

**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.

2705 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 de maintenir des discussions exclusivement en plein air et à huis clos.

2710 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 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.

2715 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 mise à l'écart dans les processus de consultation; d'où la transparence dans la consultation.

2720 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.

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