

Bien, écoutez, merci beaucoup, Monsieur Emmanuel. Je vais me réessayer, là, Kadjo Yann, là, je l'ai bien dit. O.K, bien merci beaucoup.

3195 **M. KADJO YANN EMMANUEL :**

Merci à vous.

3200 **M. VIANNEY BÉLANGER**
Consortium Bridge-Bonaventure et Pointe-du-Moulin

3205 **LA PRÉSIDENTE :**

J'inviterais Vianney Bélanger du Consortium Bridge-Bonaventure et Pointe-du-Moulin. Est-ce que vous avez un PowerPoint aussi ?

3210 **M. VIANNEY BÉLANGER :**

Non.

3215 **LA PRÉSIDENTE :**

Non, O.K.

3220 **M. VIANNEY BÉLANGER :**

Je connais les consignes, alors ça peut arriver, vous allez probablement m'arrêter parce que quand je pars, des fois, mais je vais essayer de me limiter.

Premièrement, merci de permettre de venir vous rencontrer, c'est apprécié. Je trouve que c'est toujours important qu'on puisse avoir une rencontre en personne.

3225 Alors, je vais expliquer un petit peu plus, je suis obligé, premièrement, j'allais dire, je ne passerai pas à travers notre mémoire, ça représente trois de mes partenaires. Je pense que c'est assez clair, je vais vous laisser poser des questions.

3230 Je vais plus parler autour de ça, comment ça s'est constitué parce que le secteur Bridge-Bonaventure, on est en processus. On est en cours, il y a des événements qui se tiennent, il y a encore un événement le 18.

Et c'est un secteur important de Montréal, de la métropole. Alors, je vais plutôt m'entretenir autour de ça, puis je vais parler un petit peu.

3235 Je vais me situer un petit peu. Dans le consortium Coprim, je suis le petit avec un petit terrain qu'on a essayé de mettre en valeur pour faire un projet innovant d'une nouvelle façon d'habiter la ville. C'est dans ce contexte-là qu'on a.

3240 Dans ma carrière, j'ai été, j'ai fait du logement social, abordable, de la coopérative. J'ai fait du condo d'habitation, des condominiums, j'ai fait toutes les formules Coprim d'habitation à Montréal.

3245 J'habite Montréal, j'habite dans le secteur qui nous concerne et... alors, c'est une première que dans un quartier, dans une réflexion, quatre promoteurs se mettent ensemble ; je suis un peu fier de ça, c'est une première fois à Montréal que ça arrive. Pour essayer de réfléchir collectivement sur des enjeux majeurs.

3250

Avant que je vienne à ça, je veux vous parler aussi un peu du PUM 2050, qui arrive au même moment. On parle des mêmes enjeux. Quand on lit le projet de ville, on se retrouve. C'est pour ça que nos partenaires ont déposé des mémoires.

3255

Et il faut dire aussi qu'on a travaillé, le consortium, en étroite collaboration avec l'IDU, l'Institut de Développement Urbain, que vous avez rencontré cet après-midi, avec monsieur Fournier, Carl Cloutier.

3260

Et le PUM, le document, je vais le dire comme tout le monde, c'est un document qui est bien fait. Très bonne analyse, rigoureuse, on va dans les détails. On fait de bons diagnostics.

Vous remarquez qu'on dit qu'on est, en général, on est favorables à ce qui est véhiculé. Où on a une réserve, je parle dans nos conclusions générales, sur qu'est-ce qu'on fait à partir de là ? Comment on change la donne ?

3265

On fait face à trois, je dirais quatre crises, la crise du logement, on en parle, la crise climatique et la crise sanitaire. Et l'autre qui est un corolaire de ça, l'étalement urbain.

3270

Le projet de ville du PUM 50, met très bien le diagnostic Montréal et j'ai vécu, je suis concerné, quatre générations qu'on perd des familles, des ménages, en faveur des banlieues.

3275

On a un exode des familles et c'est encore vrai en 2022. On n'a jamais réussi et j'ai assisté, participé pour essayer d'inverser cette tendance-là et malheureusement, c'est encore une réalité.

Et qu'est-ce que ça veut dire étalement urbain ? C'est le problème, si on veut faire une ville carboneutre en 2050, ça veut dire que ça, on va avoir des coups de barre majeurs à

donner si on veut inverser ça. Et je ne vois pas, on ne voit pas encore sur la table, de solutions concrètes.

3280 Dans le document, on identifie un modèle urbanistique pour y arriver, c'est la ville de proximité ou le quartier de proximité, on doit vivre, travailler, se divertir à proximité, à une distance de marche.

3285 Je pense que ça fait un large consensus que le modèle urbain doit s'en aller vers ça : limiter la voiture solo, la marche à pied, les transports mobiles. Je pense qu'il y a un large... Mais pour arriver à faire ça, il faut repenser l'urbanité, il faut repenser les espaces publics et il faut repenser les densités.

LA PRÉSIDENTE :

3290 Il vous reste deux minutes.

M. VIANNEY BÉLANGER :

3295 Alors, donc il me reste une minute. Donc, ce que l'on dit, je vais passer à Bridge-Bonaventure. Bridge-Bonaventure est une opportunité unique parce que c'est l'entrée de ville, c'est une zone en friche et qui recèle, c'est une zone qui a plusieurs enjeux, plusieurs problématiques, mais qui a un potentiel énorme pour venir en support au centre-ville.

3300 On peut, véritablement, y développer un quartier justement de proximité et qui viendra en support au centre-ville.

3305 Il faut souligner et parce qu'on entend souvent parler de Bridge-Bonaventure et de la Pointe-du-Moulin, il y a quatre propriétaires qui possèdent les terrains, dont moi le petit et les trois autres, plus la Société immobilière du Canada qui possède de larges terrains.

Tous ces terrains sont vacants, en friche, il n'y a pas âme qui vive. Bien qu'on me dise que, on dit : « il faut protéger les emplois », on est tout à fait d'accord, les industries qui sont là, il faut qu'elles demeurent, mais actuellement, ce sont des... puis il y a des bâtiments qui sont vides.

3310

Donc, il y a une opportunité, il y a une possibilité dans l'urgence d'agir et de réagir sur le champ, sur les changements climatiques et aussi la crise du logement. Et je pense qu'on a essayé de le faire.

3315

Les promoteurs, ce que nous avons fait, il y a eu, depuis 2017, que l'on travaille sur Bridge-Bonaventure et plus spécifiquement, dans les derniers quatre ans, avec, il y a eu une consultation de l'OCPM en 2019. Il y a eu un dépôt d'un projet de plan directeur de PDMV de la Ville de Montréal en mars et les promoteurs, on a décidé qu'on faisait une vision d'ensemble.

3320

On a fait une porte ouverte au 31 mai. On a organisé des consultations pour rencontrer, après le dépôt de notre vision, de tous les organismes du milieu. Il y a eu une rencontre de 19 organismes, incluant le socioéconomique, des organismes qui se préoccupent du logement social.

3325

Mais aussi, les organismes économiques, Chambre de commerce, et finalement pour constater qu'il y a peut-être un plus large consensus qu'on le lit dans les journaux, sur le modèle que l'on devrait développer avec les densités qu'on devrait y mettre.

3330

Je sais que j'arrive à la fin. Mais le 18 octobre, la semaine prochaine, il y a le dépôt du mémoire de ces consultations et des recommandations. Et le consortium a demandé à trois universitaires d'analyser la proposition de plan d'ensemble que l'on propose et de déposer un rapport, qui va être déposé, ce rapport-là, publiquement, à compter de mardi prochain.

3335

J'invite la commission, si vous voulez en savoir...

LA PRÉSIDENTE :

Nous serons en audience.

3340

M. VIANNEY BÉLANGER :

Vous serez en audience ? Non, ce que je veux dire, vous pouvez en prendre connaissance des conclusions de ces deux rapports.

3345

LA PRÉSIDENTE :

Ah, en prendre connaissance, O.K.

3350

M. VIANNEY BÉLANGER :

Je pourrais vous entretenir, un mot encore, je trouve qu'à Montréal, on confond logement social et communautaire puis logement abordable et familial. Et on a fait une recherche à l'extérieur, on met tout à Montréal, dans le même panier et c'est des...

3355

LA PRÉSIDENTE :

... c'est ce que Bâtir son quartier nous a dit plus tôt. Et ils ont fait un effort de classer les choses.

3360

M. VIANNEY BÉLANGER :

3365

Mais je peux vous dire, vous remarquerez dans notre rapport, on a fait deux recommandations qui sont la 16 et la 17 où on divise les deux. Le logement social et abordable, c'est une responsabilité d'état, des gouvernements supérieurs et c'est subventionné à 100 %.

3370

Tandis que le logement abordable pour toutes les classes socioéconomiques, on peut, dans les projets privés, réaliser ces projets-là et avoir des mécanismes pour aider les ménages qui n'arrivent pas dans les premières années, mais on n'a pas de programme efficace et c'est là-dessus qu'il faut se pencher.

3375

Donc, et je peux vous dire, dans nos recherches et des visites dans d'autres villes, juste de démêler ça, ça aide beaucoup à la compréhension, ça aide beaucoup à trouver des solutions constructives.

3380

LA PRÉSIDENTE :

Ce qui est l'objet de votre recommandation 17 ?

3385

M. VIANNEY BÉLANGER :

Oui, exact.

LA PRÉSIDENTE :

3390

Mais, est-ce que ça, comme ce sont des incitatifs, est-ce que ça permet du logement abordable pérenne, c'était ça ma question ?

M. VIANNEY BÉLANGER :

3395 Oui. Je peux vous dire, puis personnellement parce que j'ai une connaissance, je suis en train de travailler sur un programme de logement abordable avec un (inaudible) pérenne. Et qui permet à toutes les couches sociales, en respectant le niveau économique de chaque quartier que l'on peut appliquer.

3400 Ce n'est pas encore, on est en train de le roder, on voudrait le déposer dans l'invitation que Madame la Mairesse a faite, elle a créé le comité avec des têtes dirigeantes, dont il y a Bâtir son quartier, des gens d'entreprises privées, pour essayer de trouver des solutions novatrices.

3405 Le problème, on n'a pas encore de solutions novatrices. Une ville mixte avec le logement social, les deux programmes, je pourrais vous en parler, on n'a pas trouvé l'outil encore, on crée des distorsions.

3410 Quand on demande aux promoteurs de fournir dans la caisse pour faire du logement abordable et social, qu'est-ce que l'on fait ? On le transfère à l'autre qui occupe à côté, qui est obligé d'absorber dans son prix d'acquisition de la copropriété.

3415 Alors, on comprend, ce n'est pas parfait. Ça, mais c'est à ça qu'il faut qu'on s'attaque, qu'on trouve une solution qu'on ne fait pas porter par les autres, ce n'est pas comme ça qu'on va amener les gens à venir vivre dans la ville.

3420 Vivre, pour les familles, hein, qui ont des enfants, qui voudraient s'approcher des universités parce que les enfants sont rendus à cet âge. Il faut trouver des solutions créatives et les mettre en mouvement.

Et la seule façon, c'est par la collaboration, c'est en mettant tous les acteurs autour de la table, toutes les parties prenantes (inaudible). C'est ce qu'on a commencé à faire dans le consortium. On parle aux politiciens, on parle aux partenaires publics qui ont des terrains. On parle aux groupes du milieu et je pense que c'est comme ça qu'on va évoluer.

3425

Juste la question d'échelle urbaine, d'échelle humaine, on a eu dans Bridge-Bonaventure, tout le monde disait « c'est quoi l'échelle humaine » ? Bien on parlait à dix personnes, on avait dix variations de suite.

3430

On a fait une recherche, on a vu comment on, on a analysé ça dans d'autres municipalités et on s'est aperçu que c'est un manque de communication beaucoup, d'explications, d'éducation.

3435

Échelle humaine, ce n'est pas trois étages ou six étages, ce n'est pas juste ça l'échelle humaine dans un quartier. Qu'est-ce qui fait un quartier humain ? Et si on veut se donner de bons services, il faut une certaine densité.

3440

Si on veut arrêter l'étalement urbain et arriver à une ville GES zéro, ça passe par une densification des milieux urbains. Il y a une façon intelligente de le faire, il y a des façons aussi dynamiques de le faire et je pense qu'il faut, ensemble, trouver des outils.

Et je peux vous dire, c'est ma préoccupation depuis 40 ans que j'essaie de trouver des solutions. Et c'est par la collaboration qu'on va y arriver.

3445

LA PRÉSIDENTE :

D'autres questions ?

3450 **LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :**

Qu'est-ce que c'est justement les seuils de densité qui sont ciblés dans Bridge-Bonaventure et Pointe-du-Moulin ?

3455 **M. VIANNEY BÉLANGER :**

On a plus, on n'a pas défini le cadre réglementaire, mais ce qui est ciblé, de façon générale, le plan qu'on a déposé qui est public, il parle d'une densité moyenne dans tout le secteur de 4,2.

3460

Et si on le traduit – parce que c'est sûr, c'est général, qu'on le traduit par îlot – ça va varier de 4 à 6. Sur certains sites, ça peut aller à 8, 9. On est à proximité du centre-ville.

3465

Mais globalement, on n'a pas besoin. Une densité moyenne de 6 est confortable pour faire un quartier de proximité. Par contre, c'est comment on le distribue dans le paysage urbain, ça, c'est nouveau.

3470

D'ailleurs, c'est ce qu'on a fait avec tous les professionnels et développeurs, on a fait cette analyse-là, on a produit une image.

3475

Maintenant, ce qu'il faut mettre par-dessus ça lorsqu'on s'entendra sur ce projet urbain, c'est une réglementation qui va permettre de réaliser. Les outils réglementaires, je m'excuse, sont un peu poussiéreux.

C'est avant les crises que l'on avait ça, que ça soit l'article 89, le PPU, le PPCMOI. C'était des outils qui permettaient de corriger des situations, mais si on se fait une vision d'un nouveau secteur, il va falloir remettre un encadrement réglementaire souple qui permet de le réaliser dans tous ses éléments pour pas qu'après ça on commence, ou trois mois, un an

3480 après, qu'il faut faire un PPCMOI parce que le règlement qu'on a eu là, il ne marche pas pour réaliser cette composante-là, de la vision urbaine.

Et ça, il y a des discussions et ça demande aussi... aussi, ce qu'on fait, on parle aussi aux politiciens. Il faut impliquer nos politiciens, il faut impliquer les fonctionnaires municipaux, les urbanistes, il faut essayer de trouver...

3485

LA PRÉSIDENTE :

... et les commissions scolaires aussi, ce que je comprends ?

3490

M. VIANNEY BÉLANGER :

Et les commissions, oui. On me dit souvent oui, dans le secteur, les commissions, ce n'est pas juste les commissions scolaires, les centres culturels, les artistes. Un milieu intégré de marche, ça comprend tout. Tout. Et ça, ça demande une approche complètement.

3495

Et faire le virage, arrêter l'étalement urbain, ça va prendre des coûts de base. Ça ne se fera pas comme ça. Ça va demander de la part des paliers de gouvernement supérieurs de s'impliquer. Ça va demander aussi aux organismes du milieu.

3500

Mais ce qui est aussi l'inverse. Je sens dans le milieu que les gens sont prêts, les gens le veulent. Les gens sont, même, si je prends les gens plus articulés au niveau communautaire, il y a des citoyens dans les quartiers centraux, ils sont articulés, ils sont informés.

3505

Il y a des groupes de soutien aux gens les plus défavorisés, je prends Bâtir son quartier que je connais très bien. Alors, il y a des gens qui travaillent depuis des années, sauf la concentration des gens à plus faible revenu, il ne faut pas se mettre la tête dans le sable,

3510 c'est plus à Montréal que ça se passe et qu'on a de la misère à amener les familles qui voudraient vivre, partager les équipements culturels universitaires, il y a un écart puis il n'y a pas tous les profils sociaux.

3515 On peut avoir un problème d'accès à la propriété et gagner, un ménage qui va gagner 125 000 piastres, mais il va être obligé de consacrer plus que 30 % de son revenu. Qu'est-ce qu'il fait ? Il reste en banlieue parce qu'il peut y arriver dans un bungalow en banlieue et à Montréal, même dans une copropriété, on n'y arrive pas.

3520 Mais est-ce que c'est quelqu'un qui a besoin d'un support ? Oui. Une jeune famille qui essaie, ils travaillent, puis si on veut se rapprocher des universités, ce n'est peut-être pas à Montréal-Nord qu'il faut s'installer, c'est peut-être plus près des quartiers centraux. Pour être capable que les jeunes puissent marcher et aller à l'université.

3525 Donc, les copropriétés, les prix sont plus élevés, mais il y a moyen d'articuler un programme d'aide, ce n'est pas de la subvention, c'est un programme d'aide temporaire, qui va permettre que ces jeunes couples-là, ils vont être capable de rester.

3530 Parce qu'on le sait, on est tous d'accord que le seuil de 30 %, si on paie plus que 30 % pour se loger en copropriété ou en locatif, il y a d'autres choses dans la vie de la famille qui va en souffrir. Soit les enfants, l'éducation, la nourriture.

3530 Alors, c'est vrai pour de jeunes familles aussi.

LA PRÉSIDENTE :

3535 Merci. Petite dernière question, rapide, rapide, là, parce qu'il nous reste peu de temps. Permettre de financer la construction de stationnements souterrains plutôt qu'en surface, c'est pas ça que je remets en cause.

Ma question était, dans votre consortium, avez-vous pensé à la mutualisation des stationnements intérieurs ?

3540 **M. VIANNEY BÉLANGER :**

Absolument. Bien c'est rendu maintenant une norme, si on veut diminuer le nombre de stationnements, et de... mais on vit dans une société qui encore l'automobile va rester. L'alternative, c'est de mutualiser des stationnements dans ça.

3545

C'est tout récent qu'on puisse le faire de façon intelligente, de façon économique, depuis qu'il y a la voiture électrique. Avec les voitures à combustion, de faire une mutuelle, qui va l'entretenir, mettre de l'essence, faire ci, et de la mettre à l'intérieur d'un bâtiment de qualité.

3550

Mais maintenant, avec l'électrification des voitures, on peut facilement avoir, dans un bâtiment, un parc de voitures électriques mutualisées, automatisées. C'est-à-dire qu'on le met comme dans une machine distributrice au lieu de faire creuser quatre étages qui sont antiécologiques. C'est qu'on met dans des – j'appelle ça une machine distributrice, tu pèses, l'auto monte et elle descend. On n'est pas obligé de faire des rampes.

3555

Et en Asie, on est beaucoup plus avancés que nous ici, nous on fait encore, on se promène encore avec des autos quatre (inaudible). Ce n'est plus soutenable, ça. Et je pense qu'on est rendu là.

3560

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup, Monsieur Bélanger.

3565

M. VIANNEY BÉLANGER :

Bienvenue.

3570

Mme MARYLINE CHARBONNEAU et MARIE-ODILE TRÉPANIÉ
Les Amies de la montagne

LA PRÉSIDENTE :

3575

Et j'inviterais Maryline Charbonneau et Marie-Odile Trépanier de Les Amis de la montagne. Bonjour. Est-ce que vous avez un PowerPoint? O.K. Je vous dis un peu le problème qu'on a, on a beaucoup d'opinions écrites, on vous a lu, parce qu'on vous attendait il y a deux séances et on a su une fois arrivée ici que là vous arriviez. Ça fait qu'on n'a pas nos copies toutes annotées avec nos questions et tout ça.

3580

Donc, on va vous écouter attentivement puis on va essayer d'avoir des questions, de se souvenir de nos questions, O.K, ou d'en créer des nouvelles, ça nous arrive fréquemment.

3585

Mme MARYLINE CHARBONNEAU :

C'est bon. Alors, merci beaucoup de nous recevoir aujourd'hui. Alors, je suis Maryline Charbonneau, je suis directrice des affaires publiques aux Amies de la montagne et j'ai la chance d'être accompagnée avec Marie-Odile Trépanier, qui est professeur honoraire en urbanisme à l'Université de Montréal et urbaniste émérite.

3590

En plus d'être administratif du conseil d'administration et co présidente du comité aménagements et concertations des Amies de la montagne, c'est un comité d'experts qui,