap entre des paroles et des principes et des outils pour l'accompagner.

2240

Si, on parle juste de l'urbanisme transitoire, ça fait des années qu'on en parle à Montréal, c'est dans tous les plans, mais encore aujourd'hui, on a la difficulté de faire ces projets-là, et ils ne sont pas mis en valeur auprès du public. Donc, il y a aussi une question de stratégie de communication et d'accompagnement auprès des citoyens quand on veut faire ces projets d'innovation.

2245

Je vais finir là-dessus pour le moment. Posez-moi toutes les questions.

LA PRÉSIDENTE :

2250

D'accord. Merci. Je demanderais à mes collègues ? Oui.

LE COMMISSAIRE CHARLES :

2255

Vous avez bien sûr nommé les diversités ou les particularités, et vous avez parlé... ce sont des particularités qu'on devrait célébrer. Mais, en même temps, on voit que cette diversité, c'est une diversité qui est plus une juxtaposition et non une diversité intégrée. Il y a un

éloignement – pour reprendre un peu votre présentation – il y a un éloignement, par exemple, entre Pierrefonds et Montréal-Nord. Compte tenu de (inaudible), comment on peut célébrer une diversité qui ne s'intègre pas ? Est-ce que vous avez des idées ?

2260 **Mme TAÏKA BAILLARGEON :**

Bien d'une part, que la diversité soit dans les exemples qu'on propose, se trouve dans les exemples qu'on propose, oui, c'est très différent Pierrefonds du centre-ville, mais c'est ensemble qu'ils font Montréal puis qu'ils font la diversité de Montréal.

2265

Donc, il y a quelque chose aussi dans promouvoir des grands projets dans la centralité versus à l'extérieur, mais en termes de, pour des niveaux plus patrimoniaux. Il y a des patrimoines dans chacun des quartiers de Montréal. Il y a des patrimoines importants qui ne sont pas nécessairement considérés. Il y a différentes échelles aussi. Donc, il y a ça, je pense.

2270

Il y a aussi la notion de... Ça va aussi pour l'innovation. On n'est pas obligé de tout concentrer dans les mêmes secteurs où il y a le plus de patrimoines et tout, donc il y a des choses à construire.

2275

Je pense que même juste dans l'imaginaire, parce qu'un projet de ville, c'est une vision. Puis le fait que dans cette vision-là, on... t'sais on lit ça, puis bon la montagne, le fleuve. On a l'impression d'être dans les quartiers centraux, vraiment.

2280

Dans la vision du vélo... puis, je pense qu'on veut tous avoir du vélo, une réflexion sur le développement durable, mais elle n'est pas pensée de la même façon dans les banlieues montréalaises qu'elle ne l'est dans les quartiers centraux, par exemple.

2285

Donc, avoir cette ouverture-là un peu dans la vision pour qu'elle inclue le grand Montréal, le Montréal au complet, et pas seulement comme la centralité qui va rayonner à l'international, par exemple. Donc, il y a vraiment cet élément-là.

2290 Mais on sait qu'il y a une sensibilité à cette diversité-là, mais c'est toujours la question d'avoir cette espèce de gap entre ce qu'on dit, puis finalement, ce qui est effectif. On a été extrêmement surpris de ne pas voir le redéveloppement de l'est de Montréal comme étant plus priorisé dans ce projet de ville là. Ça fait quand même quelques années qu'on en parle beaucoup. Tout le monde sait qu'on va développer beaucoup là-dedans.

2295 On parle dans le projet de ville de redévelopper des secteurs industriels, mais c'est sûr que les raffineries, c'est un des gros, gros projets qui va venir d'ici 2050. C'est étonnant qu'on n'en parle pas. On reste avec les termes plus anciens.

2300 Puis quand on parle de patrimoine, on fait la même chose. On parle d'un patrimoine très ancien et on ne considère pas nécessairement le patrimoine des années 60, 70. Donc, il y a une vision à développer qui correspondrait mieux à Montréal, ville moderne, ville industrielle, ville multiculturelle. Donc, ces éléments-là, on ne les voit pas tant, donc c'est un peu là-dessus, c'est dans ce sens-là que je le...

LE COMMISSAIRE CHARLES :

2305 Merci.

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

2310 Vous avez mentionné tantôt que Montréal doit ressembler à Montréal. Dans le PUM 2050, le patrimoine est, entre autres, un moteur d'avenir. Comment devrait s'insérer et être encadrée l'évolution architecturale et urbanistique dynamique dont nous sommes témoins face à cette affirmation-là ? J'ai pensé à ça hier en regardant les tours Maestria qui s'élevaient au-dessus de la place des Festivals. Toute cette modernité-là, tous ces développements majeurs là, comment ça peut s'insérer dans la vision qu'on veut avoir de Montréal ?

2315

Mme TAÏKA BAILLARGEON :

2320 Bien moi je suis vraiment... Je vais vous donner un exemple et vous me direz si ça vous convient comme réponse, mais je trouve que dans ce genre d'exercice là, on va souvent puiser dans ce qui se fait ailleurs. Puis, on se dit « Copenhague a fait ça, Stockholm a fait ça », puis vous ne serez pas surpris que je prenne des villes de ce coin du monde.

2325 Mais, la réalité, c'est qu'à Montréal, on a aussi une expérience dans le bâti historique qui peut nous apprendre aussi. Montréal, c'est une ville à échelle humaine; on est reconnu à travers le monde pour ça.

2330 Le quartier le plus dense, c'est le Plateau Mont-Royal qui est de trois à quatre étages. Est-ce qu'on est obligé d'aller dans le sens de la hauteur à Montréal? Est-ce que ça correspond à notre identité? Est-ce que c'est la façon de développer ou de densifier?

2335 Tout le monde s'entend sur le fait qu'il faut densifier, mais peut-être qu'on trouve une façon de densifier qui soit à la montréalaise, du type Plateau-Mont-Royal, duplex, tout ça. Évidemment, ça dépend aussi beaucoup des quartiers. Centre-ville, ce n'est pas la même chose que Rosemont ou que...

2340 Mais, il reste que sur la question des hauteurs – qui est quand même très importante dans le projet de ville, mais aussi dans l'imaginaire montréalais – bien on voit qu'il y a une espèce de présence de la façon de voir la densification qui n'est pas, qui ne se puise pas dans l'histoire de Montréal.

Dans le centre-ville de Montréal même, un centre-ville qui est quand même assez dense, on a de grandes places, on voit le ciel. Le ciel, c'est un patrimoine, c'est quelque chose qui est vraiment précieux à Montréal. Les vues, les paysages...

2345 Donc, de se baser sur notre expérience pour créer la densité à l'échelle humaine qu'on souhaite aujourd'hui, qui serait peut-être plus douce, qui serait peut-être un peu plus détaillée, où on va demander des amincissements de bâtiments, où on travaille vraiment le détail pour qu'ils puissent mettre en valeur l'existant au lieu de le cacher, de l'écraser. Voilà, c'est un exemple.

2350 **LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :**

 Vous mentionnez les vues justement qui se raréfient. Il y a eu beaucoup de constructions dernièrement de tours à peu près au même niveau. Comment remédier à ça ? Qu'est-ce qu'on devrait faire ?

2355

Mme TAÏKA BAILLARGEON :

2360 Bien il y a différentes choses, puis ça se traite beaucoup au cas. Mais nous, c'est quelque chose qu'on a présenté, justement à l'OCPM à plusieurs reprises. Puis, par exemple, avec l'exemple du La Baie, ce qu'on a recommandé, c'est un amincissement, notamment, de la... moins de hauteur dans ce cas-là, mais aussi, un amincissement. Puis aussi s'assurer que quand on fait ce genre de dérogation là, bien on n'est pas en train de créer un précédent pour comme la création d'autres tours dans les alentours.

2365 Donc, il y a vraiment, mais il y a différents principes architecturaux qui peuvent être appliqués pour éviter qu'il y ait justement ce genre de blocs massifs qui nous empêchent, parce que... Bon, on n'est pas encore là, mais on ne voit presque plus les Montérégiennes du Mont-Royal, c'est quand même fou, parce que c'est la famille géologique du Mont-Royal. Le fleuve non plus, il y a des lieux où on ne le voit plus alors que c'est vraiment cette percée-là qui fait aussi
2370 l'identité de Montréal.

 Donc, c'est vraiment de partir de l'existant, en fait, de donner préséance à l'existant pour réfléchir l'avenir. On a fait des bons coups dans notre histoire, et je pense qu'on peut se baser sur ça, pour justement planifier l'avenir.

2375 **LA PRÉSIDENTE :**

Il nous reste deux minutes. Puis, vous avez dit que vous reviendriez sur SIMPA. Redites-nous c'est quoi là, S-I-M-P-A

2380 **Mme TAÏKA BAILLARGEON :**

2385 C'est le S-I-M-P-A. Je l'ai quelque part dans mes notes parce que je ne veux pas me tromper d'appellation. Ça a existé dans les années 80, 90, si je ne m'abuse. Donc, c'était la Société paramunicipale, une société paramunicipale qui avait le mandat de promouvoir le développement résidentiel, commercial et touristique de l'arrondissement historique du vieux Montréal, certes, mais aussi, ils avaient le mandat d'assurer la sauvegarde des bâtiments d'intérêt historique et en développant, notamment, des projets de requalification. Donc, c'est la SIMPA qui était le point de départ du projet, par exemple, du Bon-Pasteur qui est vraiment souvent nommé comme étant un grand succès.

2390

2395 Donc, non seulement ils avaient une capacité puis un pouvoir décisionnel, mais ils avaient une capacité de développer des projets. Ça, c'est quand même nouveau. Puis, on sait aujourd'hui que la ville a beaucoup de volonté, mais peu de capacité. Donc, c'est aussi de se faire acquéreur et porteur de projet, parce que des fois, on a l'impression qu'il y a juste la ville qui pourrait, mais en fait, la ville ne le fait plus. Il n'y a plus de développement de projet.

2400 Ce serait intéressant d'avoir, à tout le moins, quelque chose qui peut... Puis, ça va un peu avec ma réflexion sur le patrimoine vacant et la requalification. C'est d'abord de se doter d'une vision dans la requalification du patrimoine vacant.

Parce que, oui, on peut le faire à la pièce avec... je pense qu'il faut le faire selon les typologies, parce que techniquement, ça va être beaucoup plus simple de le faire comme ça, mais pas juste le patrimoine industriel, on a le conventuel, le religieux. C'est des problèmes qui sont déjà actuels puis qui vont devenir encore plus importants dans les 10, 20 prochaines années.

2405 On a déjà des dizaines, si ce n'est pas des centaines d'églises qui sont vacantes, qui s'écroulent puis dont il n'y a aucune vision stratégique à long terme. Et c'est pour ça que nous, enfin on pense que le PUM devrait s'accompagner d'une charte du patrimoine, puis aussi de plans stratégiques pour la requalification.

2410 Parce que dans une vision de transition écologique, on le sait aujourd'hui, on ne peut plus, là, construire. Il faut qu'on puisse amener les bâtiments à leur fin de vie.

LA PRÉSIDENTE :

2415 Écoutez, je vous remercie beaucoup, Madame Baillargeon.

Mme TAÏKA BAILLARGEON :

2420 Ça me fait plaisir. Merci beaucoup.

M. VICTOR BALSIS
AmiEs du courant Sainte-Marie

2425 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Bonne fin de journée. Et j'inviterais, Monsieur Victor Balsis. Bonjour. Des AmiEs du courant de Sainte-Marie. Est-ce que vous avez un PowerPoint, Monsieur Balsis ?

2430 **M. VICTOR BALSIS :**

Oui (inaudible).

2435 **LA PRÉSIDENTE :**

Parfait. Je vais vous indiquer ça. Je vais le faire pour vous.

2440 **M. VICTOR BALSIS :**

(Inaudible) C'est ça, bonjour, je suis Victor Balsis, président du (inaudible) et fondateur, un des fondateurs des AmiEs du courant Sainte-Marie, c'est un groupe citoyen formé dans le (inaudible) pour améliorer l'accès au fleuve. C'est un peu notre mission.

2445 Alors, on trouve que ça ne va pas assez vite avec la ville, alors qu'est-ce qu'on fait? D'habitude, on essaie de trouver des pistes de solution, un peu de montrer à la ville, de montrer à la communauté que c'est possible d'améliorer l'accès au fleuve, malgré tous les gouvernements, puis tous les enjeux autour.

2450 Notre territoire d'intérêt, voyez sur l'image, ça va du vieux port à la rue Davidson, et le secteur autour du pont Jacques-Cartier, surtout pour les rives, pour les berges qui se trouvent dans le parc.

2455 Au début, quand notre groupe s'est formé, on s'intéressait au parc Bellerive qu'on a surnommé maintenant le parc du Pied-du-Courant, et à cet endroit, on est juste à 100 mètres du fleuve, mais on n'a pas d'accès à cause des activités ferroviaires du Port de Montréal.

2460 Nous avons présenté plusieurs mémoires dans les dernières années de toutes sortes de pistes de solution pour améliorer l'accès au fleuve pour la Stratégie Centre-Ville, le secteur des Faubourgs, le PPU des Faubourgs. Alors, on a essayé de ne pas trop répéter les idées. Ça fait qu'aujourd'hui, on va se concentrer sur une de nos pistes pour l'accès ou améliorer l'accès au parc Jean-Drapeau.

2465 Mais, dans le passé, je ne sais pas si dans vos recherches vous regardez nos documents, vous allez trouver des pistes de solution pour l'orientation de la cour de CP, et aussi la conversion de la marina au quai de l'Horloge pour faire une grande plage. Alors, ce sont des choses qui sont possibles.

2470 Mais aujourd'hui, on va se concentrer sur l'ascenseur pour améliorer l'accès universel au pont Jacques-Cartier. Vous savez, avec le PPU des Faubourgs, avec les projets que vous voyez sur l'écran, il y a peut-être 18 000 résidents qui vont s'ajouter dans les prochaines années, et avec le projet Molson, vu que groupe Sélection, c'est un des promoteurs du consortium, on peut imaginer qu'il va y avoir aussi beaucoup d'aînés qui vont s'ajouter aux plusieurs résidences d'aînés qui existent déjà dans le quartier Centre-Sud.

2475 Le parc, pour sa part, vous savez probablement qu'il y a un grand projet de redéveloppement qui va s'échelonner jusqu'à 2030, et incluant – c'est ce qui nous intéresse – on va finalement avoir accès aux berges. Le parc, c'est le quartier Sainte-Marie. C'est le quartier Sainte-Marie, notre parc au Pied-du-Courant, c'est le quartier Sainte-Marie, mais on est séparé par le fleuve, qui est à environ 500 mètres.

2480 Dans le mémoire du parc, de la Société du parc Jean-Drapeau, ils avaient même mentionné qu'ils aimeraient que les pistes de solution de l'ascenseur soient étudiées pour améliorer la connectivité du parc.

2485 Je ne sais pas si vous avez déjà marché sur le pont, il faut aller au parc des Faubourgs et vous voyez la belle entrée qui nous attend. Ce n'est pas très agréable ni pour les vélos ni pour les piétons, et surtout pas pour les personnes à mobilité réduite, alors, toutes les pratiques; impossible.

2490 Puis quand on parle de mobilité réduite, on parle aussi des aînés, des jeunes familles avec poussette, de tous les types. Voyez un peu ce qui nous attend sur la travée du pont, une piste de deux mètres et demi partagée entre les vélos, des Bixi, des trottinettes et des piétons.

2495

Alors, ce n'est pas très agréable pour une ville comme Montréal, et surtout, pas pour accéder au parc Jean-Drapeau.

2500

Il y a déjà eu des consultations aussi pour la ville et le port, et c'est une question qui revient souvent. C'est hostile finalement pour la mobilité active. Alors, voyez le trajet. On commence au nouveau parc du Pied-du-Courant, excusez-moi, le parc Craig où est-ce que la station va être démantelée. Elle est constituée pour faire un Centre d'interprétation. Alors, c'est au beau milieu des projets.

2505

Alors, à partir de ce point-là, c'est trois kilomètres pour accéder au parc. Alors, encore là, je vous demande toujours de penser à quelqu'un à mobilité réduite pour y accéder.

2510

Nous, nous proposons, un ascenseur de chaque côté de la travée. La distance serait diminuée à 600 mètres au lieu de trois kilomètres, et ça aussi ce serait un trajet beaucoup plus facile.

On suggère une... on montre un concept, là, c'est qu'on n'a pas d'architecte dans notre groupe, alors on essaie de concevoir un ascenseur avec un belvédère de ce côté-là, à côté de la ville puis du côté du parc où sont les berges. On pourrait ajouter évidemment des belvédères.

2515

LA PRÉSIDENTE :

Il vous reste trois minutes.

2520

M. VICTOR BALSIS :

Alors, je vais sauter tout de suite à la dernière partie. Vous allez voir la vidéo qui répète un peu, mais c'est surtout pour la fin pour montrer un peu qu'est-ce que ça pourrait avoir l'air. Et nous espérons que nous avons réussi à démontrer que la proximité du parc Jean-Drapeau et l'accès aux berges représentent une richesse et un attrait indispensable pour les quartiers centraux de

2525

proximité, comme les Faubourgs. C'est des secteurs qui sont dominés par des îlots de chaleur, des grandes artères routières et qui sont des transits. Alors, ce n'est pas vraiment un endroit agréable, surtout qu'il manque des espaces verts.

2530

La mobilité active sur le pont Jacques-Cartier pose problème pour la sécurité des usagers, elle représente un achalandage qui devrait croître d'année en année. L'accès universel au pont destiné aux personnes à mobilité réduite incluant des aînés, comme j'ai mentionné plusieurs fois, des jeunes enfants et des déficients.

2535

Et la proposition d'ascenseur pour le pont, on trouve que ça mérite d'être étudié par la ville comme piste de solution, pour (inaudible), c'est problématique.

Et aussi, il y aurait comme effet d'intégrer le pont dans son milieu urbain. Ça n'a jamais été fait, ça été conçu en 1930 dans le temps que le secteur était industriel.

2540

Alors, je suis à votre disposition pour répondre à vos questions.

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup, Monsieur Balsis.

2545

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

Bonjour. Le pont Jacques-Cartier appartient à la Société des ponts Jacques-Cartier et Champlain. Est-ce que vous les avez rencontrés, présenté ce projet-là, puis qu'est-ce qu'ils en pensent ?

2550

M. VICTOR BALSIS :

2555

On en a rencontré d'abord notre député Steven Guilbeault. Et à notre sens, ça a bien été pour nous autres. On a trouvé que la rencontre était très positive. Pour la Société des Ponts, on a rencontré des ingénieurs, et j'ai juste l'impression qu'ils étaient là pour recueillir l'information. Ils nous ont dit qu'ils ont des plans, mais qu'ils ne pouvaient pas dévoiler la source.

2560

Mais de toute façon, notre pont, on trouve qu'il y a aussi une responsabilité municipale, parce que c'est quand même une infrastructure indépendante du pont qui serait érigée sur deux parcs, deux îlots de la ville. Alors, ça pourrait, c'est certain qu'il faut s'entendre. Il faut construire une transition entre un ascenseur et aussi le pont.

2565

Comme nous le suggérons dans notre mémoire, ce serait, idéalement, agrandir la piste cyclable sous la travée. Et nous pensons que ça va aussi régler beaucoup de problèmes. Il existe beaucoup de problèmes de, comment dire, de partage pour les gens qui vont au parc, les piétons qui prennent le parc, qui marchent à côté.

2570

Mais i... nous pensons que s'il y avait un ascenseur, ce serait tellement populaire que les piétons vont choisir d'aller là, et si on agrandit la piste à cet endroit-là, là, le 600 mètres, on va probablement améliorer le sort, si on peut dire, ou les conditions pour les cyclistes.

2575

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

Donc, les cyclistes ne prendraient pas l'ascenseur, c'est strictement piéton.

M. VICTOR BALSIS :

2580

Ça, c'est une question, on avait... Au début, dans les premières années, on avait recueilli quelques commentaires quand on avait publié ça sur nos sites réseau puis pour certains cyclistes,

ce n'était pas nécessaire pour eux. Moi, je pense que ça, c'est les vrais cyclistes. Les vrais cyclistes, c'est faire de l'exercice, c'est les pentes et tout ça, c'est peut-être plus intéressant.

2585

Mais, je pense encore, je reviens aux familles avec enfants... moi je pense... t'sais, une famille qui est responsable, je ne sais pas si elle va emmener leurs enfants partager cette piste-là, surtout quand on pense dans deux, trois, cinq années, ça va être tellement achalandé; ce ne sera pas agréable. Mais les gens vont continuer parce que le parc Jean-Drapeau ça va être tellement intéressant avec un milliard d'investissements, qu'on va pouvoir y aller, c'est certain là.

2590

LA PRÉSIDENTE :

Des questions ? Non.

2595

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

Avez-vous fait une projection des coûts de ce projet-là ?

2600

M. VICTOR BALSIS :

Pas vraiment, mais quand on regarde... on a un peu regardé les projets sur Internet, puis ça joue en Europe où on a vu des exemples autour de 5 millions. Mais c'est sûr que c'est toujours plus cher ici, des projets comme ça par ascenseur. Ça dépend aussi s'il y a deux ascenseurs. Ça dépend aussi... mais ça pourrait être financé avec un prix pour monter. On peut aussi utiliser la carte OPUS peut-être pour les gens qui ont déjà leur carte, parce qu'on pense aussi qu'il va y avoir un attrait touristique aussi. Alors, c'est certain que les frais pourront aider à dégager les coûts.

2605

2610

LA PRÉSIDENTE :

2615 Bien écoutez, je pense qu'on a fini nos questions parce qu'on avait eu accès nous au mémoire de la Stratégie centre-ville, donc on avait déjà une petite connaissance de votre projet. Je voudrais vous remercier de venir nous le présenter à l'oral, comme ça, on comprend toujours mieux ou différemment l'écrit. Alors, bien je vous remercie beaucoup, Monsieur Balsis.

2620 **M. VICTOR BALSIS :**

Parfait, merci beaucoup.

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

2625

Merci.

M. JOSEPH WESTRES

2630

Groupe Mach

LA PRÉSIDENTE :

2635 Je vous souhaite une bonne fin de journée. Et j'inviterais, Monsieur Joseph Westres du Groupe Mach. Alors, Monsieur, je vous rappelle les consignes. Dix minutes de présentation et dix minutes de questions-réponses.

M. JOSEPH WESTRES :

2640 Excellent. Tout d'abord, merci de nous accueillir, Madame la Présidente, Messieurs les Commissaires.

Dans le fond, le Groupe Mach souhaite vraiment s'exprimer dans le cadre de la Réflexion Montréal 2050. On trouve que c'est vraiment important, c'est une démarche nécessaire à la révision du Plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal.

2645

En tant que citoyens corporatifs, développeurs, propriétaires, gestionnaires et constructeurs, dans le fond, nous voulons saisir cette occasion pour partager notre opinion sur certains champs d'action du projet de ville dans un intérêt collectif.

2650

J'aimerais vous présenter qui est le Groupe Mach dans un premier temps. Le Groupe Mach c'est vraiment l'un des principaux acteurs du secteur de l'immobilier québécois, et l'un des plus importants propriétaires d'immeubles et de bureaux au Québec. L'entreprise a été fondée en 2000 et on n'a jamais cessé de se surpasser.

2655

On a plusieurs ensembles immobiliers qui se sont parfaitement adaptés aux enjeux de notre époque. Ils sont inclusifs, ils sont durables et en harmonie avec leur communauté.

2660

Aujourd'hui, on est également l'un des principaux propriétaires et promoteurs immobiliers privés au Canada, on a une capacité vraiment à anticiper les tendances, à réagir rapidement et efficacement au marché en constante mouvance.

2665

Ce qui nous permet, dans le fond, de créer, de développer et de gérer des milieux de vie, de travail, des espaces commerciaux également, et des lieux de divertissement qui sont destinés à rehausser la qualité de vie des occupants et des utilisateurs.

On fait tout ça avec une grande passion, on fait ça de façon innovante, responsable et réfléchi. On impose vraiment une grande rigueur pour adhérer aux meilleures pratiques de gouvernance et de développement durable.

2670 Outre la gestion et le développement immobilier, Mach a actuellement, sur ses tables à dessin, plus de 15 millions de pieds carrés de projets, avec une approche intégrée qui comprend les services immobiliers et de la construction.

2675 On bâtit vraiment beaucoup de partenariats solides avec des professionnels qui sont très expérimentés, ce qui nous permet, dans le fond, de maintenir les meilleurs standards avec efficience, de manière pratique et réaliste.

2680 On représente plus de 40 millions de pieds carrés dans son parc immobilier, on comprend plus de 230 propriétés dans certains immeubles phares à Montréal, notamment, l'édifice Sun Life, le 1000 de la Gauchetière, la tour CIBC, la Place Victoria, la tour KPMG, puis le Quartier des lumières.

2685 Nous, dans le fond, on veut amener un point, en fait, les deux champs d'action qui sont importants pour nous, on veut s'assurer, dans le fond, de réviser la gouvernance et la transparence. On trouve que c'est vraiment un pilier d'une planification responsable.

2690 Dans le fond, dans la volonté de la ville d'agir sur l'engagement collectif, sur les nouvelles formes de gouvernance et les processus décisionnels et sur les approches des planifications urbaines inclusives et participatives, on aimerait que la ville s'engage à travers son Plan d'urbanisme et de mobilité, à effectuer une révision quinquennale réellement aux cinq ans pour adapter les outils de planification régulièrement afin de refléter les besoins des citoyens, des commerçants et des réalités du marché.

2695 On aimerait aussi que la ville s'engage, à avoir une direction forte pour des processus participatifs clairs et transparents à toutes les étapes où le rôle et les responsabilités des parties prenantes, internes et externes à la ville, sont bien définis.

 En tant que développeurs immobiliers présents dans le reste du Canada, nous avons travaillé dans les dernières années sur des projets, notamment, en Ontario, qui nous ont permis

2700 de constater d'autres manières inspirantes de garantir une transparence dans les traitements des demandes municipales.

Par exemple, la ville d'Ontario a mis en place une plateforme en ligne qui permet de suivre et de consulter la documentation qui est soumise à chaque étape décisionnelle, plutôt que
2705 de maintenir des discussions exclusivement en plein air et à huis clos.

Dans ce genre de plateforme là qu'est-ce qu'on constate, c'est qu'on peut fournir l'ensemble des études techniques sur les projets, l'ensemble des plans d'architecture, l'ensemble des plans des sites, autant pour des processus, autant que ça soit discrétionnaire qu'une simple
2710 demande de changement d'un local. Donc, c'est vraiment une plateforme qui est assez ouverte, il y a un suivi qui est fait en continu.

À notre avis, également, dans le fond, les développeurs immobiliers se retrouvent souvent à devoir répondre à plein d'exigences que la ville peut avoir pour un développement, tout en étant
2715 mise à l'écart dans les processus de consultation; d'où la transparence dans la consultation.

Nous reconnaissons vraiment l'importance de la participation citoyenne, et nous souhaitons avoir l'opportunité d'intégrer la participation de l'ensemble des parties prenantes, notamment, des citoyens corporatifs.

2720 On aimerait rendre le processus plus transparent, ce qui permet aux développeurs de mieux prévoir en amont les particularités des projets selon les emplacements, et ainsi réduire la durée des procédures et livrer plus rapidement les projets pour répondre aux besoins.

2725 Ce qu'on fait référence ici, c'est notamment les CCU qui sont souvent tenus en huis clos. Donc, on souhaite qu'à travers son plan d'urbanisme, la Ville s'engage vraiment dans une direction forte en matière de participation publique, ou est-ce qu'on peut également participer dans les séances qui sont tenues en huis clos. C'est-à-dire au CCU, où est-ce qu'on peut apporter nos

2730

professionnels qui sont très outillés à venir répondre directement aux questions, à venir compléter l'information qui est présentée.

2735

Le développement immobilier participe activement au développement et au redéveloppement des villes, et nous croyons fermement qu'une place devrait être faite pour exprimer certaines particularités des projets. C'est de cette manière qu'on peut exprimer les défis techniques, des études de marché en immobilier, l'aspect financier, et l'impact sur les prix des loyers, notamment, et autres.

2740

Un autre point qu'on aimerait aussi, qu'à travers la révision du plan d'urbanisme ce soit reflété, c'est vraiment avoir un cadre règlementaire qui est cohérent à tous les niveaux.

2745

Dans la volonté de la ville d'agir sur la maîtrise foncière et immobilière, et sur l'encadrement de l'occupation du sol et de la forme urbaine, on veut que la ville s'engage à travers son plan d'urbanisme et de mobilité à établir des seuils de densité et des hauteurs reflétant les ambitions réelles de la ville en matière de besoins en espace pour se loger, travailler et se divertir.

2750

On souhaite également qu'il puisse assurer une cohérence entre les cibles établies au PUM et les règlements d'urbanisme des arrondissements. On veut qu'il favorise une mixité d'usage sur une plus grande portion du territoire, et on souhaite finalement qu'il prenne une position forte sur l'utilisation responsable des outils règlementaires.

2755

À titre d'exemple, on constate souvent un grand écart entre les cibles à atteindre en termes de densité au plan d'urbanisme et des normes du règlement de zonage. Notamment, ce qui a trait au niveau de la densité en termes de COS, nombre d'étages permis, hauteur des bâtiments, et cetera.

Un écart moindre, voire nul entre les cibles, des documents de planification et les règlements d'urbanisme locaux, permettrait d'atteindre plus facilement les objectifs établis au document de planification.

2760

Dans le fond, ce qu'on dit, c'est que la ligne directrice dans le cadre de planification, doit être forte et soutenue à tous les niveaux. Il n'est pas cohérent que la ville avance des besoins ambitieux à l'échelle de la ville, tandis que la réglementation d'urbanisme des arrondissements limite bien souvent les seuils. Ces limites-là sont bien souvent sous le seuil du plan d'urbanisme.

2765

Il n'est pas non plus cohérent que la ville souhaite la création des milieux de vie avec des cibles peu gourmandes en matière de densification. La densification et la mixité d'usage sont des leviers vraiment importants pour la transformation des espaces en permettant de maximiser les potentiels de développement d'un site, et ainsi, offrir une meilleure réponse aux enjeux en aménagement et en favorisant l'intégration des activités qui sont compatibles sur un même espace.

2770

Dans les dernières années, nous avons constaté, en lien avec la réglementation, qu'il y a une surutilisation souvent de certains outils règlementaires, notamment, des PPCMOI, pour autoriser tout projet de développement.

2775

Nous sommes d'avis que ceci, c'est vraiment un symptôme entre l'écart des cibles du plan d'urbanisme et la réglementation des arrondissements où l'écart sert de levier pour moduler un projet de développement et introduire des besoins ou des exigences additionnels qui ne sont pas souvent rattachés à la réglementation.

2780

À notre avis, les utilisations du PPCMOI que nous connaissons aujourd'hui s'apparentent davantage à un zonage ponctuel. Même lorsque la réglementation d'urbanisme ne le requiert pas.

2785

Une réglementation mieux adaptée aux particularités propres à chaque secteur permettrait de réserver cette procédure à des projets d'envergure et plus complexes, plutôt que d'être quasi systématique.

Dans le fond, une planification qui serait plus claire à une plus grande échelle et un engagement plus fort des arrondissements à supporter pleinement les cibles qui sont prévues au plan d'urbanisme contribueraient à une utilisation plus saine des outils règlementaires.

2790

Encore une fois, l'exemple de la densité où on a un seuil plus haut au niveau du plan d'urbanisme et plus faible au niveau des arrondissements.

2795

Nous croyons qu'une planification reposant sur un cadre règlementaire cohérent et approprié permettrait de rencontrer les cibles de la ville, tout en favorisant un développement continu du territoire.

2800

En conclusion, l'objectif du Groupe Mach, est vraiment de soulever les pièges qui peuvent survenir dans la planification des champs d'action du projet de ville, tout en rappelant notre volonté vraiment de collaborer et d'ouvrir le dialogue de manière constructive afin de bâtir un meilleur partenariat entre la ville et les promoteurs.

2805

Nous pensons qu'une révision de la gouvernance, une approche transparente en matière de consultation et la mise en place d'un cadre règlementaire cohérent, que nous atteindrons les objectifs de planification ensemble.

2810

Afin de soutenir la vision de 2050 du plan d'urbanisme et de mobilité, un engagement de la ville est essentiel au-delà des changements politiques permettant, non seulement d'alléger les étapes d'approbation, mais également, de prévoir une pérennité et une harmonisation dans le processus d'approbation des projets de développement.

LA PRÉSIDENTE :

2815

Vous êtes pile-poil.

M. JOSEPH WESTRES :

Merci.

2820

LA PRÉSIDENTE :

Alors, des questions, Messieurs ?

2825

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

Il y a un point qu'on a... Étiez-vous là pour la présentation de la Chambre de commerce ?

M. JOSEPH WESTRES :

2830

Non. On n'était pas là, malheureusement.

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

2835

Ils parlaient de choses qui recoupaient ce que vous venez de nous dire, puis ils souhaitaient qu'il y ait des mécanismes qui soient mis en place pour permettre aux promoteurs, aux développeurs d'anticiper, peut-être en amont, les projets d'appels d'offres ou les grands projets. C'est-à-dire une espèce de consultation en amont, entre même concurrents et tout ça. C'est à ça que vous faisiez référence ? Plus de transparence ?

2840

M. JOSEPH WESTRES :

2845

En fait, la transparence à quoi je faisais référence, c'est surtout dans le processus décisionnel de la ville, quand un processus discrétionnaire au niveau, par exemple, des arrondissements, c'est qu'on est bien souvent un peu mis à l'écart du processus.

2850 Nous, on présente un package de documentation avec des plans pour débattre d'un projet, des documents qui sont faits par des professionnels qui œuvrent dans le domaine depuis longtemps, qui ont des connaissances assez pointues. Puis, qu'on n'est pas en mesure de pouvoir les présenter nous-mêmes ou du moins répondre aux questions sur le coût.

Donc, l'exemple que j'ai donné en Ontario, c'est des processus qui sont faits de manière plus ouverte, c'est-à-dire que le promoteur peut assister à la consultation, peut assister à...

2855 **LA PRÉSIDENTE :**

Là, on parle du CCU; le comité consultatif.

2860 **M. JOSEPH WESTRES :**

... Donc, peut assister à ce genre d'instance là, décider des recommandations, où est-ce qu'ils peuvent apporter certaines clarifications dans les projets.

2865 Ça fait que ce qu'on essaie de dire, à travers le plan d'urbanisme, c'est que la transparence, la gouvernance, oui, on sait qu'il faut qu'elle se répète au niveau du plan d'urbanisme, mais il faut que ça se répète également dans la réalité de chacun des arrondissements puis dans la réalité des projets.

2870 L'exemple que vous mentionnez, c'est pertinent également. Donc, pourquoi ne pas agrandir cette transparence à l'ensemble des processus qui mènent à une transformation de la ville ?

LA PRÉSIDENTE :

2875 Vous parlez en page 1 que vos ensembles immobiliers sont parfaitement adaptés aux enjeux de notre époque, ils sont inclusifs. Comment sont-ils inclusifs ?

M. JOSEPH WESTRES :

2880 La manière que l'on fait nos... ils sont inclusifs comme des enjeux actuels, c'est quand, admettons... On a dans les dernières années acquis des actifs immobiliers qui ont été rénovés, qui ont été, par exemple, mis sous des certifications en LEED, sous des certifications BOMA +, donc c'est plus dans ce sens-là qu'on essaie d'adapter notre parc immobilier. Puis également, quand on crée de nouveaux projets de redéveloppement, être inclusif au sens de pouvoir intégrer de nouvelles pratiques en mobilité, les nouvelles pratiques de l'espace.

2885

C'est dans ce sens-là qu'on regarde l'inclusivité pour l'instant.

LA PRÉSIDENTE :

2890 O.K., parce qu'on nous dit « du bâtiment » et non pas des segments de population ou des trucs comme ça?

M. JOSEPH WESTRES :

2895 Dans le fond, c'est qu'on essaie vraiment de créer tout le temps des projets qui s'intègrent le mieux dans leur milieu d'insertion, puis qui répondent aux besoins du milieu d'insertion également.

LA PRÉSIDENTE :

2900

Étiez-vous là tout à l'heure quand on parlait avec Ex Aequo sur l'adaptabilité ?

M. JOSEPH WESTRES :

2905 On n'était pas là. Dans le fond, on est arrivés pour la deuxième partie de la consultation, malheureusement. De quoi parlait Ex Aequo ?

LA PRÉSIDENTE :

2910 Bien que dès la construction de logements, qu'on puisse prévoir son évolution pour répondre aux différents handicaps qu'une personne pourrait avoir durant sa vie et on nous a expliqué que ce n'était pas si compliqué, il fallait juste le prévoir. Donc, c'est pour ça que le mot « inclusif » m'a titillée.

M. JOSEPH WESTRES :

2915 Évidemment, ce sont des choses qu'on peut prévoir dans la conception des bâtiments. Également, je pense qu'en lien, quand je parlais de la transparence de participation au processus, encore une fois, CCU ou autre de ce type, c'est qu'on peut vraiment soulever certains pièges qui peuvent avoir lieu lors de ces séances-là, ou est-ce que la forme du bâtiment va être transformée, la qualité architecturale va souvent être transformée.

2920 Il y a quand même des notions souvent économiques qui sont reliées à ça, qui ne sont pas nécessairement comprises, de l'impact des changements qui sont demandés.

2925 C'est un peu ça l'apport que nous pouvons avoir dans un processus qui nous permet de participer activement avec nos différents professionnels.

LA PRÉSIDENTE :

2930 O.K. Je vous coupe. Oui?

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

2935 Non, en lien avec ce que vous venez de dire, puis en lien avec la notion d'être inclusif, votre capacité d'intégration, est-ce que ça inclut aussi l'intégration de normes adaptables, d'appartements adaptables? C'est ça ta question? Autrement dit, ce que disait le monsieur d'Ex

2940

Aequo, c'est que ce n'est pas plus coûteux qu'un logement, un coup que l'immeuble – prenons pour acquis que l'immeuble est accessible – que les appartements soient adaptables sans être adaptés pour tenir compte du changement de conditions des populations, du vieillissement des populations. Que ça soit moins coûteux après de les adapter.

M. JOSEPH WESTRES :

2945

Si je ne me trompe pas, je pense que dans le fond, avec les codes de la construction, il me semble qu'on n'a plus vraiment le choix d'avoir des logements qui sont adaptés, jusqu'à une certaine...

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

2950

Mais, adaptables, par exemple, que vous puissiez installer des barres dans les salles de bains ou que les portes soient déjà de la bonne grandeur. Parce que c'est beaucoup moins coûteux si c'est déjà adaptable que s'il faut démolir pour consolider le mur pour recevoir des...

M. JOSEPH WESTRES :

2955

Je comprends, je comprends. Mais il faudrait vraiment que je voie peut-être plus la présentation pour être sûr de bien répondre à votre question. Mais oui, c'est quelque chose qu'on peut absolument regarder, puis j'ai l'impression que c'est peut-être dans le parc immobilier, sûrement qu'on a déjà des projets résidentiels où est-ce qu'on inclut certains de ces éléments-là, à la base, ça ne m'étonnerait pas, en fait.

2960

Mais, oui, j'aimerais regarder la présentation.

LA PRÉSIDENTE :

2965

Écoutez, c'est enregistré. Vous pourrez l'écouter.

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

Ce sera sur le site Web aussi.

2970

LA PRÉSIDENTE :

Je vais m'essayer à un résumé simpliste, et puis vous corrigerez mon résumé. En fait, ce qui vous dérange beaucoup, c'est que dans le plan d'urbanisme général, il y ait des chapitres par arrondissement.

2975

M. JOSEPH WESTRES :

Ça ne me dérange pas le fait qu'il y ait des chapitres par arrondissement. C'est que les cibles générales du plan d'urbanisme devraient être reflétées dans la réglementation de chacun des arrondissements.

2980

L'exemple que je peux donner, si dans le chapitre d'un arrondissement, on prévoit une densité de 6 avec 10 étages, puis qu'on a des besoins actuels en termes de logements à Montréal, des besoins en termes d'espace puis des besoins en termes de verdissement, est-ce qu'on est capable de prendre un site, de maximiser la densité, maximiser le nombre de logements, dégager le plus d'espace au sol, il n'est pas cohérent que dans la réglementation de l'arrondissement, on ait une cible qui est beaucoup plus faible, et que nous, en tant que développeurs, promoteurs, constructeurs, devons convaincre l'arrondissement d'atteindre la cible plus élevée du plan d'urbanisme, considérant les enjeux de logement, de ce manque d'espace et de verdissement.

2985

2990

Est-ce que c'est plus clair comme ça ?

2995

LA PRÉSIDENTE :

3000 Oui. J'ai une autre question. Quand vous parlez de la mixité d'usage, est-ce que vous incluez aussi la mixité verticale là-dedans ?

M. JOSEPH WESTRES :

3005 Absolument. Oui. Dans le fond, la mixité d'usage au sein d'un même projet immobilier. Exactement.

LA PRÉSIDENTE :

3010 O.K., et d'un même édifice ?

M. JOSEPH WESTRES :

3015 D'un même édifice. Et pourquoi on le mentionne ? C'est parce qu'encore une fois, dans le même principe que la densité, une cible qui est établie, ou du moins, un constat général à l'ensemble de la ville, ou est-ce qu'on veut faire la mixité, et qu'on arrive dans un arrondissement ou dans des arrondissements et qu'on doit convaincre l'arrondissement de favoriser la mixité. Est-ce que c'est vraiment cohérent avec...

3020 S'il y a une certaine disparité entre le discours général du plan d'urbanisme ou la grande ligne directrice ou les cibles et l'application concrète de la réglementation qui module un projet de développement.

3025 Donc nous, on veut que si on décide collectivement de favoriser la mixité, mais qu'elle se reflète *de facto* au niveau des arrondissements, si on favorise collectivement la densification, dégager au niveau du sol pour avoir plus d'espace vers d'autres espaces à d'autres usages, mais que ça se reflète déjà *de facto* dans la réglementation des arrondissements, afin que le discours

ou la discussion qu'on a avec les arrondissements portent sur d'autres points qui sont essentiels. C'est comme si on essaie de convaincre les arrondissements de faire qu'est-ce qu'ils veulent faire.

3030

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup. D'autres questions ?

3035

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

Merci.

M. JOSEPH WESTRES :

3040

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3045

Merci, Monsieur Westres.

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT
Entremise

3050

LA PRÉSIDENTE :

(Coupure de son) ... prenez le temps de bien vous asseoir. Vous êtes de l'organisme l'Entremise, et nous n'avons pas reçu de document écrit. Donc, je vous rappelle les consignes, dix minutes de présentation et dix minutes de questions-réponses. Alors, je vous laisse la parole, Madame Vaillancourt.

3055

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3060 Enchantée. Tout d'abord, je voudrais commencer en remerciant la Ville de Montréal pour son travail dans le cadre du projet de ville et du PUM 2050, le Plan d'urbanisme et de mobilité, ainsi que la belle – comment dire – la belle nature de notre instrument municipal qui a une instance de consultation publique qui est l'Office de la consultation publique de Montréal. Donc, je tiens à saluer ces éléments démocratiques qui sont extrêmement importants.

3065 Tout d'abord, puisqu'on a un petit dix minutes pour parler du projet de ville ainsi que du PUM 2050, ce qu'Entremise va présenter, c'est vraiment des contributions selon notre expertise. Ce que je vais vous présenter, c'est une introduction.

3070 Qu'est-ce qu'Entremise? Parce que ce n'est peut-être pas nécessairement connu de l'ensemble des personnes qui vont assister à ces consultations, ainsi que les commissaires. Définition d'occupation et urbanisme transitoire. En quoi cela est important à adresser pour le PUM 2050?

3075 Nos commentaires et réflexions à propos du document de projet de ville, notamment, au niveau des futurs possibles et des chemins de la transition, une synthèse en conclusion ainsi que deux autres volets qui abordent peut-être un peu plus le volet du PUM 2050, qui va être la suite du projet de ville.

3080 Donc Entremise, qu'est-ce qu'Entremise? C'est un OBNL ou une entreprise d'économie sociale qui transforme des espaces vacants sous-utilisés en actifs communs pour des villes plus justes, durables et résilientes.

3085 Donc, toute la notion de droit à la ville est vraiment ancrée dans notre mission et dans les projets et dans les participations bénévoles et de nos implications dans des instances telles que les consultations citoyennes.

3090 Dans le fond, nous on est profondément convaincus que l'occupation transitoire peut jouer un rôle majeur dans la préservation et la sauvegarde du patrimoine en péril, la revitalisation des cœurs de village et des artères commerciales en plus d'ouvrir la voie à des projets collectifs novateurs.

3095 En fait, pourquoi définir l'occupation transitoire? C'est parce que l'occupation ou l'urbanisme transitoire est vraiment imbriqué dans les planifications territoriales, municipales, voire même au niveau de l'échelle provinciale, parce que cette stratégie immobilière touche notamment l'immobilier, puis ces éléments d'immobilier là sont liés au règlement d'urbanisme et la planification stratégique de notre territoire.

3100 Donc, qu'est-ce que l'urbanisme ou l'occupation transitoire? Je voulais simplement mentionner que c'est une stratégie pour occuper et développer des projets dans les bâtiments qui sont vacants ou sous-utilisés. Puis, c'est à des vocations sociales.

3105 Entremise développe ce type de projet là avec ses partenaires, notamment, la Ville de Montréal, mais aussi des partenaires privés avec une volonté de développer des projets collectifs, parce que justement on est dans cette dynamique ou cette teinte du droit à la ville. Donc, je voulais préciser ça.

3110 Puis, je tiens à mentionner que c'est un puissant levier pour contribuer aux efforts de transition écologique associés au cadre bâti et à la consolidation de nos milieux de vie. Donc, c'est pour ça que c'est important de le préciser.

Petit bémol au niveau de la définition de « occupation et urbanisme ». Urbanisme transitoire peut être considéré comme étant aussi des aménagements extérieurs, tandis que l'occupation, c'est vraiment spécifiquement aux bâtiments.

3115 En quoi cela est important à adresser dans le cadre du PUM 2050? Pourquoi adresser spécifiquement l'angle, la stratégie de l'occupation et de l'urbanisme transitoire? Notamment, les

3120 enjeux et les impacts de la vacance immobilière. Comme vous pouvez le constater, il y a des ensembles conventuels ou institutionnels qui sont délaissés, et puis ça a des impacts majeurs sur le tissu urbain, spécifiquement au niveau du cadre de bâti, de sa revitalisation ou de sa mise en valeur.

3125 Et aussi, des impacts au niveau, notamment, des incendies, parce que lorsque les bâtiments sont vacants, il y a des risques d'incendie qui sont plus élevés, et on sait qu'il y a un grand pourcentage des déchets issus de la déconstruction qui se retrouvent dans les sites d'enfouissement.

LA PRÉSIDENTE :

3130 Madame Vaillancourt, je vous arrête tout de suite. 894, puis je ne suis pas capable de lire la suite.

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3135 Oui. Nombre de bâtiments abandonnés à Montréal. Désolée. Sinon, 35 %, c'était le pourcentage de déchets.

LA PRÉSIDENTE :

3140 D'incendies, O.K., ça va.

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3145 Merci pour la demande de précision. Sinon, en quoi cela est important à adresser dans le cadre du PUM ? Le PUM est un projet, un document important au niveau de la planification de la Ville de Montréal. Ça fait plusieurs années, en fait, depuis 2017, que la ville s'est engagée à utiliser la stratégie d'urbanisme et d'occupation transitoire comme levier de développement.

3150 Le premier plan qui en a parlé, c'est le Plan d'action en patrimoine, s'ancrer dans la diversité urbaine. Et depuis lors, l'urbanisme ou l'occupation transitoire fait aussi partie des plans de développement économique. Les recommandations par exemple sur la consultation sur les locaux commerciaux vacants, la stratégie centre-ville, et très important, le plan climat 2020-2030.

3155 En quoi cela est important à dresser dans le cadre du PUM? De façon concrète, au niveau du plan d'urbanisme et de son fonctionnement et de la dimension de la gestion immobilière, la promotion immobilière.

3160 On voulait simplement mentionner que ces éléments sont à considérer lorsqu'on traite de l'occupation transitoire ou l'urbanisme transitoire des bâtiments, et ces éléments sont imbriqués ou associés au plan, à tous les plans d'urbanisme qu'on peut retrouver dans les municipalités québécoises et, notamment, celui de Montréal.

3165 Mais c'est des éléments à considérer dans le cadre de l'application ou la réflexion de propositions pour des stratégies associées à l'urbanisme ou à l'occupation transitoire, notamment, les règlements d'urbanisme des arrondissements, mais aussi, le système administratif et juridique de la ville, le Code national du bâtiment, la sécurité incendie de Montréal, la gestion de la taxe foncière, la présence d'incitatifs à l'inoccupation que certaines municipalités dans le monde ont mis en œuvre.

3170 La charte de la ville qui peut avoir un impact sur la mise en œuvre de stratégies, et aussi, certaines lois, comme la loi sur les cités et les villes.

3175 Au niveau des commentaires et des réflexions sur le document du projet de ville, notamment, au niveau des futurs possibles, on voulait partager que, l'occupation transitoire, c'est vraiment une stratégie transversale dans le PUM qui peut s'appliquer à l'ensemble des futurs possibles, parce que c'est une stratégie qui a aussi été présentée dans le plan de climat et les autres plans de développement économique et de préservation du patrimoine comme une

stratégie immobilière qui touche, notamment, à la population, à l'immobilier, au patrimoine, au développement des milieux de vie.

3180 Donc, on voulait simplement mentionner que cette stratégie, ce serait intéressant de la voir dans une approche plutôt transversale que simplement comme un outil urbanistique.

3185 Puis on pense aussi que c'est une stratégie transversale en termes de transversalité à l'interne à la ville dans les sphères opérationnelles, c'est-à-dire : un exemple concret, c'est que dans le cadre de certains de nos projets, on collabore autant avec le service du développement économique que le service de la gestion immobilière que le service des baux, que le service juridique, le service de la culture, le service de l'urbanisme, le service de la diversité et de l'inclusion sociale. Bref, c'est vraiment transversal lorsqu'on développe ce type de projet là pour le bénéfice de la collectivité.

3190 Sinon, au niveau commentaires et réflexions, au niveau du document du projet de ville, concernant les futurs possibles qui étaient présentés, il y avait des questions...

LA PRÉSIDENTE :

3195 Il vous reste deux minutes.

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3200 Parfait. En fait, sur l'ensemble des futurs possibles actuellement présentés, la stratégie de l'occupation en urbanisme transitoire a touché à l'ensemble des éléments : population, le climat et l'environnement, les inégalités sociales, la mobilité, les activités, les formes urbaines et les occupations du sol et la gouvernance.

3205 Puis ces éléments-là pourront être un peu plus détaillés dans le mémoire que nous déposerons plus tard, mais c'est juste pour dire que dans l'utilisation de la stratégie transitoire, ces

éléments avaient été adressés dans le cadre de ce montage de projet immobilier collectif qui vise la revitalisation des espaces vacants.

3210 Au niveau des chemins de la transition, élément qui est vraiment important à souligner, c'est les processus en cours de développement, on parle beaucoup d'expérimentation dans le projet de ville puis d'innovation.

3215 Actuellement, nous on fait de l'innovation puis on trouve que ces éléments-là sont très complexes à mettre en œuvre. Ça fait que je pense qu'il va falloir faire beaucoup de travail sur ces éléments, bien que ce soit extrêmement bien reçu puis c'est une super bonne idée de mettre l'emphase sur l'expérimentation.

3220 Sinon, au niveau des trois échelles, on pense que les arrondissements sont peut-être manquants dans la réflexion des échelles multiscalaires du plan d'urbanisme. Puis au niveau des réflexions spécifiques, notamment, le programme d'urbanisme transitoire, on pense que c'est une extrêmement bonne idée d'avoir ce type d'outil là.

3225 Mais encore là, comme ça a été présenté plus tôt, il y a plusieurs sphères à aborder quand on parle de projet immobilier puis d'urbanisme, notamment, le Code national du bâtiment et les autres sphères.

Donc, ça va nous faire plaisir de pouvoir contribuer aux réflexions de ce programme, de cet outil-là dans le cadre du projet de ville.

3230 Et je crois que je n'ai plus de temps. Mais sinon, en conclusion...

LA PRÉSIDENTE :

3235 Bien vous avez le temps d'une conclusion. Si c'est cette page-là, ça va aller. Oui. On travaille fort à vous suivre.

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3240 C'est de la passion, vous m'excuserez. Sinon, en résumé, Entremise salue la volonté de planifier collectivement le nouveau plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal, ainsi que la volonté d'agir ensemble sur les objectifs que nous nous serons donnés.

3245 Nous pensons que les défis majeurs seront principalement en termes de réglementation, de gouvernance et d'opérationnalisation lors des partenariats publics communs, on les a nommés comme ça, ça peut être partenariat public OBNL, mais je pense que l'esprit est là dans cette description-là.

3250 Suite à ce mémoire approfondi, nous allons approfondir les questions règlementaires et nous pourrons nourrir la rédaction du plan d'urbanisme et de mobilité de la ville, ainsi que les stratégies satellitaires, c'est-à-dire, Code national du bâtiment et administration, et cetera., permettant de faciliter sa mise en œuvre, notamment, au niveau de la volonté d'expérimenter afin de répondre à nos objectifs de transition écologique et de décarbonisation de la ville.

3255 Et nous pensons également qu'il serait très important de monitorer la mise en œuvre des objectifs dans le but de constater les changements, et surtout de nous réajuster et de nous améliorer concernant l'atteinte de ces objectifs.

À ce propos, une analyse des impacts des précédents plans d'urbanisme aurait été fort pertinente.

3260 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie beaucoup, Madame Vaillancourt. Est-ce que vous avez des questions ?

3265

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

Ça s'est passé très vite.

3270 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, mais moi j'en ai.

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

3275

J'en aurais une peut-être, mais je ne sais pas si vous l'avez... vous y avez peut-être déjà répondu vous-même.

3280 En fait, je me questionnais. Toute la question de la stratégie, mettons transversale qui est l'occupation transitoire, comment ça pourrait être abordé ou intégré dans la préparation d'un PUM? Parce que c'est tellement vaste finalement.

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3285 Effectivement, c'est une bonne question. En fait, tout dépendamment des catégories ou des sections qui vont être rédigées dans le PUM, c'est sûr que s'il y a une section, par exemple, de stratégie de revitalisation, dans le fond je pense que ça va être peut-être plus... le côté transversal va peut-être être mieux orienté s'il y a une section au niveau des développements.

3290 Mais après ça, c'est que ça va vraiment dépendre de quels seront les sections ou les territoires présentés ou abordés ou privilégiés ou priorisés par la Ville de Montréal, puis à ce moment-là, peut-être que la stratégie se transformera pour être dans certains de ces secteurs si c'est... Les objectifs vont être traduits en termes de revitalisation des espaces vacants de ces lieux-là.

3295

On a avancé nous cette réflexion-là à savoir, bien c'est pertinent de faire de la stratégie transitoire ou d'urbanisme transitoire dans, notamment, les artères commerciales, les bâtiments industriels vacants, les bâtiments industriels d'intérêt patrimonial vacants, les églises, et surtout les monastères et les ensembles institutionnels dévitalisés.

3300

LE COMMISSAIRE CHARLES :

En fait, deux choses. Par rapport à l'utilisation du transitoire, est-ce qu'il y a une perspective temporelle? Lorsqu'on parle de transition, est-ce que c'est six mois, un an? Jusqu'où ça peut... dans combien de temps ça peut arriver?

3305

Et également, est-ce que l'utilisation transitoire va définir nécessairement l'utilisation définitive d'un bâtiment, ou est-ce qu'il y a peut y avoir conflit? Et comment vous gérez si toutefois l'utilisation définitive va être complètement... Ce n'est pas un projet sociocommunautaire, par exemple, ce n'est pas un projet collectif. Comment vous le gérez, comment ça pourrait être géré?

3310

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

Excellente question. Pour la première question, en fait, la temporalité, c'est sûr que des stratégies proposées depuis nos collaborations avec la Ville de Montréal, c'est sûr que nous, on ne vise pas nécessairement le temporaire.

3315

Parfois, par contre, il y a des expérimentations qui doivent être temporaires parce que les bâtiments vont être déconstruits ou il va y avoir un nouveau projet comme le projet Young qui a duré 24 mois parce que maintenant ça va être du logement social avec Bâtir son quartier. Donc là, c'était intéressant d'avoir cette temporalité courte.

3320

Après pour le transitoire, la volonté c'est vraiment d'occuper la vacance au bénéfice de la collectivité. Donc, la stratégie, c'est de l'occuper par l'occupation, l'expérimentation, le transformer

3325 en projet permanent viable financièrement et bon pour la collectivité. Donc, au niveau de la temporalité, c'est sûr qu'une occupation sur le long terme, c'est l'objectif principal.

LE COMMISSAIRE CHARLES :

3330 O.K.

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3335 Mais après, ça va dépendre tout le temps de chaque projet. En fait, chaque projet et chaque propriétaire, volonté des propriétaires, mais l'objectif d'Entremise et lorsque c'est des projets partenariaux, des partenaires associés, c'est vraiment de faire un projet permanent. Mais la transition, c'est justement passer de l'état de vacance à un projet immobilier complet.

3340 Après ça, au niveau des enjeux, de potentielle non-réussite de cette requalification collective. Actuellement, ça ne nous est pas encore arrivé parce que c'est sûr qu'on ne va pas développer des projets où on sent qu'il n'y aura pas une pérennité dans cette vocation collective.

3345 Sinon, bien il y a d'autres personnes dans la société civile qui peuvent développer ce type de projet là.

LE COMMISSAIRE CHARLES :

3350 Alors, nécessairement, l'objectif ce n'est pas plus une utilisation transitoire, c'est une utilisation transitoire menant pour une requalification?

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

Absolument.

3355 **LE COMMISSAIRE CHARLES :**

O.K. Je comprends. Merci.

3360 **Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3365 Ça peut se faire partout l'occupation transitoire, mais ça doit se faire, je suppose, beaucoup dans des édifices patrimoniaux. Est-ce qu'il y a des particularités ou des différences, que ce soit le patrimoine religieux, conventuel, industriel... Au-delà du fait que vous dites bon qu'il faut changer un peu la réglementation, la gouvernance, l'opérationnel, est-ce que votre expérience vous permet de dire qu'il y a des patrimoines plus faciles à faire de l'occupation
3370 transitoire que d'autres ?

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3375 Je vous dirais que oui, parce que chaque bâtiment, chaque typologie de bâtiment a ses propres réalités. Je vais vous donner deux, trois exemples. Les églises, lorsqu'elles n'ont pas été désacralisées, il va y avoir, par exemple, parfois des enjeux au niveau des échanges avec le conseil de fabrique ou le diocèse. Ça fait qu'il y a ce genre de défis qui peuvent être amenés lorsqu'on requalifie des églises.

3380 Après, les églises ont aussi ce défi architectural de requalification où les investissements sont beaucoup plus considérables que d'autres types de bâtiments.

Après, quand on tombe dans des ensembles, par exemple, conventuels, monastères, je pense qu'il y a aussi la dimension de : qui est le propriétaire, est-ce que le bâtiment est cité, quels

3385 sont les outils ou les cadres qui monitorisent les décisions en termes de requalification
patrimoniale ? Est-ce que le temporaire qui, comment dire ? Est-ce que, par exemple, le... En fait,
quels sont les critères de prise de décision dans les interventions dans ces bâtiments-là ? Quels
sont-ils ? Notamment, parce qu'on sait qu'au Québec, il n'y a pas de loi sur le patrimoine décoratif
ou le patrimoine intérieur.

3390

Je pense qu'il y a ces enjeux-là ou ces défis qui peuvent aussi survenir dans les profils de
bâtiments qui sont, par exemple, du type monastère, protégé par le provincial ou le municipal.

LA PRÉSIDENTE :

3395

O.K. Ça a passé très vite. Je voudrais juste que vous reveniez sur la présence d'incitatifs
à l'inoccupation.

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3400

Oui. Bien les incitatifs à l'inoccupation, c'est juste qu'il y a des exemples qui sont
employés dans diverses municipalités, la Ville de Montréal a même voulu avancer sur ce genre
d'incitatifs là, mais c'est, par exemple, la taxe de la vacance. Donc, si un bâtiment est vacant, les
propriétaires seraient taxés et en échange de, par exemple, une occupation à faible coût, cette
taxe-là pourrait être reportée ou annulée.

3405

Après, on sait qu'il y a eu le contexte de la COVID-19 où les commerçants ont eu
beaucoup de difficultés, ça fait que c'est un peu normal que ce genre de stratégie là ce n'était pas
le bon moment pour le mettre en place.

3410

Mais après ça, si c'est adressé au propriétaire, je pense qu'il y a moyen de trouver
comment l'appliquer de façon faisable.

3415 **LA PRÉSIDENTE :**

Je m'excuse, je l'avais pris à l'envers, qu'il y avait des incitatifs à être inoccupés.

3420 **Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :**

O.K., ah, pardon.

LA PRÉSIDENTE :

3425 C'est pour ça que je ne comprenais pas. Je suis désolée, là, mais voilà. Autre question ?

LE COMMISSAIRE CHARLES :

3430 Oui, en fait, juste pour comprendre. Est-ce que l'Entremise vous gérez... Le projet de requalification, est-ce que vous le gérez ? Ça peut être de grands projets? Juste pour comprendre, je vais donner des exemples.

3435 Mettons, par exemple, l'édifice de l'ONF ou Royal-Vic, est-ce que vous influencez la requalification ou l'objectif de requalification ou du moins, vous gérez, vous portez le projet de requalification ?

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3440 Oui. Ça va dépendre en fait des types de projet. Un exemple concret que je pourrais vous donner, c'est le monastère de la Cité-des-Hospitalières, où actuellement, on a un mandat de gestion et d'opération du site. C'est un peu plus que ça ce qu'on fait, c'est vraiment de la médiation patrimoniale par l'occupation.

3445 Puis, ce qui est intéressant dans ce projet-là, c'est qu'il y avait déjà des projets qui avaient été proposés dans le cadre de l'occupation de la Cité-des-Hospitalières, mais le milieu de la promotion immobilière conventionnelle planifie pendant plusieurs années et n'occupe pas les bâtiments.

3450 La stratégie transitoire, c'est de l'occuper et d'alimenter la planification du projet permanent. Donc, actuellement, je peux vous dire qu'il y a des espaces qui sont occupés dans la Cité-des-Hospitalières depuis juin 2020. Il y a plein d'organismes du quartier qui ont pu occuper les espaces, puis ce type d'expérimentation là se poursuit.

LE COMMISSAIRE CHARLES :

3455 O.K. Merci.

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3460 Avec plaisir.

LA PRÉSIDENTE :

3465 Des questions? Non, c'est bon. Il nous reste une petite minute. Est-ce que vous avez dans le cadre de vos travaux déjà utilisé les fiducies d'utilité sociale pour des trucs de plus longues échéances?

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3470 Oui. En fait, on n'a pas utilisé les fiducies d'utilité sociale, mais actuellement, on est en train de développer un projet de fiducie d'utilité sociale commerciale mixte. Ce sera la première mouture de ce style. Ça fait beaucoup...

LA PRÉSIDENTE :

3475

Oui. Ça fait beaucoup de...

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3480

Oui. À chaque fois, j'essaie de l'expliquer, mais... C'est qu'actuellement, au Québec, c'est complètement novateur les fiducies d'utilité sociale pour la collectivité, mais il y a des modèles qui ont été faits pour le patrimoine avec les Augustines, de développement urbain avec la Société de développement Angus.

3485

Et puis, il y a des FUSA au niveau des terres agricoles au Québec, puis il y a des organismes qui essaient de faire des fiducies d'utilité sociale pour préserver l'immobilier à vocation sociale.

3490

Puis là, dans le fond, ça va être une première proposition de stratégie pour préserver le foncier des artères commerciales au bénéfice du commerce local afin de contrer une certaine actualité, où justement, on a des libraires, par exemple, qui peuvent être délocalisés de la...

LA PRÉSIDENTE :

3495

Ou que la surenchère sur les rues commerciales ?

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3500

Exactement. Puis, si je peux me permettre, les fiducies c'est vraiment un outil juridique pour donner une vocation à un bien, ça fait que c'est un super outil à développer puis à utiliser ou à arrimer même avec le PUM 2050.

LA PRÉSIDENTE :

3505

Merci beaucoup, Madame Vaillancourt. J'espère que votre retour en métro va être plus facile que votre arrivée. Merci encore.

LE COMMISSAIRE CHARLES :

3510

Merci.

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3515

Merci beaucoup.

LE COMMISSAIRE CHARLES :

3520

Merci beaucoup. Très intéressant.

M. OLIVIER LEGAULT
Beique Legault Thuot Architectes

LA PRÉSIDENTE :

3525

J'inviterais monsieur Olivier Legault de Beique Legault Thuot Architectes.

M. OLIVIER LEGAULT :

3530

C'est toujours difficile après une présentation comme ça d'être second.

3535 Alors, mon nom est Olivier Legault, associé principal chez BLTA. Nous sommes une firme spécialisée en intervention urbaine. On a une expertise diversifiée dans le résidentiel, hôtels, commerces et bureaux. Nous sommes la première firme à Montréal à avoir réalisé quatre tours de plus de 50 étages, ce n'est pas un exploit en soi, là, mais c'est pour vous dire ce qui s'est passé. Ce qu'on voudrait faire, c'est peut-être un petit témoignage de ce qui vient de se passer pour regarder vers l'avenir.

3540 On a fait plusieurs édifices au centre-ville de grande hauteur. Pour nous, la densification du territoire, la cohérence de son aménagement ainsi que la qualité du design, constituent, selon nous, le geste de développement durable le plus significatif qui soit.

3545 Nous venons de procéder à l'inauguration de la nouvelle Maison Radio-Canada le 7 septembre dernier. Plus ou moins 20 ans après l'inauguration de la Cité du commerce électronique et du CGI.

3550 Donc, ce qu'on va essayer de vous montrer, là, c'est plus ou moins 20 ans d'évolution au centre-ville de Montréal qui, lorsque je suis sorti de l'école d'architecture, je vais être bien franc avec vous, je ne pensais jamais voir de ma vie.

En 92, lorsque le plan directeur est sorti, il s'est passé à peu près rien, entre 92 et 98.

LA PRÉSIDENTE :

3555

Et 98, vous dites ?

M. OLIVIER LEGAULT :

3560

98, Montréal a recommencé à se réveiller tranquillement. Ça, c'est une partie de nos réalisations et études. Nous sommes une firme de 35 personnes. Il y a des firmes de 200 et

250 personnes à Montréal. Alors, vous pouvez imaginer la quantité de projets, et on pourra vous le montrer rapidement tout à l'heure.

3565 Alors, il y a des éléments patrimoniaux qui deviennent de plus en plus présents dans tous les projets, il faut penser à la conservation, je nomme l'Hôtel Maritime, l'édifice Fides et le 980 Saint-Antoine, sans compter l'hôtel William Gray qu'on a rénové sur une période de quatre ans. Alors, des projets excessivement...

3570 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. J'étais locataire à côté.

M. OLIVIER LEGAULT :

3575 Bon. Ça a dû être pénible.

LA PRÉSIDENTE :

3580 Pénible !

M. OLIVIER LEGAULT :

3585 Alors, et chaque intervention devient de plus en plus difficile, donc. Ça n'enlève rien aux tours qui sont des milieux de vie, c'est une époque, ce n'est pas quelque chose nécessairement répété. De toute façon, le plan directeur tel qu'il est, ne permettrait pas d'étendre les tours de grande hauteur partout sur le territoire, et ce n'est pas l'objectif.

3590 Mais c'est un besoin. On n'a pas forcé personne à aller acheter puis occuper ces tours-là. C'est pour des gens qui sont en transition, c'est pour une période d'une vie, ce n'est pas nécessairement un habitat à long terme. Mais ça peut l'être aussi dans certains cas.

On a fait, évidemment, toutes sortes de projets beaucoup plus, de basse densité dans des milieux extraordinaires comme en arrière des pyramides olympiques avec Cité Nature.

3595 Tout ça pour dire que l'évolution du centre-ville, la Maison Radio-Canada qui vient d'amorcer ; dans le fond, lorsqu'on a mis la Maison Radio-Canada au bout de l'îlot, ça a tout permis le développement du reste de l'îlot.

3600 Tous les projets aussi non réalisés à Montréal, on pourrait en nommer une... J'ai fait plus de projets qui ne se réaliseront pas que de réalisations. L'Université McGill Campus en vertical, projet extraordinaire à côté d'une église, tout ça dans le but de densifier la ville avec des designs et une qualité qu'on pense assez exceptionnelle, mais qui, malheureusement, pour Montréal, était peut-être un petit peu trop en avance.

3605 Un bâtiment, c'est aussi à l'intérieur. On voit des images d'intégration et de requalification du Windsor, la Cité du commerce électronique également. On pourrait passer à l'autre section maintenant.

3610 Je vais vous montrer une petite évolution du centre-ville. Donc, de 1999-2000, ce qui s'est passé, là, c'est très rapide, c'est quelques images. C'est pour faire voir à quel point... Je dis pas qu'on a été pris par surprise, mais là si vous faites une planification à plus long terme, comme dans la plupart des grandes villes, vous le savez, Vancouver vient de s'outiller d'un nouveau plan directeur, nouvelle vision 2050, même chose.

3615 Alors, tout simplement, pour dire que cette évolution-là était contrôlée sous un plan directeur qui avait été élaboré en 1992 lorsqu'on pensait que le centre-ville allait accueillir des tours à bureaux. Le marché des tours à bureaux, ce n'est pas d'hier que c'est difficile, et c'est rendu une réalité avec la pandémie qui est encore plus vraie. Donc, le logement a sauvé un petit peu le centre-ville de Montréal, selon nous.

3620

Pour le meilleur et pour le pire, mais au moins il y a du monde, il y a des restaurants qui ont recommencé à vivre, on a vu des entreprises venir s'installer, Bombardier produits récréotouristiques qui est venu s'installer sur le boulevard René-Lévesque.

3625 Alors, essayez de vendre des Ski-Doos puis des motos marines sur le boulevard René-Lévesque, on a été un petit peu surpris. Mais ce n'était pas ça l'idée, c'était de commencer, dans le fond, l'intégration de la mobilité urbaine et les véhicules électriques urbains.

3630 Alors, dans chaque geste, souvent on voit une réalité, mais il y a toujours un plan derrière. Revenons un petit peu en arrière. Alors 99, cette image, on venait de construire le 1000 de la Gauchetière, IBM Marathon, avec de très grands murs qui à l'époque, on disait « un jour, on espère pouvoir le cacher ».

3635 Cette notion d'urbanité, quand on voyait ces terrains abandonnés, c'était hallucinant. J'arrête de parler, on passe quelques étapes, six images. Allez-y, mademoiselle.

3640 Le Crystal de La Montagne, les tours autour du Centre Bell, première Tour du Canadien, deuxième Tour du Canadien, la Banque Nationale derrière, et pour finir... Alors, si on reprend entre la première image et celle-là, on voit que c'est différent. Personne n'avait pu prévoir ça.

C'est un phénomène de synergie. Une ville, quand les terrains sont vagues, personne ne veut y aller. Mais lorsqu'on commence à y mettre une activité, le voisin veut y aller. Là, tout le monde veut y aller.

3645 Il y a eu, donc, cet engouement un peu rapide, parfois peut-être maladroit, à peu près tous dans les règles du plan directeur qui avait été en 92, on l'a fait presque 30 ans plus tard ou 25 ans plus tard. Alors, comment adapter ces règles-là ? C'est ce dont on va peut-être discuter de façon un peu plus précise.

3650 La suite, il ne faut pas penser que le centre-ville, on est venu bloquer aussi la vue sur le fleuve. J'aimerais évacuer cette notion-là. On va vous passer quelques images qui datent du début du siècle précédent où on a la Banque Royale puis l'édifice Bell Canada à l'époque. Mais c'est en 1960, avec place Ville-Marie, la tour de la Bourse, la CIL Building, la CIBC – évidemment, la Sun Life était déjà là – que là on a commencé à bloquer un peu la vue.

3655 En 92, le 1000 de la Gauchetière, l'IBM Marathon et toute une série de tours près de McGill College avec les Banque Scotia, là on a commencé à densifier un petit peu, et d'est en ouest, on continue.

3660 Et vous voyez que, aujourd'hui évidemment, avec l'ensemble des tours, il y a une bonne partie de la vue sur le fleuve, puis on peut montrer les dernières images où l'eau est colorée en bleu. Puis c'est vrai qu'il n'en reste plus beaucoup.

3665 Mais les vues protégées sont, pour en revenir aussi tout à l'heure, sont déjà de façon effective partie, et la partie du centre-ville qui accueille les grandes, grandes tours, est à peu près construite. Il reste trois ou quatre endroits où on peut faire des tours de 200 mètres.

Ça, c'est un petit peu l'introduction. On peut continuer donc avec une série d'images.

3670 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Là, je suis inquiète, par exemple, si vous dites que c'est l'introduction parce qu'il vous reste deux minutes.

3675 **M. OLIVIER LEGAULT :**

Non. Loin de moi, les conclusions sont très rapides. C'est l'histoire de ma vie. Peut-être trop, mais ça c'est un autre sujet.

3680 Ce qu'on essaie de montrer, puis on peut y aller avec le petit vidéo, c'est la représentation des quartiers de Montréal, puis après, il y a six points. Il nous reste combien de temps ?

LA PRÉSIDENTE :

3685 Deux minutes.

M. OLIVIER LEGAULT :

3690 Ah, ce n'est pas pire. Alors, vous avez donc la forme urbaine qui a été dictée par un massif qui mimique un peu la Montagne. On a toujours, je pense, la limite du Mont-Royal qui m'apparaît tout à fait juste. Puis d'ailleurs, vous allez le voir dans quelques images, les tours au centre-ville dépassent le Mont-Royal lorsqu'on est proche des effets de perspective.

3695 Mais, il y a quand même une opportunité, peut-être étendre certaines zones, puis vous avez le débat de Bridge et Bonaventure. Je n'entrerai pas là, mais c'est évident qu'il y a une opportunité.

3700 Je voulais vous montrer cette image-là qui regroupe tous les quartiers de Montréal. Pour une fois, on a tous les quartiers de Montréal qui se touchent. Quand je dis « quartiers », c'est les nouveaux quartiers de la Santé, Quartier des Spectacles, Quartier de l'Innovation, Quartier des Gares, Cité du Multimédia, et cetera.

3705 On peut arrêter l'image ? Vous voyez que tous ces éléments qui ont été planifiés au cours des dernières années se touchent. Comme disait Dinu Bumbaru, il faut trouver le moyen d'une connectivité un petit peu plus efficace. Ça commence. Ça se fait de façon organique et très naturelle. On poursuit.

Vous avez ensuite le métro qui vient en dessous. Puis, ce qu'on a remarqué, c'est que les zones de densité ne sont pas nécessairement juste ou au-dessus des stations de métro. Elles

3710 sont souvent à côté ou entre deux stations de métro. Ça, c'est quelque chose, on parle de TOD, de POD, c'est cette notion intéressante. On continue. Et ça donne, peut-être, une voie ou une façon d'étendre certaines densités.

3715 Puis on le voit, le vieux Montréal ne sera pas touché. Ce n'est pas toutes les zones, absolument pas. Et on voit l'axe René-Lévesque, évidemment, qui est venu se densifier un petit peu plus que les autres.

3720 Alors, ça donne un petit peu le sujet, puis, oui, il y a eu une densification rapide et ce qu'on regrette peut-être nous, c'est un petit peu ce qu'on a perdu de l'histoire de Montréal quand on faisait des entrepôts qui ont servi par la suite à des logements parce qu'ils avaient de très hauts plafonds. Ça a donc eu une deuxième vie.

3725 Il y aurait peut-être une idée là-dedans de faire des bonus, parce qu'on est limité en hauteur. Souvent, les promoteurs ne veulent pas augmenter la hauteur de leur plancher à plancher, parce qu'ils perdent un étage.

Si on voulait faire des bâtiments plus résilients, plus évolutifs, plus adaptables, on devrait faire comme il y a 150 ans. Alors ça, c'est une première petite proposition. La résilience des édifices et l'évolution.

3730

LA PRÉSIDENTE :

Il vous en reste cinq, hein.

3735

M. OLIVIER LEGAULT :

La notion de basilaire et plaza, on y reviendra. L'étude des vents, on ne peut plus traiter les études des vents comme on le faisait il y a 25 ans ; il y a beaucoup plus de constructions. Il y a une révision à apporter. Il faut faire attention à chaque nouvelle exigence réglementaire. Vous le

3740 savez, on vient de vivre le 2020, on vient de vivre des taxes supplémentaires. Loin de moi de faire pleurer les promoteurs ou de pleurer à leur place. Mais, il faut être prudent. Les coûts de construction ont augmenté énormément. Je ne parle même pas des taux d'intérêt. Alors là, on arrive à un coût de construction qui est tellement élevé, on vend les condos plus chers. Le logement est devenu plus cher.

3745

Si on n'avait pas construit toutes ces tours-là au centre-ville, on prétend que le coût du logement sur le plateau aurait encore augmenté. On a donné une petite soupape temporaire où il y a eu des milliers d'unités d'habitation qui se sont faites. Pas toujours parfaites, c'est une chose. Petites, oui, mais ça, c'est la démographie. De plus en plus de gens habitent seuls, de plus en plus de gens sont en transition et n'ont besoin que d'un petit logement.

3750

Alors cette notion de masse critique, ça, c'est le côté positif de ce qu'on vient de faire. On vient d'éliminer des terrains vagues, on a des taxes. La municipalité s'est quand même enrichie aussi. Les arrondissements, aux dernières nouvelles, l'arrondissement de Ville-Marie n'était pas déficitaire, et une des raisons, c'est son développement.

3755

Comment faire et canaliser ce développement? Évidemment, c'est la grande question. Donc, la hauteur du Mont-Royal, pour nous, oui. Les vues protégées c'est un paradoxe. Nous autres, les cotes altimétriques versus une vision vraiment contextuelle du design, nous apparaît beaucoup plus porteuses.

3760

J'en ai parlé rapidement dans le mémoire en 2015 sur la Stratégie centre-ville où on avait déjà des images de ce qui se passait à Vancouver à l'époque, et surtout, à Toronto. Toronto a eu le courage de redensifier certaines zones. Pas facile et on sait ce que ça fait aux alentours.

3765

Je n'ai pas le temps d'aller dans le micro, j'arrête là. Dans le micro, c'est-à-dire, au niveau de la rue, les chambres annexes d'Hydro-Québec puis toutes les multiplicités comme la personne qui m'a précédé, madame Vaillancourt, on fait affaire avec la RBQ qui veut nous limiter sur nos terrasses puis c'est difficile planter des arbres...

3770 **LA PRÉSIDENTE :**

Avec le quoi ?

3775 **M. OLIVIER LEGAULT :**

Je vais vous donner deux exemples, les terrasses...

3780 **LA PRÉSIDENTE :**

Non, mais parce que c'était quoi l'instance ?

3785 **M. OLIVIER LEGAULT :**

La RBQ, la Régie du bâtiment du Québec.

3790 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

3795 **M. OLIVIER LEGAULT :**

Qui dans son grand savoir, limite les plantations sur les terrasses, parce que ça peut partir au vent. Puis il y a encore certaines incongruités règlementaires ; il va toujours y en avoir.

Donc, c'est dans cet esprit-là qu'on voulait juste partager avec vous ce qui s'est passé. Si on a été capable de faire ce qu'on a fait dans les dernières années, il n'y a aucune excuse de ne pas faire mieux plus tard, mais il faut être prudent. Chaque règlement, chaque contrainte se reflètent dans un prix de vente. Puis demandez-vous pas pourquoi c'est de plus en plus cher. Il y a cet élément-là aussi. Voilà.

3800 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, Monsieur Legault. Des questions ? Des réactions ?

3805 **LE COMMISSAIRE CHARLES :**

Oui. En fait, une petite question juste pour mieux comprendre. Je trouve très intéressant, c'est animé, en fait, comme dernière présentation...

3810 **M. OLIVIER LEGAULT :**

C'est pour ça qu'on m'a mis à la fin. Non, écoutez, je n'ai pas eu le temps de me préparer, je le dois le mentionner. J'ai reçu le texto à 9 h 30 hier soir. En fait, j'ai confirmé ce matin pour toutes sortes de raisons. Donc, je pourrai faire suivre des documents, peut-être un texte un peu plus concis.

3815

LA PRÉSIDENTE :

Ah, merci. Ce serait apprécié.

3820 **M. OLIVIER LEGAULT :**

Des notes un peu plus... Disons, un peu ce que j'ai ici, mais un peu plus développées qui peuvent servir ou...

3825 **LA PRÉSIDENTE :**

S'il vous plaît, ce serait apprécié.

3830 **M. OLIVIER LEGAULT :**

Vous allez avoir ça pour la fin du mois.

3835 **LE COMMISSAIRE CHARLES :**

Vous parlez d'un temps d'inertie de six ans, 92-98. Qu'est-ce qui a déclenché le momentum de développement de la ville? Est-ce que c'était pour des raisons socio-économiques? Est-ce que c'était de la démographie? Que s'est-il passé qui fait que tout d'un coup, il y a eu l'inertie, et tout d'un coup, pouf, ça a développé?

3840

M. OLIVIER LEGAULT :

3845 C'est une des questions les plus intéressantes. Merci de la poser parce qu'on prétend que le Festival de Jazz a sauvé Montréal à un moment donné. 92, il y avait les événements, les festivals ont commencé dans la rue. On a repris possession de notre centre-ville.

Et au lieu de le voir comme quelque chose d'inerte, on a commencé à le voir comme quelque chose de vivant et d'agréable à vivre. Quelques restaurants sont venus s'installer autour, et là, on a vu un retour progressif d'une certaine urbanité qu'on avait perdue, à qui? La banlieue.

3850

Or, la qualité des aménagements, puis c'est pour ça que dans la première phrase, on est pour la densification, mais pas n'importe comment. Il faut une cohérence, puis il faut une qualité de design. Sinon, on rate tout.

3855

J'ai peut-être juste deux images, des petites photos parce qu'il y en a une qui parle pas mal. Alors, cette notion, donc, de culture, de vivacité d'occupation, c'est direct là. Ça, c'est dans toutes les villes. On était déjà sécuritaire, il y avait une certaine... et on n'était pas cher.

3860 Donc, il y a pu avoir même le Louis Bohème, un édifice résidentiel à côté de la Place des Festivals où tout le monde se plaignait du son, ils s'étaient fait dire qu'il y avait des vitres un petit peu plus insonorisantes, mais à peine perceptibles pour l'être humain. Sur une fiche technique, c'est beau, mais dans la vraie vie, de la basse c'est de la basse.

3865 Alors, pour répondre à votre question, cette volonté aussi du gouvernement avec la Cité du Multimédia, la Cité du commerce électronique et la Caisse de dépôt ont été des moteurs. Rappelez-vous, 1960, place Ville-Marie, CIBC et disons, Tour de la Bourse, là. On a eu 67 avec l'expo, mais il y avait le métro aussi. Il a fallu attendre 76, Complexe Desjardins et toute une série d'autres projets.

3870 La venue du parti québécois a ralenti le développement. Il a fallu attendre 84 pour Guy Favreau, belle banque. En pleine période où les taux d'intérêt étaient, on en parle aujourd'hui, mais ils étaient à 12, 16, 18 % et 20 % même. Alors, contre toute attente, on a eu la plus grosse production d'édifices à bureaux au centre-ville de Montréal en difficulté, disons, j'allais dire, de financement.

3875 Il a fallu attendre 92, donc on en avait trop fait. Ça, c'était le cyclique Montréal. On en fait trop ou on fait rien, on attend, ça se résorbe un peu, on remplit, puis là on attend, on attend puis là on se rend compte qu'il y a des besoins puis là tout le monde se garroche en même temps. C'est ce qu'a donné le 1000 de la Gauchetière, le 1250 René-Lévesque et le Centre de commerce mondial.

3885 La première chose qu'on nous a dit quand on est arrivé au service de l'urbanisme : « Vous ne pourriez pas attendre ? ». Nous autres, on travaillait sur le 1000 de la Gauchetière, « Vous ne pourriez pas attendre un peu ? Il y a assez de productions ». Ça faisait trois millions de pieds carrés qui allaient être livrés la même année. Le taux d'absorption, à l'époque, n'était même pas de un million de pieds carrés.

3890

Donc, on venait de noyer le marché. Il ne s'est rien passé en 92. Le 350^e anniversaire de Montréal, beaucoup d'investissements. Il a fallu attendre donc l'autre cycle de 2000 - 2002 avec la Caisse de dépôt, ce que je vous ai dit tantôt, la Cité du Multimédia, la Cité du commerce électronique.

3895

Et là, il y a eu.. Là, ça a commencé. Là, ça a vraiment commencé. Quand on a fait le Crystal de la Montagne, on faisait rire de nous, on allait vendre 500 dollars le pied carré. C'était une hérésie, semble-t-il. On aurait dû vendre plus cher. Ça s'est tout vendu.

3900

Puis là, la roue a commencé. On a vu qu'on pouvait vivre au centre-ville, que ça pouvait être agréable, et on a eu trois projets en même temps de trois promoteurs différents, puis on était sûr qu'aucun n'allait vraiment fonctionner. On s'est dit « bien, on va les essayer ». Quand a été le moment de choisir, on s'est dit « bon, bien les trois ont marché », là, on a été pris comme ça. Il a fallu les faire à toute vitesse. Mais on a appris, chacun avait sa spécificité.

3905

Tout le monde a essayé de se placer, mais on était un peu comme des apprentis sorciers à l'époque. On regardait ce qui se faisait à Toronto. Puis on avait compris le phénomène. Et là, la croissance, vous l'avez dit, il y a eu une croissance démographique, mais la croissance démographique n'était pas comme aujourd'hui. C'était un changement structurel.

3910

Les gens vivent de plus en plus seuls. Il y a un livre de madame Germain et deux de ses collègues : *Habiter seul, un nouveau mode de vie*. On a passé le cap, là, on vit de plus en plus seuls.

3915

Après ça, il y a « All the single ladies » de Teresa, je ne me rappelle plus le deuxième nom aux États-Unis, qui elle, décrivait le fait que les femmes vont habiter seules en plus grand nombre, vont attendre avant de se marier ou d'être en couple, et le premier enfant arrive après 30 ans.

Vous avez là juste quelques milliers d'unités d'habitation additionnelles que vous devez avoir.

LA PRÉSIDENTE :

3920 Est-ce que c'est ça des gens de transition ?

M. OLIVIER LEGAULT :

3925 On pourrait parler d'une multiplicité de cas. Les personnes en haut de 50 ans, on vit plus vieux. Il y a des couples qui se divorcent un petit peu plus après 50 ans. Bien ça fait une demande additionnelle qui est une transition parce qu'ils peuvent se retrouver en couple par la suite. Mais l'étude de la démographie, les derniers écrits...

3930 Puis, il y en a même qui ont décidé de vivre seuls, de trouver que c'était un mode de vie intéressant. À Toronto, il y avait des cours de cuisine qui se donnaient au 26^e étage. Ils avaient aménagé une cuisine. Puis ça faisait partie d'endroits où on pouvait aller rencontrer des gens.

3935 Alors, les tours à bureaux, c'est une chose, mais les tours d'habitation sont devenues des endroits où il y a le centre sportif, la piscine, salle de lecture, salle de cinéma maison. Et j'en passe, et j'en passe. On a mis un court de...

LA PRÉSIDENTE :

3940 On va en passer parce que le temps n'est pas assez...

M. OLIVIER LEGAULT :

3945 Et voilà. Donc, je reprendrai mes notes et ça va me faire plaisir de les partager avec vous.

LA PRÉSIDENTE :

3950 Je vous remercie beaucoup, Monsieur Legault. Alors, nous terminons cette deuxième séance d'audition, et je remercie tout le monde qui est venu, et tous les gens qui nous écoutent aussi, soit en direct, soit en différé.

3955 Je vous rappelle que la troisième séance d'audition commencera demain soir à 19 h 00.

Je voudrais aussi profiter de cette fin, pour remercier tous les gens qui font qu'on peut maintenir ces audiences. Alors, évidemment, je remercie mes collègues-commissaires, je remercie Marc-André Lapointe, l'analyste.

3960 Je remercie une petite armée, je dirais, de travailleurs de l'Office et les techniciens parce que sans ça, on ne pourrait pas tenir ces consultations-là et prendre le temps d'écouter ce que les citoyens et les représentants de groupes ont à dire. C'est toujours intéressant de voir qu'on est capable de mettre en place des mécanismes et du personnel pour que ces consultations puissent se faire.

3965 Alors, bien je vous remercie beaucoup et on se revoit demain 19 heures. Merci.

AJOURNEMENT

3970

3975

3980

3985

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

3990



Cindy Lavertu, s.o.