

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

**ÉTAIENT PRÉSENTS :**            **M. JEAN-FRANÇOIS THUOT, président de la commission**  
   **M. BRUNO BERGERON, commissaire ad hoc**  
   **M. SIMON CLOUTIER-CYR, analyste**

**REQUALIFICATION DU 4500, RUE HOCHELAGA**

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

VOLUME 1

---

Séance tenue le 30 août 2022, 19 h  
CCSE Maisonneuve  
4375 Ontario Est, Salle Belle-Vie  
Montréal

## TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 30 AOÛT 2022

MOT DU PRÉSIDENT DE LA COMMISSION, M. JEAN-FRANÇOIS THUOT ..... 1

### **PRÉSENTATION DES OPINIONS :**

M. Martin Saint-Georges, Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve ..... 3

Mme Brigitte Mériel-Bussy, CPE Le Jardin Charmant Inc. .... 16

M. Pierre Barrieau, citoyen ..... 27

M. Bruno Collin, citoyen..... 42

Mme Karina Buist-Tactuk et Mme Myriam Robichaud, Énergir ..... 56

**MOT DE LA FIN** ..... 74

**AJOURNEMENT**

## MOT DU PRÉSIDENT

### **M. JEAN-FRANÇOIS THUOT, président de la commission :**

5            Bonsoir, mesdames et messieurs. Nous nous retrouvons donc quelques semaines après la séance de questions-réponses, qui a eu lieu ici même au début de l'été, au printemps, il faisait chaud, il pleuvait, je pense, avec la même météo aujourd'hui.

10            Bienvenue, donc, à cette séance d'audition des opinions au sujet de la requalification du 4500, rue Hochelaga.

15            La séance, comme vous le savez, se déroulera 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 will be welcome to do so.

20            Je me nomme Jean-François Thuot. La présidente de l'Office, madame Isabelle Beaulieu, m'a confié la présidence de cette commission. Je suis assisté de monsieur Bruno Bergeron, mon collègue à ma droite, qui est également commissaire, donc c'est une commission à deux commissaires. Nous sommes appuyés dans nos travaux par un analyste, Simon Cloutier-Cyr, qui est assis à la table, ici, à ma droite.

25            Au nom de mes collègues de l'Office, je vous remercie de l'intérêt que vous portez à nos travaux depuis le début de cette consultation.

30            Un total de cinq personnes citoyennes et de représentants d'organismes ont manifesté le désir de présenter ce soir oralement un mémoire devant la commission, et nous allons les entendre.

             Bien entendu, d'autres personnes et d'autres organismes se sont également exprimés dans le cadre de mémoires et n'ont pas souhaité le présenter oralement. Néanmoins,

évidemment, ces opinions seront rendues disponibles sur notre site Web, et les opinions qui seront présentées ce soir oralement vont donc s'ajouter aux interventions qui nous ont été soumises par écrit, de même qu'aux opinions qui ont été exprimées directement sur la page Web de la consultation, et ce, depuis plusieurs semaines déjà.

35

Je pense que c'est utile de le rappeler : toute la documentation pertinente à cette commission est disponible en tout temps, 24 heures sur 24, 7 jours par semaine, sur le site Web de l'Office, à la page des consultations.

40

Vous allez également, pour ceux et celles qui le souhaitent, trouver un cartable qui est disponible à la table d'accueil.

45

Maintenant, pour le déroulement de la soirée. Comme je l'ai mentionné, nous allons entendre cinq interventions. Chaque personne intervenante dispose d'une période de dix minutes pour exposer son opinion, après quoi les commissaires disposeront eux aussi de dix minutes pour échanger avec eux. Je rappelle que mon collègue Bruno et moi-même, on a pris connaissance de toutes les opinions et de tous les mémoires, donc, nous les avons lus. Et lors de votre exposé, évidemment, évitez de relire tout le mémoire, allez à l'essentiel, d'autant plus que nous allons être assez fermes sur la gestion du temps, par respect pour tous les intervenants.

50

Une fois la séance d'audition d'opinions terminée, les archives vidéo, les audios des échanges avec les commissaires ainsi que les transcriptions écrites seront mis en ligne sur le site Web dans les plus brefs délais.

55

Comme il est de coutume en matière de consultation publique, si, pour une raison ou une autre, des inexactitudes se glissaient dans les interventions, les représentants du promoteur et de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve sont avec nous ce soir, ils pourront user, à la toute fin, de leur droit de rectification, donc, dès ce soir, à la fin de la séance, ou encore dans les 48 heures suivant l'envoi des fichiers et vidéos de présentation. Et

60

dans ce dernier cas, les rectifications seront écrites et rendues disponibles sur le site Web de l'Office à la page des consultations.

65 Enfin, comme vous le savez déjà, la commission tient à ce que le climat de nos échanges demeure serein. Les propos malveillants ou encore les interventions portant atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation des personnes sont irrecevables.

70 À la suite de la séance de ce soir, donc, de la séance d'audition des opinions, la commission procédera à l'analyse de l'ensemble de l'information qui nous a été soumise. Nous en ferons rapport et nous formulerons nos recommandations. La présidente de l'OCPM soumettra le rapport au Conseil municipal de la Ville de Montréal, rapport qui sera rendu public deux semaines plus tard.

75 Et je rappelle que nos rapports, tous les rapports de l'Office, ont une valeur consultative. Les décisions finales appartiennent aux personnes élues.

Alors, j'inviterais maintenant monsieur Martin Saint-Georges, de la Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, à s'asseoir pour prendre la parole.

80 Bonjour, monsieur Saint-Georges.

**M. MARTIN SAINT-GEORGES :**

85 Bonjour.

**LE PRÉSIDENT :**

90 Je comprends que vous êtes seul pour représenter votre organisme? Vous le savez maintenant, vous disposez de 10 minutes, et ensuite, nous allons, Bruno et moi, disposer de 10 minutes pour vous poser des questions. Vous avez une présentation PowerPoint?

**M. MARTIN SAINT-GEORGES :**

Non.

95 **LE PRÉSIDENT :**

Non, non plus. Donc ce n'est qu'une déclaration orale.

**M. MARTIN SAINT-GEORGES :**

100

Voilà.

**LE PRÉSIDENT :**

105

Parfait, alors, vous pouvez débiter, nous allons vous écouter.

**M. MARTIN SAINT-GEORGES :**

110

Avant de débiter la présentation, j'aimerais remercier, finalement, les gens de la Table de quartier. Je me présente : Martin Saint-Georges, je suis organisateur communautaire au CIUSS de l'Est-de-l'Île-de-Montréal. Je suis rattaché au CLSC d'Hochelaga-Maisonneuve, et dans mon travail, je travaille en collaboration avec la Table de quartier, naturellement.

115

La Table de quartier est l'endroit où un comité réfléchit sur le cadre bâti et la construction de logements. Vous allez pouvoir retrouver dans ce mémoire qu'il y a une longue tradition de concertation et d'échange dans cette instance de concertation là. En fait, le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier est la succession d'une fusion de groupes de ressources techniques, dont un provenait d'Hochelaga-Maisonneuve, donc on est vraiment... Ça fait longtemps, finalement, qu'il y a de la concertation autour du développement de

120 logement social dans le quartier et la Table de quartier a joué un rôle important dans cette concertation-là.

125 Donc, une fois qu'on a bien situé les acteurs, la Table de quartier, c'est un regroupement d'acteurs, tant de corporations privées, mais surtout d'organismes communautaires et de citoyens qui se réunit pour échanger sur les différents défis et les différentes problématiques qui existent dans le quartier.

130 Donc, nous sommes aux premières loges de ceux qui, au quotidien, luttent contre la pauvreté et sont en accompagnement des populations vulnérables.

135 Notre mémoire, essentiellement, je n'en ferai pas une lecture exhaustive puisque je sais qu'on a déposé notre mémoire et que les gens ont eu déjà finalement la chance de le parcourir.

140 Rapidement, nous, nous avons élaboré ce mémoire-là, vraiment, en réaction, finalement, au déclenchement des audiences publiques, donc, je souhaite mentionner que le temps de rédaction, ça a été l'été, hein, on a commencé... Dans le fond, les premières audiences, c'était le 2 juin, et donc, c'est au cours de l'été que le processus a été mené à la table, pour lequel on a convié, à travers différentes rencontres de notre comité, les gens qui avaient un intérêt à échanger sur ce projet-là. Puis on a parlé avec eux, finalement, du projet et des impacts du projet qu'on pouvait voir potentiellement sur le quartier.

145 En fait, il faut bien saisir le contexte et le quartier dans lequel le projet se déploie. Nous, notre travail, c'est justement la lutte à la pauvreté, et dans ce sens-là, afin de favoriser les échanges entre les membres et avec les partenaires, la Table de quartier a produit un portrait, finalement, du quartier, dans lequel on peut identifier un certain nombre de caractéristiques.

150 J'attire votre attention d'emblée sur une des caractéristiques qui se retrouvent au sujet de la population d'Hochelaga-Maisonneuve : on dit que 28,7 % des ménages dans le quartier vivent en situation de faible revenu.

On dit aussi que 74,3 % des ménages sont locataires. Il y a une baisse par rapport à 2006, mais on est quand même dans des chiffres relativement élevés.

155 En terminant, l'espérance de vie de la population, quand on pose un regard sur le quartier Hochelaga-Maisonneuve et qu'on compare l'espérance de vie avec l'espérance de vie à Montréal, on a déjà un écart négatif pour Hochelaga-Maisonneuve de 6,1 années, donc les gens, en moyenne, vivent moins longtemps dans le quartier, et ça a, naturellement, toutes sortes d'impacts aussi.

160 On ne se perdra pas dans les différentes conjectures qui pourraient expliquer, finalement, cette situation-là. Vous savez, la pauvreté, c'est aussi un phénomène multiple, puis les inégalités sociales, bien, ça, c'est aussi... Il y a plusieurs raisons qui peuvent expliquer ces écarts-là. Mais il y a une chose qu'on ne peut pas nier, par contre : c'est qu'elles sont là, et l'écart de six ans qui existe entre la population d'Hochelaga et le reste de Montréal, il est là.

165 Donc, voilà le portrait dans lequel, finalement, le projet va se déployer.

170 Dans les conversations, il y a trois grands points, essentiellement, issus, finalement, de nos échanges. Trois grands points ressortent : l'impact du projet sur les besoins criants en logement dans le quartier, le rôle du communautaire et son implication dans le logement social, et les caractéristiques du projet et les défis de cohabitation dans les quartiers.

175 Essentiellement, et rapidement, le projet ne donnera pas les moyens de changer les choses concernant les besoins criants en logement dans le quartier. Ce qu'on veut dire, c'est qu'à la hauteur, finalement, de la portion de logement social inclus dans le quartier, la réaction des groupes lorsqu'ils regardent le projet, c'est qu'ils nous disent : « Ouais, mais ça, c'est pas

assez pour changer les choses », O.K., et donc, dans ce sens-là, on observe un déficit. On  
questionnait même, finalement, l'idée même de « abordable » à l'intérieur du projet, puisque,  
180 étant donné, finalement, le niveau de faible revenu, on constatait un écart d'environ 500 \$  
entre le logement deux chambres moyen, dans Hochelaga-Maisonneuve et le logement, deux  
chambres dans le projet était 500 \$ de plus, donc en moyenne, on était à 1 050 quelques  
dollars dans Hochelaga puis dans le projet on est à 1 500. C'est seulement que pour illustrer le  
type de saut au niveau de l'écart, il ne s'agit pas de quelques points de pourcentage, mais bien  
185 500 \$ de plus quand on parle de 1 000 donc c'est 50 %. On voulait situer ça.

Et dans ce sens-là, on se demande « abordable pour qui »? Peut-être que pour  
quelqu'un de Vancouver où le prix des loyers est déjà astronomique, ce logement-là serait  
extrêmement abordable, ou à Toronto, mais ici, dans la réalité qu'on a actuellement, ce  
190 abordable-là, il n'est pas abordable pour la population ici.

La proportion de logement social à l'intérieur du projet nous apparaissait donc comme  
étant trop faible pour arriver à changer les choses, et le logement abordable aussi.

Le deuxième point, c'est que la Table a souligné et les membres ont souligné leur  
volonté de participer et de s'inscrire par le volet du... par le lien qu'on a avec le GRT dans les  
discussions avec le promoteur pour déterminer finalement, ou être un lieu d'échange pour  
déterminer avec la communauté et le promoteur, le type, la tenure, finalement, quelle sera...  
195 Est-ce qu'on aura un OBNL, est-ce qu'on aura une coop d'habitation, dans ce sens-là, on  
200 espère pouvoir jouer un rôle à l'intérieur de ça, puis faciliter, finalement, une prise de décision.

Et en terminant, la caractéristique de cohabitation du projet. Écoutez, on veut être  
clairs, à l'intérieur de ce projet-là, il y a plusieurs aspects qu'on trouve positifs et on tient à le  
souligner, c'est-à-dire qu'il y a vraiment... l'accessibilité universelle, par exemple, à l'intérieur  
205 du projet, la question de réduire les inégalités sociales de santé, c'est des éléments  
fantastiques. Il y a du verdissement, il y a une épicerie d'incluse à l'intérieur du projet, c'est

l'antithèse des déserts alimentaires, donc, dans ce sens-là, il y a des points positifs à l'intérieur du projet qu'il nous apparaît important de souligner.

210            Toutefois, ce projet s'inscrit quand même dans un environnement pour lequel il y a déjà un certain nombre d'infrastructures. On a déjà parlé, lors des audiences, finalement, de la piste cyclable qui vient border le projet. Il y a le YMCA, qui est fermé aujourd'hui, mais on se sert des locaux pour faire de l'hébergement pour les itinérants, donc, on a un centre, finalement, qui fait de l'hébergement pour itinérance à proximité. Il y a différentes infrastructures qui  
215 existent et pour lesquelles on s'interroge, ou encore... On ne peut pas se prononcer sur les finalités des interactions qui existeront entre le développement du projet et ce qui existe déjà présentement comme infrastructures, et en ce sens-là, on a un peu peur.

220            En terminant, je voulais seulement vous dire que malgré les consultations publiques qui ont déjà eu lieu sur des grands projets dans Hochelaga-Maisonneuve, vous savez qu'il y a plusieurs projets qui... il y a des projets qui se sont déployés à l'intérieur du quartier qui sont fortement rejetés par la population, et dans ce sens-là, on est contents qu'il y ait des audiences publiques, mais on espère sincèrement, finalement, que les voix seront bien entendues et que les limites que l'on met, finalement, et qu'on exprime, seront bien entendues. Voilà.

225

**LE PRÉSIDENT :**

230            Merci, monsieur, vous avez bien respecté le temps, c'était très clair et concis, et complémentaire à votre mémoire. Effectivement, vous avez bien résumé.

230

235            Moi, j'aurai un certain nombre de questions, mon collègue aussi, Bruno, en aurait. Une question centrale à ce projet, et c'est sans doute l'élément central de votre mémoire, c'est sur la question des logements.

235

235            Je vous cite : ce qui est proposé là n'est pas en mesure de changer... ce que vous appelez changer les choses, je vous paraphrase, en ce qui concerne le besoin en logement

social et logement abordable pour les gens de l'arrondissement Hochelaga-Maisonneuve-Mercier.

240 À l'échelle du projet, ce que je comprends, c'est que dans votre perspective, il n'y  
aurait pas assez de logements sociaux, logements abordables? Est-ce que... Dans votre  
perspective à vous, ça en prendrait combien? Parce qu'il y a quand même un chiffre qui a été  
avancé par le promoteur sur le nombre de logements. Est-ce qu'à votre Table, vous avez  
discuté de ce qui vous paraissait, de votre point de vue, acceptable, pour, et là, je vous  
245 paraphrase là, hein, « changer les choses », mais à l'échelle d'un projet?

**M. MARTIN SAINT-GEORGES :**

250 Honnêtement, on n'a pas eu les discussions sur un nombre qui permettrait de changer  
les choses. La réaction que je vous exprime et qui a été exprimée était plus le constat,  
finalement, qu'étant donné les nombreuses listes d'attentes déjà existantes, que dans ce sens-  
là, ce qui était proposé, finalement, était pas suffisant.

255 Vous savez, il y a eu d'autres grands projets immobiliers qui se sont développés aussi  
dans le quartier d'Hochelaga-Maisonneuve, puis pour lesquels il y a eu des négociations  
importantes. Je pense à Lavo, par exemple. Quand le projet Lavo s'est développé, les comités  
de logement ont fortement travaillé à l'époque, et il y a eu toute une mobilisation et le politique  
est intervenu bien sûr à l'intérieur de ça, mais la proportion de logement social dans ce projet-  
là était nettement plus élevée, et je ne m'avancerai pas dans les détails. Il y a des gens plus  
260 vieux et plus connaisseurs que moi dans ces détails-là qui pourraient sûrement vous entretenir  
plus longtemps que moi de tout ce qui a été fait à l'intérieur de Lavo et de la proportion de  
logement social qui avait été incluse dans le projet, mais on évoquait ce genre de révision par  
rapport au nombre de logements inclus, pour en arriver à éventuellement avoir un impact sur la  
pauvreté.

265

**LE PRÉSIDENT :**

270 O.K., merci de votre réponse. J'aurais... Sur la question de l'abordabilité, les logements  
abordables, dans votre mémoire, vous expliquez que, compte tenu du revenu médian, pour  
des gens de l'arrondissement, ce loyer, compte tenu de ce revenu médian, ça serait insuffisant  
pour absorber ce qui est généralement demandé pour un loyer abordable, c'est-à-dire plus ou  
moins 1 500 par mois.

275 Et pardonnez mon ignorance, mais est-ce que vous pouvez expliquer, d'après votre  
expérience, le 1 500, là, ça, c'est une moyenne établie par les institutions? Comment ça  
fonctionne? Ça, c'est ma première question, et sous-entendu, si je comprends bien votre  
argumentation, c'est de dire qu'étant donné que le revenu moyen, médian des gens de  
l'arrondissement, il faudrait que ce loyer-là soit 500 \$ moins cher? Est-ce que c'est ça? C'est  
280 ce que vous suggérez?

**M. MARTIN SAINT-GEORGES :**

285 Oui, c'est ça. C'est ça.

**LE PRÉSIDENT :**

290 O.K. Est-ce que ça existe ailleurs? Est-ce qu'il y a des expériences où le loyer  
abordable a été modulé en tenant compte des paramètres propres à un arrondissement?  
Quelle est la marge de manœuvre des institutions concernées pour jouer avec le loyer  
abordable?

**M. MARTIN SAINT-GEORGES :**

295 Monsieur, vous arrivez vraiment aux limites de mes connaissances, je ne pourrais pas  
vous donner dans ce sens-là, mais je serais bien curieux d'avoir Manon Bouchard de Bâtir son

300 quartier, qui est notre représentante avec nous, parce que fréquemment, c'est ça le rôle d'un groupe de ressources techniques, aussi, c'est de nous amener de l'expertise, non seulement au niveau de la construction, mais au niveau aussi des expériences et des modèles qui ont été tentés ailleurs. Je vous avoue bien humblement la limite de ma connaissance à ce niveau.

**LE PRÉSIDENT :**

305 Je dois vous préciser, vous le savez, nous avons reçu un mémoire de Bâtir son quartier, donc nous allons le relire avec attention pour voir si on peut trouver une réponse. C'est bon?

Monsieur le commissaire?

310 **M. BRUNO BERGERON :**

315 Bonjour, monsieur. Vous avez abordé deux sujets, d'abord, là, votre lien avec Bâtir son quartier, vous réclamez qu'il y ait une collaboration, vous comprenez qu'à la commission, on ne peut pas parler à ces personnes-là pour leur demander d'établir une conversation. Qu'est-ce qui fait en sorte que c'est difficile d'avoir...

**LE PRÉSIDENT :**

320 Excuse-moi de t'interrompre, parce qu'il y a une dame qui lève la main, mais ce n'est pas une période de questions pour le public, malheureusement.

**Mme KARIMA BESSAÏ :**

325 Non, en fait, je fais partie du groupe qui a écrit, puis on a travaillé ensemble, je me suis dit, peut-être, je pourrais me joindre, à lui pour répondre.

**M. BRUNO BERGERON :**

Bien oui, venez vous asseoir.

330

**M. MARTIN SAINT-GEORGES :**

Dans la salle, monsieur le commissaire, j'ai avec moi, finalement, deux représentants de la Table de quartier, je suis assis avec vous pour vous livrer le... parce que je suis porte-parole du comité.

335

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, bien, j'inviterais cette personne à venir s'asseoir. Si vous pouvez vous présenter pour les gens de l'audience, et je comprends que vous souhaitez répondre, donc, à la question que j'ai posée. Alors, on vous écoute, madame.

340

**Mme KARIMA BESSAI :**

Bonjour, donc c'est Karima Bessai, je suis Karima Bessai, agente de développement à la Table de quartier. J'étais avec Martin, donc, c'est ensemble qu'on a mené les rencontres d'échange autour du projet. Donc, par rapport juste au logement abordable. Donc, ici on est partis du 30 % acceptable qui est considéré comme... Dépenser 30 % de son salaire est considéré comme acceptable, au-delà de 30 %, c'est considéré comme trop, donc c'est à partir de là qu'on a calculé... à partir du revenu médian des ménages, et puis qu'est-ce qu'ils pourraient dépenser pour que ça soit acceptable pour eux, donc ça tombe à 1 050 \$ que la population de Hochelaga pourrait dépenser, versus ce que le projet présente, c'est plus de 1 500 \$. Donc d'après les données contenues dans le projet, on considère que c'est un petit peu... donc 50 % plus élevé que la capacité de la population à payer.

345

350

355

**LE PRÉSIDENT :**

360 Et la question que je soulevais tantôt, est-ce que vous connaissez... Est-ce qu'il est habituel, est-ce qu'il est pensable de pouvoir moduler le loyer abordable, ou bien c'est quelque chose d'inscrit dans le béton par les règles gouvernementales, ou quoi que ce soit? Est-ce que vous pouvez nous éclairer là-dessus?

**Mme KARIMA BESSAI :**

365 C'est certain qu'il y a des tableaux que la... comment ça s'appelle, la SHQ, je pense, qu'elle produit, mais c'est vraiment par rapport aux logements abordables, etc., qui sont construits par le gouvernement.

370 **LE PRÉSIDENT :**

Merci. Alors, Bruno.

**M. MARTIN SAINT-GEORGES :**

375 Je reviens à Bâtir son quartier, puisque votre question était sur Bâtir directement. En fait, je ne faisais que situer l'historique. Bâtir son quartier, c'est le résultat de la fusion de quatre groupes de ressources techniques, dont un provenait d'Hochelaga-Maisonneuve. Donc, dans les travaux qu'on mène présentement, Bâtir est avec nous, est avec les organismes, 380 parce que son expertise dans le domaine, justement, vient alimenter les discussions, puis nous faire voir des avenues possibles en fonction des budgets de réalisation, etc., etc.

**LE PRÉSIDENT :**

385 Parfait. Monsieur le commissaire.

**M. BRUNO BERGERON :**

390 Dans le logement social, disons, il y a un certain nombre d'unités qui est prévu dans la  
phase 3 du projet. J'aurais juste voulu avoir un éclairage, c'est que souvent, c'est une question  
qui a été abordée, c'est que généralement, 50 % des locataires de la coopérative d'habitation,  
si c'est ça qui est retenu, reçoivent une aide gouvernementale qui est basée sur une proportion  
à partir de leur revenu. Mais l'autre 50 %, c'est des gens qui paient le loyer médian du quartier.  
395 Puis le loyer médian du quartier, est-ce que, dans une coopérative d'habitation, ces gens-là  
vont avoir les moyens de le payer?

**M. MARTIN SAINT-GEORGES :**

400 Il y a des entrevues, hein, pour les... puis il y a des gens beaucoup plus experts que  
moi dans la création de coopératives d'habitation, mais dans le processus de création des  
coopératives, il y a aussi finalement des... il y a de la sélection, finalement, à l'intérieur de ça,  
et je... Les critères de sélection tiennent aussi compte, finalement, dans certains cas, des  
capacités de payer pour s'assurer, finalement, d'avoir une proportion ou un équilibre à  
l'intérieur.

405 Ceci étant dit, je n'oserais m'avancer davantage dans plus d'explications à ce niveau-  
là.

**M. BRUNO BERGERON :**

410 D'accord, moi ça va pour moi.

**LE PRÉSIDENT :**

415 J'aurais peut-être une dernière question. Vous abordez, dans votre mémoire, la  
question des commerces et je vous cite, c'est à la rubrique 3, là, parlant des espaces

commerciaux : « Ces espaces présentent un potentiel pour favoriser le milieu de vie, à condition que les choix de services se fassent avec le souci de les rendre accessibles et abordables à l'ensemble de la population. »

420

Pouvez-vous préciser un peu votre pensée là-dessus, est-ce que... Allez-y.

**M. MARTIN SAINT-GEORGES :**

425

En fait, il nous apparaissait facile, finalement, de mettre en place des petits espaces ou des petits...un gym, par exemple. Bon, c'est facile, on est sur l'ancien terrain du Pro-Gym, donc on peut penser qu'il y avait une habitude de fréquentation, et que les gens, finalement, étaient habitués de retrouver à cet endroit-là un gym. Il y en a plein d'autres, là, ça va, là, O.K., mais dans ce sens-là, comment on va développer, ou qu'est-ce qu'on va développer finalement, comme service qui est listé, à l'intérieur, finalement, des services qu'on va retrouver? Est-ce qu'on va faire quelque chose de fermé sur le complexe, ou encore, est-ce qu'il va être plus accessible finalement, à l'ensemble de la population?

430

435

C'est ce genre de question là, quand on parle des choix qui vont être faits dans les services et dans la vision même qu'on aura du développement de la vie communautaire dans cet ensemble-là.

**M. BRUNO BERGERON :**

440

Puis pour y arriver, c'est quoi le moyen?

**M. MARTIN SAINT-GEORGES :**

445

En fait pour y arriver... Je suis convaincu, finalement, qu'il faut être en mesure de faire valoir la plus-value d'une communauté plutôt que d'une communauté qui va se tenir plus fermée sur elle-même.

450 Il faut être en mesure de montrer, finalement, la richesse à l'inclusion du quartier, puis  
la plus-value que ça amène d'être à l'intérieur du quartier et non pas reclus ou à un espace  
spécifique à l'intérieur du quartier. Il y a des infrastructures, dans ce qui nous est proposé  
aussi, d'espaces communautaires. Dans le fond, toute la question, c'est... est-ce que...  
comment est-ce que ça va être présenté, est-ce que ça va être présenté comme un lieu  
réservé à quelques-uns ou au contraire, finalement, ça va être un lieu à fréquenter, puis qui est  
ouvert, finalement, sur le reste de la population du quartier? C'est aussi ce genre de question  
là qu'on soulève, finalement, dans les choix qui seront faits.

455 **LE PRÉSIDENT :**

Merci monsieur, merci madame, merci.

460 **M. BRUNO BERGERON :**

Merci beaucoup.

465 **LE PRÉSIDENT :**

Alors nous allons maintenant passer à la prochaine personne intervenante, cette fois-  
là... Bonsoir madame. Est-ce que vous avez une présentation PowerPoint? Présentation  
orale?

470 **Mme BRIGITTE MÉRIEL-BUSSY :**

Pas du tout. Je vais essayer de vous allumer avec mon discours.

475

**LE PRÉSIDENT :**

480 Parfait, alors vous vous connaissez la règle : dix minutes, dix minutes. Alors, nous vous écoutons.

**Mme BRIGITTE MÉRIEL-BUSSY :**

485 Allons-y. Alors, d'abord, je vais me présenter, je suis Brigitte Mériel-Bussy, la directrice générale du CPE Le Jardin Charmant. Avant de parler un petit peu du projet, juste vous situer le CPE qui a 42 ans de vie au cœur du quartier. Donc, il se situe sur la rue Bennett, au coin d'Hochelaga, en diagonale de l'ancien Pro-Gym. Donc on est vraiment en face du projet éventuellement à venir.

490 Le CPE, contrairement à ce que beaucoup de gens pensent, n'est pas un service public, est bien un organisme communautaire sans but lucratif qui est géré par des parents, employés, responsables de garde en milieu familial. Donc on a un conseil d'administration qui gère cet organisme et chaque CPE est une corporation autonome. Donc, on travaille pour le bien de notre quartier, de notre communauté à l'intérieur du CPE.

495 Dans l'historique du CPE, il y a eu, en 2018, une fusion qui s'est faite avec un autre CPE, qui est le CPE Gros Bec, qui est aussi dans le quartier Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, donc plus à Mercier-Ouest, et donc actuellement on offre deux installations de 80 places pour les familles du quartier, et 573 places en milieu familial.

500 Donc, on est vraiment implantés. Les familles du quartier, on les côtoie au quotidien et on vit, parce qu'en fait on passe plus de temps dans notre travail, donc on vit dans ce quartier-là.

505 Aujourd'hui, je vais vous partager un petit peu la position du conseil d'administration, puisque c'est des discussions qui ont eu lieu en CA, et sur le CA, on a actuellement 12 postes

de parents utilisateurs, que ce soit en installation, en milieu familial, des employés qui travaillent dans les installations et des responsables de garde en milieu familial et une personne qui est membre de la communauté.

510

Ça fait longtemps que le CPE Jardin Charmant regarde le développement du quartier pour tenter d'être encore actif dans ce développement-là. Parce qu'on ne peut pas s'asseoir sur nos lauriers, je ne vous referai pas l'historique actuel des besoins exprimés par les familles à la grandeur du Québec, les services de garde sont devenus un service essentiel. Quand on s'engage sur un conseil d'administration de CPE, c'est qu'on veut aller pousser un petit peu plus loin et essayer de développer ces services-là.

515

Donc en fait, la préoccupation était vraiment de dire : comment on peut développer ces services? On a fait des demandes en 2013 pour obtenir d'autres permis pour permettre aux familles du quartier de bénéficier de ces services de places subventionnées. Les deux CPE étaient à l'époque deux entités différentes et ont obtenu chacune un permis.

520

Ensuite, on a essayé de trouver des opportunités. Je ne vous cacherai pas que c'est très difficile. On a un cadre qui est assez restrictif, donc on regarde les projets qui se développent, on essaye de développer des partenariats avec des organismes communautaires.

525

Depuis 2014, il n'y a rien qui a abouti, et c'est sûr que quand on a vu le projet Canoë en diagonale avec une belle pancarte comme ça, on a voulu aller voir ce que c'était, et donc on est allés chercher un peu plus d'information, et puis on a fouillé un petit peu les concordances qu'il pourrait y avoir entre un projet émanant d'un promoteur, ce qui, je ne vous cacherai pas, fait toujours un peu peur à un organisme communautaire, parce qu'on a un stéréotype du promoteur et du développement de logements, comme on en a parlé juste avant, mais nous, on avait, on voulait regarder ça sous l'angle de notre mission dans la communauté.

530

535

Les choses qui sont ressorties beaucoup et qui, pour nous, en tant que conseil d'administration de CPE, sont vraiment des choses qui ont été un petit peu abordées avant, mais qui sont de l'ordre des valeurs communautaires qu'on veut développer dans un projet qui est quand même d'une grande ampleur.

540

Il y a plein de petites choses, et probablement que tout le monde l'a lu, mais c'est sûr que la mixité sociale qui est proposée – alors, à quelle hauteur, ça, c'est à voir – mais cette mixité-là est en lien avec les valeurs du CPE, beaucoup.

545

L'inclusion dans la communauté. Nous, on travaille beaucoup sur l'intégration des familles démunies, l'intégration des enfants à défis particuliers. C'est un grand, grand enjeu dans les CPE en général, puis dans le quartier en particulier. L'inclusion de nos familles migrantes, parce que même s'il y a quelques années, on n'en avait pas tant que ça, on en a de plus en plus, puis nous, on les accueille au moment où, souvent, elles arrivent avec leurs enfants, avec peu de connaissance du quartier, donc on sert un petit peu de... comme bien des organismes communautaires et entre autres, la Table de quartier, mais bien d'autres, de portes ouvertes pour toutes ces familles-là.

550

Donc, sur le projet Canoë, ce qui a été questionné au CA, ça a été beaucoup : si on s'approche de ce projet-là et qu'on souhaite, nous, éventuellement, développer une installation dans le cadre de ce projet-là, est-ce qu'on est en phase avec les orientations qu'on s'est données de répondre aux besoins des familles du quartier? Et dans les approches qu'on a eues, finalement, il y a beaucoup de choses qui rejoignent ce qu'on veut faire.

555

560

Entre autres, la configuration du projet qui donne un lieu très sécuritaire, parce que ça donne une cour potentielle sur l'intérieur... j'allais dire de l'intérieur du projet même de construction.

565 Des collaborations avec les familles qui seraient dans des logements abordables, les  
organismes communautaires – à hauteur de combien, je ne sais pas – mais là encore, la  
proximité et le développement des partenariats seront favorisés.

570 Donc sous cet angle-là, le conseil d'administration disait que oui, probablement que ce  
serait une opportunité d'allier un développement qui rejoindrait nos valeurs, qui serait en lien  
avec les projets de sortir de ce désert alimentaire, aussi, parce qu'on l'a abordé avant, mais  
c'est terrible, nous, on le voit, les gens viennent tout le temps nous en parler, donc à observer  
et voir un petit peu ce qui se développera, mais une pharmacie, une épicerie pour les gens du  
quartier, dans ce quartier-là, il y en a pas. Donc ça, c'est aussi un plus.

575 Puis, je ne vous cacherai pas qu'en termes de services, nous, actuellement, juste sur  
l'installation Jardin Charmant sur l'avenue Bennett, j'ai actuellement 688 familles en attente  
d'une place en CPE ou en garderie, peu importe, en fait, et qui viennent frapper à notre porte  
tous les jours, surtout en ce moment. On est vraiment dans cette période-là. Il n'y a pas de  
terrain ou d'opportunité ou quoi que ce soit qui soit viable pour le développement de services  
580 de garde actuellement sur le quartier. On a fait des tentatives depuis 2014, il n'y a absolument  
rien qui est sorti de ça.

585 Donc, actuellement, on est vraiment dans une recherche très active. On a été obligés  
d'abandonner un permis de 80 places. Je ne vous cacherai pas que ça a été terrible parce  
qu'on s'est dit que... Le ministère disait, si vous ne les développez pas, on va les donner à  
quelqu'un d'autre parce qu'on ne peut pas les garder en attendant que peut-être un jour vous  
trouviez quelque chose. Donc sur les deux permis, il y a un permis de 80 places qui a été  
remis, donc ça veut dire 80 places de moins pour des familles du quartier, et qu'on a tenté de  
récupérer, mais malheureusement non, c'est fermé.

590 Donc, voilà un petit peu le contexte dans lequel le conseil d'administration s'est  
positionné pour dire qu'ils ont trouvé le projet intéressant. Ils ne se sont pas positionnés plus  
que ça sur la qualité de la construction, les choses comme ça. On a vraiment regardé sous

595 l'angle de la problématique du CPE versus les orientations, la mixité sociale, l'inclusion, la  
sécurité et le développement communautaire du quartier.

**LE PRÉSIDENT :**

600 Merci, madame.

**Mme BRIGITTE MÉRIEL-BUSSY :**

605 Bienvenue.

**LE PRÉSIDENT :**

10 minutes tapant.

610 Écoutez, une question sur votre besoin. Vous exprimez clairement dans votre mémoire  
que le CPE est à la recherche d'une... de ce que vous appelez une troisième installation de  
80 places et que le projet Canoë vous paraît tout à fait intéressant de ce point de vue là.

615 Deux questions là-dessus. La première, un CPE de 80 places, ça demande quelle  
superficie? Ça, c'est ma première question, puis la deuxième, vous allez voir où est-ce que je  
veux en venir : est-ce que ce qui vous est offert par le promoteur, dans l'état actuel de vos  
discussions, est-ce que ça répond à ce besoin en superficie?

**Mme BRIGITTE MÉRIEL-BUSSY :**

620 Alors c'est certain que pour aller de l'avant, c'est la première question que nous, on a  
vérifiée aussi, parce que si on n'a pas la superficie nécessaire, c'est non. Ce serait dommage,  
ou alors, à la limite, ça aurait été comme... est-ce qu'on descend à 60 places, mais on tient  
mordicus à offrir ce 80 places, puisqu'on en a déjà perdu 80.

625 Oui, la superficie, qui est en moyenne à Montréal pour construire un 80 places, c'est à  
peu près 8 000 pieds carrés. Entre 7 000 et 8 000 pieds carrés. Moi je dis 8 000 parce que  
j'aimerais 8 000, mais c'est à peu près 7 à 8 000 pieds carrés. Actuellement dans les  
discussions qu'on a, oui, il y a cet espace-là.

630 Notre préoccupation, et ce pour quoi on est très pointilleux, c'est l'espace de jeu pour  
les enfants également, parce qu'on parle effectivement d'accueillir 80 enfants. Mais on ne peut  
pas emmener les enfants à des parcs éloignés, des poupons... L'idée, c'est d'avoir vraiment un  
service de qualité qui puisse être offert. Donc oui, il y a cet espace de jeu aussi qui est visé sur  
l'intérieur.

635 **LE PRÉSIDENT :**

Qui s'ajoute au 7 000...

640 **Mme BRIGITTE MÉRIEL-BUSSY :**

Oui, tout à fait.

**LE PRÉSIDENT :**

645 O.K., et ça aussi, il y a une « option », une possibilité.

**Mme BRIGITTE MÉRIEL-BUSSY :**

Une possibilité, oui, tout à fait.

650

**LE PRÉSIDENT :**

O.K. Monsieur le commissaire?

**M. BRUNO BERGERON :**

655

Bonjour, madame, c'est que vous parlez beaucoup de la mixité, puis vous lanciez tantôt que vous avez une demande pour 688 enfants dans le quartier qui ne sont pas desservis, c'est quand même assez considérable par rapport aux 80 places qui sont ici proposées, puis là on aura plus de 900 logements qui viennent, donc, il n'y aura pas des enfants dans chacun des logements, mais...

660

Est-ce qu'il n'y a pas... il n'y a pas un déséquilibre, c'est-à-dire que les 80 places sont déjà promises, c'est-à-dire que ceux du projet n'auront pas de place, comment ça va fonctionner?

665

**Mme BRIGITTE MÉRIEL-BUSSY :**

Bien, en fait, comment ça va fonctionner, ça va fonctionner comme les places actuellement en installation, c'est-à-dire que les personnes qui habitent le quartier s'inscrivent sur... en fait, maintenant c'est géré par le gouvernement, mais c'est la Place 0-5, donc les gens s'inscrivent, et nous, on met une priorité pour les gens du quartier. Donc en fait, on les priorise avec des codes postaux, et donc oui, malheureusement, j'aimerais ça multiplier ces places-là. Ce ne sera certainement pas suffisant. Si on peut récupérer les places qu'on a déjà rendues, on va tenter de le faire, mais je ne veux pas rêver, je n'y crois pas beaucoup pour l'instant, c'est vraiment fermé.

670

675

En plus de ces 80 places-là, on est actuellement en train de développer, en tout cas, d'essayer de reconnaître encore des responsables de garde en milieu familial dans le territoire. Donc oui, il y a cette installation, mais notre mandat va plus loin que juste cette installation-là.

680

Mais oui, c'est sûr, ça ne sera pas suffisant.

**M. BRUNO BERGERON :**

685

Mais dans ce contexte-là, donc ça veut dire qu'il n'y aura pas de places réservées pour les gens du projet?

**Mme BRIGITTE MÉRIEL-BUSSY :**

690

Les places qui sont actuellement réservées dans les règlements généraux de notre CPE, c'est évidemment les frères et sœurs de ceux qui sont déjà accueillis. On s'entend qu'on ne veut pas que les familles courent d'un bord et de l'autre. Et puis, on a une entente avec le CLSC pour l'inclusion d'enfants à défis particuliers, donc il y a certaines places qui sont

695 réservées, et un organisme qui s'appelle Je me fais une place en garderie, donc, qui inclut des enfants qui sont en handicap physique, mais c'est vraiment très peu de places, et le reste, c'est vraiment priorité aux personnes du quartier immédiat.

**M. BRUNO BERGERON :**

700

D'accord. Donc, lors de la soirée de questions et réponses, il y a quelqu'un de votre organisme qui a eu l'amabilité de venir nous déposer un mémoire, bien, ce n'est pas un mémoire, mais la personne est venue nous parler, puis on a parlé de l'accès pour les gens qui arrivent avec les enfants le matin, puis qui viennent les chercher, je ne sais pas si c'est à toute

705 heure du jour parce qu'on peut venir les chercher dans toutes sortes de circonstances...

**Mme BRIGITTE MÉRIEL-BUSSY :**

710

Disons qu'il y a des créneaux horaires, oui, à peu près.

**M. BRUNO BERGERON :**

715

Alors on sait que la Ville a beaucoup insisté sur le déplacement de la piste cyclable. Je pense que c'était bien entendu, mais c'était un peu... c'est un peu la question, c'est que dans vos discussions, est-ce que l'accès sur Bennett, étant donné que vous êtes quand même dans un complexe immobilier plus grand, est-ce que les gens vont arriver par le stationnement en sous-sol ou s'ils vont arriver directement sur Bennett avec une allée de circulation privilégiée?

720

**Mme BRIGITTE MÉRIEL-BUSSY :**

725

Il n'y aura pas d'accès au stationnement au sous-sol, donc nous, actuellement on le vit parce qu'on a l'installation... l'autre installation, la première, qui est en diagonale, donc, on est effectivement exactement situés au même endroit ou presque.

730

Beaucoup de personnes habitent directement... puisqu'on privilégie les gens du quartier immédiat, beaucoup viennent à pied, en vélo, on va privilégier de plus en plus ces modes de circulation, donc il y a quand même une portion des familles qui viennent en voiture puisque les parents partent au travail parfois, mais on a vu l'évolution, ces derniers temps, parce qu'on a privilégié les gens du quartier, les moyens de transport ont changé, mais l'accès se fera effectivement sur Bennett, donc de la même manière que même la deuxième installation qui est sur Duquesne, c'est un... un espace réservé de quelques places et puis ça circule.

735

**M. BRUNO BERGERON :**

740

Donc, ce n'est pas un enjeu parce qu'en ce moment... d'après ce que vous dites, c'est que les gens viennent beaucoup par le transport actif plus que par auto donc? On avait comme une image...

**Mme BRIGITTE MÉRIEL-BUSSY :**

745

Il y a quand même... Non, mais il y a quand même des autos qui viennent...

**M. BRUNO BERGERON :**

750

Mais pas en grand nombre, si vous parlez de quelques places, oui.

**Mme BRIGITTE MÉRIEL-BUSSY :**

755

Non, non, non. Devant l'installation, actuellement, on a l'équivalent à peu près de, je ne sais pas, je regarde, je dirais six, sept autos qui peuvent se... et il n'y a jamais... je dirais quand il y a trois autos maximum en même temps, c'est un maximum.

**LE PRÉSIDENT :**

760

Et pour vos employés, est-ce qu'il a été question, dans votre esprit, de souhaiter des stationnements dédiés à vos employés, dans le souterrain par exemple?

**Mme BRIGITTE MÉRIEL-BUSSY :**

765

Bien ça a été abordé, puis ça a été non. Donc, on a regardé. Beaucoup d'employés viennent en transport, le métro n'est pas loin, donc les quelques personnes qui ont des voitures actuellement et qui viennent en auto, pour l'instant, puis ça, c'est pour l'installation qui existe, on a une entente pour, je pense, deux, trois autos sur le stationnement du YMCA, de l'ancien YMCA, pardon, parce que c'était une entente, mais les trois quarts des employés se déplacent en transport en commun.

770

**M. BRUNO BERGERON :**

775

Merci beaucoup.

**LE PRÉSIDENT :**

780

Merci beaucoup.

**Mme BRIGITTE MÉRIEL-BUSSY :**

785

Bienvenue. Bonne soirée.

**LE PRÉSIDENT :**

Bonne soirée aussi, bon retour.

790

Alors nous allons maintenant passer au témoignage d'un citoyen, monsieur Pierre Barrieau. Bonjour, monsieur Barrieau.

**M. PIERRE BARRIEAU :**

795

Bonsoir.

**LE PRÉSIDENT :**

Alors vous n'avez pas de présentation PowerPoint?

800

**M. PIERRE BARRIEAU :**

Exact.

**LE PRÉSIDENT :**

805

Parfait. Alors nous vous écoutons.

**M. PIERRE BARRIEAU :**

810

Parfait. Alors je me présente, Pierre Barrieau. Donc, j'ai un baccalauréat en sociologie avec une concentration informelle en urbanisme, une maîtrise en études urbaines, une deuxième maîtrise en urbanisme et un doctorat en études urbaines. J'enseigne l'urbanisme depuis... soit 2005 ou 2006. J'ai commencé ma carrière dans le réseau universitaire anglophone et maintenant, je suis à l'UQAM et à l'Université de Montréal où j'enseigne au

815

premier et second cycle. Puis je suis résident depuis 22 ans maintenant dans l'arrondissement voisin, Ville-Marie.

820

Ma présentation aujourd'hui, en fait, est suite à une demande du promoteur, de faire une réflexion qui s'inscrit dans mes recherches universitaires sur les meilleures pratiques de redéveloppement urbain.

825

Donc cette lettre d'expertise là, qu'on m'a demandé de faire en toute indépendance, est basée sur la réflexion de comment est-ce qu'on doit faire et réaliser l'aménagement et le redéveloppement des terrains tels que celui-ci dans le grand Montréal.

830

Vous avez eu la chance de lire mon mémoire, vous voyez, je prends une approche historique où j'explique justement que nos outils de planification urbaine actuels qui sont mis en place lors du premier mandat du Parti québécois en 1976, on est dans une période de crise économique, de stagnation démographique aussi. Et nos outils sont développés principalement pour préserver le patrimoine et préserver les espaces verts et ralentir l'étalement urbain.

835 Les outils de planification étaient faits principalement pour une période de croissance nulle ou de décroissance relative et étaient basés sur une réflexion sur les avenir à très long terme en urbanisme, basés sur ces hypothèses démographiques là.

840 On a développé le zonage agricole, on a développé les mesures de protection du patrimoine urbain, on a mis en place la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, qui, à travers ses révisions, va nous amener justement la mise en place de l'OCPM et de la consultation publique que l'on a ce soir, et finalement, les plans de transport.

845 Suite à ça, dans les années fin 80, début 90 et au tournant des années 2000, il y a une deuxième génération d'outils de planification urbaine qui sont développés. Ceux-ci visent à freiner l'étalement urbain et à venir contrôler la croissance, qui est un peu trop forte et désorganisée – un peu ce qu'on appelle communément à l'américaine. Et donc cette réflexion-là va culminer à une date très tragique du 11 septembre 2001, quand le gouvernement du Québec dévoile sa politique qui amène à la densification aux abords des installations de transport collectif, alors communément appelé le TOD, le Transit Oriented Development.

850 Dès 2001, le gouvernement du Québec a comme politique officielle de privilégier la densification aux abords des stations de transport collectif. Parce que premièrement, c'est des terrains qui jouissent souvent d'un potentiel de redéveloppement plus fort, mais deuxièmement, ça permet d'amener plus de personnes à proximité des infrastructures de transport collectif existantes, permettant donc d'utiliser ces infrastructures sous-utilisées  
855 comme un levier de redéveloppement.

860 Et depuis cette politique-là de 2001, qui va être encadrée avec la révision du plan d'urbanisme avec le plan métropolitain d'aménagement et développement, le PMAD, toute cette planification-là nous amène, plus de 20 ans de planification à la réalisation de projets de ce genre. C'est les outils de planification qui nous amènent à où on est aujourd'hui.

865 Il faut comprendre : ce projet aussi, il s'inscrit directement dans la lignée de ce qui sera mis en place comme outil de redéveloppement dans le nouveau plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal qui est en développement. L'OCPM est justement en consultation sur la Vision 2050, qui est la réflexion préalable au nouveau plan d'urbanisme qui s'en vient.

870 Donc il faut comprendre ce plan. Si on le regarde, il y a une composante résidentielle significative pour le terrain. Il faut comprendre, oui, la densité est un peu plus élevée que dans le secteur, c'est vrai.

875 Néanmoins, il y a des efforts très coûteux de redéveloppement de ce genre de terrain, on parle de friches industrielles et de friches urbaines, donc on est dans des terrains qui sont sous-utilisés et dispendieux à redévelopper.

Le projet amène quand même un élément de développement social et abordable. Je n'en ai pas parlé directement dans le mémoire, mais c'est quand même important de le noter.

880 Le règlement, ce que la Ville n'aime pas qu'on appelle le 20-20-20, qu'ils veulent qu'on appelle le Règlement sur la métropole mixte, néanmoins est le règlement le plus sévère sur le logement social et abordable sur l'île de Montréal. Il est aussi le règlement sur le logement social et abordable le plus ferme au Québec. Il est un des trois plus fermes des grandes villes canadiennes, et il est quand même dans – ce qu'on m'a informé – dans les 10 plus sévères des grandes villes d'Amérique du Nord.

885 Donc à partir de là, est-ce que ce règlement répond parfaitement aux besoins de logement social et abordable? Non.

890 Est-ce qu'il est néanmoins un des plus sévères d'Amérique du Nord? La réponse est oui.

Et mon analyse de la documentation qui a été fournie sur ce projet m'informe que ce projet est conforme à 100 % au Règlement sur la métropole mixte de la Ville de Montréal.

895 Et il n'utilise pas les petites clauses d'exemption qu'on peut sortir, par exemple, le logement social peut être produit hors site et dans ce cas-ci, dans un effort d'inclusion, la documentation m'a informé que le logement social sera construit sur le site même, donc ceci est quand même une marche et demie au-delà des exigences de la Ville de Montréal.

900 Et en ce qui concerne aussi la question du logement abordable, il faut se rappeler que la définition de ce qui est abordable selon le Règlement de la métropole mixte de la Ville de Montréal, ce n'est pas une définition aléatoire que quelqu'un lance un dard sur une cible. Chaque année, la Ville de Montréal publie un avis avec les taux de logement abordables par arrondissement, pour studio, une chambre, deux chambres, trois chambres. Donc, c'est la Ville  
905 de Montréal qui, à travers son service d'habitation, définit ce qu'est l'abordabilité.

Donc, en ce qui concerne la mobilité durable, il faut comprendre : ce projet-ci, il s'inscrit aussi dans les meilleures pratiques d'urbanisme. On est évidemment à l'intérieur de la zone de densification TOD de la station Viau, mais on est aussi à l'intérieur de la zone de densification,  
910 de la zone TOD du métro Pie-IX. Donc on est vraiment ici aux abords de deux stations de métro, ce qui devient un levier très intéressant pour maximiser le potentiel de redéveloppement de ce terrain-là.

Alors en termes de voiture, d'automobile, c'est certain, malheureusement, les  
915 infrastructures au Québec nous rendent plus difficile la possibilité de vivre complètement sans voiture et donc, si on a un taux de 0.25, environ, de cases de stationnement par unité. Il y a une emphase qui a été mise aussi sur les voitures en libre-service. Donc, c'est un projet qui vient vraiment maximiser la branche est de la ligne verte du métro qui est actuellement sous capacité pour l'instant et pour les quelques prochaines années.

920

925 Donc ce projet, est-ce qu'il est parfait : non. Il n'y a aucun projet qui est parfait, comme j'aime dire à mes étudiants. Si on attend le projet parfait, on sera enterré avant qu'il soit réalisé. Moi, j'aime toujours utiliser la définition du projet : « Is it good enough »? Est-il assez bon? Et si le projet il est assez bon, à partir de là, on travaille pour le bonifier et l'améliorer et après ça, on va avoir un projet qui est encore plus bénéfique pour la communauté.

Alors ça, c'est la réflexion que j'ai pu faire, basée sur la documentation qu'on m'a fournie. Merci.

930 **LE PRÉSIDENT :**

Merci, monsieur. Vous avez abordé donc, oralement, un élément qui était moins présent dans votre mémoire. Je vous en remercie parce que ça vient alimenter nos réflexions, bien entendu. Donc la question du logement.

935 Et je me demande si vous n'avez pas un peu indirectement répondu à la question que j'avais posée aux représentants de la Table de quartier sur le taux d'abordabilité, comment il est fixé. Donc si je vous ai bien compris, le taux est fixé par quartier et ce taux est variable, c'est bien ça?

940 **M. PIERRE BARRIEAU :**

945 En fait le tarif, il est publié par le Service d'habitation de Montréal via un avis public qui est publié dans certains journaux de Montréal et sur le site Web. C'est une fois par année, et ce n'est pas par quartier, en fait, c'est par arrondissement. Donc, il faut comprendre, il y a quand même une grande variété économique à l'intérieur de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, qu'on soit dans Mercier, ou dans Hochelaga, ou dans Maisonneuve, mais eux, c'est une moyenne pour l'arrondissement qu'ils produisent, et ça, chaque année, le taux est publié pour les studios, les une chambre, les deux chambres et les trois chambres  
950 pour chaque arrondissement de la Ville de Montréal.

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que vous avez une idée de ce à quoi correspond le taux de l'arrondissement Hochelaga? Sans faire la recherche, sinon, on va le trouver nous-mêmes.

955

**M. PIERRE BARRIEAU :**

Je peux vous sortir ça juste un instant, ça va me prendre moins d'une minute.

960

Voilà, alors donc, pour l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Ici, juste vous dire, entre parenthèses, pour vous référer, c'est le Règlement sur le programme d'appui à la... Ordonnance modifiant les loyers abordables prévus à l'annexe A, donc ici, vous pourrez le valider. Mais on me dit que chambre c'est 420 par mois., studio c'est 590, une chambre, 680, deux chambres 730, trois chambres et plus, 850. Mais ça sera à confirmer, là.

965

**LE PRÉSIDENT :**

O.K. On va aller vérifier, c'est correct.

970

**M. PIERRE BARRIEAU :**

Ça, c'est les anciennes données, et les nouvelles, c'est similaire d'une année à l'autre, mais ces données-là sont publiées par la Ville de Montréal, et ils doivent les suivre.

975

**LE PRÉSIDENT :**

O.K. Une deuxième question, puis ensuite, je vais laisser mon collègue y aller. Je pars sur un autre terrain, le transport en commun. Vous évoquez la proximité, évidemment, de deux stations de métro. Vous parlez également de la ligne d'autobus sur Pie-IX, est-ce que... avez-

980 vous réfléchi... est-ce que vous avez un point de vue sur les lignes d'autobus qui passent à l'horizontale, à la verticale? Parce que ça, ça n'a pas été évoqué jusqu'à présent.

**M. PIERRE BARRIEAU :**

985 Alors, faut dire le transport, la planification de transport et l'histoire des transports, c'est mon dada personnel. Je vous dirais oui, les autobus, le métro, c'est important. Il faut comprendre : le métro et les lignes d'autobus jouent deux rôles distincts. Parfois, la STM semble faire un flou avec cela, mais le métro, c'est pour des déplacements de plus longue distance. Les lignes d'autobus, c'est pour des déplacements qui sont plus locaux.

990 Et ce que je peux vous dire, c'est que ce genre de projet ci va amener des gens dans le métro pour des déplacements plus longue distance, par exemple, ceux qui veulent aller au centre-ville, à la Place des arts, ou aller connecter au REM, au centre-ville pour aller à l'aéroport facilement.

995 Mais les lignes d'autobus, c'est souvent le talon d'Achille sur le territoire de la Ville de Montréal et c'est certain que ces 900 nouveaux logements vont amener des nouveaux usagers. Il faut comprendre que la STM base la fréquence des autobus sur l'achalandage, donc ici, chaque fois qu'on crée des nouveaux logements, qu'on amène des nouveaux usagers du transport en commun, ça met une pression sur le service de la STM pour qu'ils augmentent la fréquence.

1000 Donc à partir de là, c'est certain, il y a des lignes d'autobus qui desservent déjà le secteur. On pense, entre autres, à la 125 Ontario, les autobus sur Sherbrooke aussi. Mais c'est certain qu'il y a une réflexion à avoir sur la mobilité à l'intérieur du quartier.

1005 Trop longtemps la STM, ses lignes d'autobus, c'est des longues lignes d'autobus sur les grandes artères pour faire du rabattement sur les lignes de métro. Moi, je vous recommanderais, en tant que commissaire et président de la commission, de réfléchir peut-

1010 être à une recommandation, justement, pour demander à la STM, justement, une réflexion sur  
l'amélioration des services à l'intérieur du quartier, parce que ce projet va amener  
potentiellement des commerces de proximité pour les gens du secteur, pour qu'ils puissent en  
profiter. Donc c'est certain, une amélioration du service d'autobus qui n'est pas axé pour les  
1015 besoins locaux, serait bénéfique.

**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Monsieur Bergeron?

1020 **M. BRUNO BERGERON :**

Bonjour, monsieur. Ce que vous avez abordé, la question... Quand vous avez rédigé  
votre mémoire, est-ce que vous connaissiez déjà le projet?

1025 **M. PIERRE BARRIEAU :**

Oui, je les suis pas mal tous, le plus possible.

**M. BRUNO BERGERON :**

1030 D'accord, donc. Vous parlez du nombre de cases de stationnement, vous parlez de  
0,25 case par logement, donc ça ferait à peu près... Parce que dans les discussions dans la  
soirée de questions-réponses, on pouvait même penser de construire un deuxième  
stationnement... Est-ce qu'il y aurait, comme dans certains arrondissements, on voit un  
1035 nombre maximal de nombre de cases de stationnement. Est-ce que c'est quelque chose qui  
est abordé dans ce projet?

1040 **M. PIERRE BARRIEAU :**

Oui. Je vous dirais, la planification du nombre de cases minimal et maximal varie d'un arrondissement à l'autre. C'est une compétence d'arrondissement suite aux fusions municipales de 2001, donc, chaque arrondissement a sa réglementation. Certains arrondissements, dont initialement Le Plateau-Mont-Royal, mais maintenant, entre autres, Ville-Marie et d'autres, ont aboli les minimums, et ici, c'est, un outil où pendant longtemps, les promoteurs étaient très réticents, ils avaient peur de construire des grandes quantités d'unités sans minimum, mais maintenant, la norme du minimum de l'élimination, donc on la voit disparaître, parce qu'un problème de plus en plus que les promoteurs, ont, en fait, c'est un surplus de places.

**M. BRUNO BERGERON :**

Mais ici, dans l'arrondissement, c'est-à-dire qu'ils ont aboli le minimum, mais ils n'ont pas aboli le maximum, ils n'ont pas réduit le maximum.

**M. PIERRE BARRIEAU :**

Oui, exactement. Et ici, c'est quelque chose que je vous dirais que, si j'étais résident de l'arrondissement, je ferais pression sur les élus pour réfléchir, justement, sur lentement mais sûrement, une planification graduelle vis-à-vis la diminution du nombre de cases.

**M. BRUNO BERGERON :**

J'ai une autre question, parce que vous avez dit que le projet est sensiblement plus dense, connaissez-vous le nombre de logements à l'hectare du quartier autour?

1070

**M. PIERRE BARRIEAU :**

Pas par cœur.

1075

**M. BRUNO BERGERON :**

Vous savez le nombre de logements à l'hectare du projet?

1080

**M. PIERRE BARRIEAU :**

Pas par cœur non plus. Je me rappelle qu'on avait fait l'analyse, on s'était assis ensemble puis on avait regardé, puis on arrivait à une densité qui était plus élevée, mais je n'ai pas les proportions.

1085

**M. BRUNO BERGERON :**

Si je vous dis 500 logements à l'hectare, est-ce que c'est quelque chose que vous avez entendu?

1090

**M. PIERRE BARRIEAU :**

Je vous dirais, ça fait un certain moment, faudrait que je revérifie, je ne voudrais pas me prononcer sans voir la documentation.

1095

**M. BRUNO BERGERON :**

D'accord. Dans votre document, vous dites : « Bien que sa densité et sa hauteur sont plus élevées que les constructions anciennes du secteur, les externalités négatives seront limitées. » Voulez-vous m'en dire un peu plus?

1100 **M. PIERRE BARRIEAU :**

Alors, parmi les externalités négatives que peut générer ce genre de projet, évidemment, on parle d'ombrage, de corridor de vent et d'augmentation de la circulation routière. Et de facto, aussi, le stationnement sur rue. Donc ici, le projet, la manière dont c'est fait, la densité, elle est mise afin que l'ombre qui est créée soit limitée à l'extérieur du site, elle est plutôt concentrée à l'intérieur du site.

La même chose pour le vent, il n'y a pas de création majeure de vent, entre autres, avec la rue sinueuse qui traverse le site, ce genre de rue là a justement comme effet de diminuer les courants de vent qui sont créés, parce que toute personne...

1110 **M. BRUNO BERGERON :**

Là, vous parlez de l'axe en diagonale?

1115 **M. PIERRE BARRIEAU :**

Oui, exactement. Toute personne qui marche sur René-Lévesque en hiver, là, dit : « Mais mon Dieu, qu'est-ce qu'ils ont pensé quand ils ont créé ça? » Des grandes rues larges et longues, dans un climat nordique, ça ne fonctionne pas.

Donc ici, à l'intérieur du site, il y a même des effets pour diminuer les effets éoliens.

1125 Ensuite, en termes de normes de stationnement, on est vraiment dans des bonnes pratiques ici. Et l'étude de circulation qui avait été faite par monsieur... je ne me rappelle plus qui a fait l'étude, mais démontrait quand même un impact de la circulation qui est quand même relativement limité, parce qu'il y a un élément, je vais peut-être rappeler au commissaire, juste parce qu'un stationnement existe dans un projet, ça ne veut pas dire nécessairement que les gens prennent leur voiture pour aller travailler.

1130 Et un projet qui est à proximité d'une station de métro et qui a du bon service d'autobus peut avoir une grande quantité de voitures sans nécessairement amener les gens à les utiliser pour le travail.

1135 La différence, c'est souvent, elle est là, elle est reléguée à un usage pour les secondaires, que ça soit aller à l'épicerie ou aller en vacances, ou peu importe. Et de plus en plus, les voitures sont reléguées à ce rôle-là à Montréal, lorsqu'on est à proximité d'un bon transport en commun.

**M. BRUNO BERGERON :**

1140 Sur l'ombrage, vous l'avez évoqué parmi les externalités négatives, pouvez-vous en parler un peu plus?

**M. PIERRE BARRIEAU :**

1145 Oui, bien, en fait, si on regarde les études d'ombrage qui ont été faites par les architectes, on voit que l'impact sur les bâtiments qui sont externes est très limité, et, si on regarde, la densité est faite pour que la concentration des ombres, justement, en jouant avec les hauteurs, soit vraiment limitée sur le terrain externe et que les ombrages qui sont créés, l'ombre est principalement sur le site même, donc à partir de là, l'impact, il est limité en termes  
1150 d'ombre pour les gens à l'extérieur, la même chose en termes des vues qui sont protégées.

**M. BRUNO BERGERON :**

1155 Mais à l'intérieur, c'est comment? Parce que le comité Jacques-Viger demande quand même une révision de ce qui est à l'intérieur du projet pour s'assurer qu'il y ait un éclairage adéquat pour les logements au cœur du projet. Est-ce que c'est quelque chose que vous avez examiné?

1160 **M. PIERRE BARRIEAU :**

Oui, je l'ai regardé, ce n'était pas le cœur de l'analyse, mais néanmoins, c'est quelque chose qui doit toujours être pris, effectivement, en considération, et ça peut être joué de différentes façons.

1165

C'est certain qu'on peut jouer avec les hauteurs, on peut jouer avec les marges de recul, mais on peut aussi jouer, entre autres, avec la réflectivité des matériaux, entre autres en allant avec des matériaux plus pâles

1170

Aussi avec l'aménagement au niveau du sol, il y a toutes ces stratégies en urbanisme, en architecture du paysage et en architecture qui permettent, du moins, partiellement, de pallier. Parce que ce qu'il faut comprendre ici, les bâtiments sont d'une hauteur, avec des marges qui ne sont pas les plus serrées, mais qui ne sont pas les plus grandes, non plus.

1175 **M. BRUNO BERGERON :**

Elles ne sont pas les plus serrées?

1180 **M. PIERRE BARRIEAU :**

C'est-à-dire que les bâtiments ne sont pas hyper serrés en termes d'ombre l'un de l'autre, il y a des marges qui sont quand même intéressantes entre les bâtiments, les distances...

1185 **M. BRUNO BERGERON :**

Est-ce que vous les connaissez, ces marges-là?

1190

**M. PIERRE BARRIEAU :**

Je vous dirais, je ne les connais pas par cœur, je n'ai pas la documentation devant moi, mais ce que je peux vous dire, c'est que les marges où on a, vont au-delà de la moyenne de ce qu'on voit sur les projets qui se font dans la région de Montréal actuellement.

1195

Ça ne veut pas dire que c'est parfait, mais je peux vous dire que par rapport à la moyenne des projets qui nous sont présentés...

1200

**M. BRUNO BERGERON :**

Ça veut dire que le 11 mètres qui nous est présenté dans le plan d'implantation qu'on nous a proposé, là, le 11 mètres face à face entre deux bâtiments, c'est la moyenne de ce qui se fait?

1205

**M. PIERRE BARRIEAU :**

Je vous dirais, ça va même au-delà de la moyenne de ce qu'on voit de projets similaires.

1210

**M. BRUNO BERGERON :**

11 mètres?

1215

**M. PIERRE BARRIEAU :**

Oui.

1220 **M. BRUNO BERGERON :**

Ah oui?

1225 **M. PIERRE BARRIEAU :**

Oui. Pour des projets avec des rues de ce genre, oui.

**LE PRÉSIDENT :**

1230 Merci, monsieur.

**M. PIERRE BARRIEAU :**

Merci. Vous aussi.

1235

**LE PRÉSIDENT :**

1240 Bonne fin de journée. Juste pour vous informer que nous n'allons pas prendre de pause. Il nous reste deux personnes, ce qui va nous permettre de terminer sans doute vers 20 h 30 à peu près.

Alors nous allons maintenant accueillir un autre citoyen, monsieur Bruno Collin.  
Bonjour, monsieur Collin.

1245 **M. BRUNO COLLIN :**

Bonsoir.

1250 **LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que vous avez une présentation PowerPoint?

1255 **M. BRUNO COLLIN :**

Non. En fait, je n'avais pas prévu de venir faire une présentation orale comme telle.

1260 **LE PRÉSIDENT :**

Mais là, vous êtes là.

**M. BRUNO COLLIN :**

1265 Oui, c'est ça. Donc je vais dire un mot, mais je veux dire, puis je vais répondre à vos questions si vous en avez. Mais essentiellement, c'est ça. Alors je commence?

**LE PRÉSIDENT :**

Oui, bien sûr.

1270

**M. BRUNO COLLIN :**

1275 Alors, dans le mémoire que j'ai déposé, j'aborde différents enjeux liés au projet du 4500, rue Hochelaga, comme la crise du logement abordable, la préservation du caractère architectural et urbain du bâti ancien de Montréal, mais surtout, la recommandation de l'arrondissement.

1280

Je soutiens la recommandation de l'arrondissement et j'estime que le projet est effectivement très bien adapté à son milieu. Je dirais même qu'il est exemplaire de comment nous devons requalifier les sites industriels vétustes de nos quartiers anciens.

1285

Il va contribuer à consolider la masse critique de résidents du secteur, permettant d'assurer une meilleure desserte commerciale et de services et de stimuler l'animation des espaces publics environnants.

1290

À ce sujet, on se souviendra que la population d'Hochelaga-Maisonneuve représente aujourd'hui près de la moitié de ce qu'elle était en 1950. Dans le recensement de la Ville de Montréal en 1951, on a 80 300 et quelques hommes dans ce quartier-là, aujourd'hui, on en dénombre, en 2016, 47 000, 47 735, ça veut dire à peu près la moitié. Donc, le quartier a été conçu pour une population deux fois plus importante, fait à noter en passant.

1295

Il offre la possibilité d'ajouter, donc, ce projet, mille logements, dont 140 logements sociaux, ce qui va nécessairement dans le bon sens pour ce qui est de freiner la hausse du prix de l'habitation et conséquemment la pression sur le parc résidentiel abordable existant.

1300

Mais, en fait, il faut reconnaître que, pour vraiment rétablir l'équilibre du marché dans les quartiers centraux, on sait que ça en prendrait beaucoup plus, et je dirais même probablement une centaine de projets comme celui-là. On est loin du compte.

1305

Toujours est-il que ce projet-là offre une architecture de qualité, dans l'esprit des beaux ensembles bâtis qui ont marqué l'histoire du quartier Maisonneuve. Par exemple, il présente une batterie de caractéristiques en continuité avec le tissu urbain significatif environnant, une implantation en alignement sur rue, une fragmentation subtile des grands volumes bâtis, une stratégie de matériaux de revêtement qui affirme la prédominance des façades sur rue, ce qui est fondamental, aussi, dans la caractéristique de ces vieux quartiers, une grande perméabilité du rez-de-chaussée qui favorise l'animation du domaine public et une volumétrie respectueuse

de l'échelle bâtie de la rue Bennett et comportant des hauteurs plus importantes vers l'intérieur de l'îlot et de la rue Hochelaga.

1310 Il faut dire que cet îlot, sur lequel est implanté le projet, présente une largeur quatre fois plus importante que la largeur d'un îlot traditionnel montréalais, et du quartier, d'ailleurs, de Hochelaga-Maisonneuve. On parle de 270 mètres au lieu de 60.

1315 Alors, bien sûr, évidemment, aussi, ce projet permet de faire disparaître un îlot de chaleur important au profit d'une occupation qu'on pourrait dire animée et vibrante, qui comportera éventuellement la présence d'une épicerie et d'une pharmacie dans la première phase, ainsi que des locaux destinés à un usage collectif et à des studios d'artistes. Il comporte enfin un aménagement paysager qui s'étend sur le corps du site.

1320 En somme, c'est un projet soigné, parfaitement adapté à son milieu, qui aura nécessairement un impact bénéfique pour le quartier.

1325 Je rappelle, pour terminer, que la seule dérogation vraiment notable ou importante concerne la densité de construction qui va passer d'un coefficient d'occupation du sol de 3 à 4. Or, comme on le voit, ce léger rehaussement est adapté aux caractéristiques du site et il demeure très en deçà d'une densité moyenne comme on en retrouve souvent dans les quartiers centraux.

1330 Pour ce qui est de la hauteur, il s'agit essentiellement d'un enjeu architectural qui est très bien maîtrisé, d'ailleurs, dans la proposition, à mon avis. Moins de hauteur signifierait moins de dégagement au sol et une volumétrie plus trapue et plus monolithique. Je crois que personne n'y gagnerait.

1335 Alors voilà ce... dans les grandes lignes.

**LE PRÉSIDENT :**

1340 Merci, monsieur Collin. Vous avez évoqué la densité, on va y revenir, c'est en effet un aspect important de ce projet, et qui suscite évidemment beaucoup de questions.

1345 Au préalable, un élément de votre mémoire, vers la fin, en conclusion, vous évoquez le projet de règlement, parce qu'on oublie trop souvent qu'il y a le projet immobilier, mais il y a le règlement qui fait un peu la correspondance pour permettre le tout. Vous suggérez d'ajouter certains éléments du projet, de le mettre dans le projet de règlement et même d'en faire une norme, d'en faire une contrainte.

1350 Je vous cite, là : « Les retraits d'alignements montrés à l'OCPM [...] la volumétrie en bordure de la rue Bennett devrait être clairement inscrite comme condition dans le règlement. » Donc, ajouter des éléments dans le projet de règlement; qu'est-ce qui vous a amené à vouloir intégrer ces éléments-là, et pourquoi juste ces éléments-là, pourquoi pas d'autres éléments?

**M. BRUNO COLLIN :**

1355 Parce que, premièrement, ce règlement-là, c'est un règlement d'urbanisme, c'est un règlement d'urbanisme, mais particulier dans l'histoire de Montréal. Tantôt on a eu un petit survol de l'histoire de la réglementation au Québec. On va peut-être « skipper » un petit peu celle de Montréal, parce que Montréal tombe dans la LAU, puis les lois provinciales, seulement apparaît la fusion municipale, là, soit dit en passant. On avait un système beaucoup plus sophistiqué, à mon avis, que la LAU à Montréal avant la fusion municipale, mais c'est une tout autre question.

1360

1365 Ce que je veux dire, c'est que les projets particuliers, les plans d'ensemble, ces règlements sur mesure, le premier, c'est celui du Complexe Desjardins par exemple, puis de la Cité, c'est les premières fois où, au Québec, on a fait une réglementation pour venir encadrer un projet, et cette approche-là a été beaucoup raffinée à l'époque de Jean Doré, on est venus

1370 faire un règlement vraiment pour venir baliser tout ça intelligemment, et l'idée était, en somme, de venir dire, O.K., on peut déroger à certains aspects de la réglementation courante parce qu'on a affaire à quelque chose de particulier, un site qui a des caractéristiques ou un projet lui-même qui en a qui n'entre pas dans le moule général du zonage, O.K., mais on va l'attacher, puis on va mettre des conditions qui viennent, comment dire, soutenir le bon sens, là parce que le zonage, il s'applique à tout le monde, si à un moment donné, on y déroge, il faut qu'il y ait une raison à ça.

1375 Évidemment, dans ce projet-là, il y a un paquet d'affaires qui sont offertes, qui sont en bonus, là, mais, le fait est qu'au niveau, comment dire, architecture... Il faut reconnaître que la réglementation d'urbanisme a un objectif aussi qui s'appelle faire un environnement plus intéressant visuellement, plus agréable à vivre, hein? Ce n'est pas juste du zonage qui ne sert à rien, là, il y a des objectifs à ça. Alors si on fait un article 89 pour autoriser un projet, on vient de dire, O.K., tu peux « skipper » ça, ça, on va mettre la densité, on va la passer à 4, on va arranger les hauteurs, on va te permettre de déroger à ceci, à cela, mais toi, en contrepartie, tu vas faire ceci, cela, ceci et cela. Et ça, c'est le bon sens élémentaire, c'est comme ça qu'on a pas mal toujours fait ça, j'en ai fait énormément, soit dit en passant, des règlements comme ça, je suis peut-être même la personne qui en a fait le plus, depuis que ça existe, les 89, mais peu importe, je sais qu'il...

1380

1385

**M. BRUNO BERGERON :**

Vous parlez des ententes de développement?

**M. BRUNO COLLIN :**

Non, c'est une autre affaire. Tu peux avoir une entente de développement également pour les équipements, pour les infrastructures par exemple, ou toutes sortes d'affaires...

1395

1400 Non, je parle juste du règlement de 89, là, le règlement de plan d'ensemble, je ne sais pas comment appeler ça, ça n'a pas de nom, en fait, on dit 89 parce que c'est l'article de la Charte qui permet de faire cette affaire-là. Mais cette affaire-là, évidemment, c'est très « touché » à rédiger parce que, premièrement, on ne vient pas donner une autorisation à un promoteur, ici. On vient accorder un zonage sur mesure à un site. Ce n'est pas pareil.

1405 Là, si le règlement, il fait juste dire « la densité, maintenant, c'est ça, la hauteur, maintenant c'est ça », pouf, le reste, c'est comme un chèque en blanc. Le promoteur qui est là, il est peut-être très bien, puis très fiable, mais on ne peut pas être sûr à 100 % que c'est lui qui va faire le projet, peut-être que demain matin, il y a une crise économique comme en 1929, personne ne veut venir, puis paf, tout tombe, puis là, cinq, six, sept, huit ans plus tard, il y a une banque qui arrive, puis elle veut faire le projet, les avocats sortent, ils regardent le règlement, pouf, on a le droit de faire ça, « let's go », négociations. Puis là, ils font un truc, au niveau architectural, c'est moins intéressant au niveau des retraits sur Bennett.

1410 Moi je suis venu, j'ai vu, voilà la présentation du projet, j'ai dit : « Ah, c'est cool. C'est un beau projet, c'est bien adapté et ils ont soigné beaucoup de faits. » Les retraits d'alignement sur Bennett, ça devrait être des minimums, mais ils pourraient être plus grands, tu sais, donc, tu mets quelques affaires dans ton règlement comme ça, tu viens mettre par exemple des données pour montrer l'architecture du projet, pour venir monter la barre, tu dis la barre, elle est là, ça veut dire, si jamais l'architecture, elle change, tu as ça comme élément de négociation, de dire : « Écoute, on avait convenu d'une architecture qui est ta ta, ta, ta, ta ta », fait que, c'est ça le principe.

1420 **LE PRÉSIDENT :**

O.K., puis, dans le projet de règlement actuel, il y a des normes sur les marges de retrait, les hauteurs, et là, quand je vous cite ici, là, si je comprends bien...

1425

**M. BRUNO COLLIN :**

Je n'ai pas vu... Est- ce qu'il y a des normes, je n'ai pas vu de normes.

1430 **LE PRÉSIDENT :**

Bien, ce que moi j'appelle des normes, mais des c'est des contraintes...

1435 **M. BRUNO BERGERON :**

C'est des critères.

**LE PRÉSIDENT :**

1440 C'est des critères, bon.

**M. BRUNO BERGERON :**

1445 Bon, c'est qu'il y a l'aspect... Puis ça, ça a été abordé lors de la soirée questions et réponses où les citoyens s'inquiètent de ce qui se construira, puis ils se demandaient s'ils auraient un droit de regard sur ce que le promoteur éventuellement proposera, puis là, ce que l'arrondissement nous a répondu, c'est que ça serait adopté par les dispositions de plans d'implantation et d'intégration architecturale qui sont dans la... Donc c'est des critères et des objectifs, ce n'est pas du normatif.

1450

**M. BRUNO COLLIN :**

D'accord.

1455

**M. BRUNO BERGERON :**

1460 Vous, ce que vous proposez, c'est que... La Ville pourrait... Pas ce que vous proposez, c'est ce que vous suggérez. La Ville pourrait par exemple intégrer, au moins, les volumétries, ou vous parlez même de certaines planches...

**LE PRÉSIDENT :**

1465 L'approche en matière de matériaux, de revêtements et de traitement architectural, donc de... Juste bien comprendre, donc d'ajouter ça dans le projet de règlement pour en faire des éléments contraignants, c'est bien ça?

**M. BRUNO COLLIN :**

1470 Bien... orientants.

**LE PRÉSIDENT :**

1475 Orientants.

**M. BRUNO COLLIN :**

1480 Parce que moi, j'ai regardé le projet, j'ai trouvé que ces aspects-là du projet étaient fameux, étaient des aspects intelligents, bien pensés. Personne n'en a beaucoup parlé. Pourtant, il y avait là quelque chose de très intéressant. Mais pourquoi on n'attache pas ça? Ça, c'est l'idée, c'est que tu fais un beau projet de même, mais tu t'engages à le faire, effectivement, comme ça, tu sais, ça ne veut pas dire que ça ne peut pas évoluer. D'ailleurs, il ne va pas tout se faire d'un coup, j'ai compris, il va se faire en phases...

1485

**M. BRUNO BERGERON :**

En huit ans, oui.

1490 **M. BRUNO COLLIN :**

Fait que, tu sais, l'architecture peut évoluer un peu, mais des principes comme par exemple d'avoir une matérialité plus de maçonnerie qui donne sur la rue versus... une hiérarchie, en fait, de la matérialité, par bâtiment, ça, c'est brillant, parce que c'est comme ça que Montréal s'est construite, nos quartiers anciens, on a toujours le matériau le plus chic, il donne sur la rue, le plus riche, le plus... la pierre, etc. Puis sur les côtés, on va avoir de la brique, sur le côté de la ruelle, puis après ça, on va avoir de la tôle, tu sais, il y a une hiérarchie, ce qui vient vraiment parler de façade, et puis ce projet-là, bien, il reprend bien cette idée-là et ça, je trouvais ça génial.

1500

**LE PRÉSIDENT :**

Mais je reprends vos termes, en faire des éléments orientants et non pas contraignants. Pourquoi?

1505

**M. BRUNO COLLIN :**

Bien, tu ne peux pas, au niveau du traitement architectural, venir dire « Ça va être comme ça, ça ne peut pas être autrement. » D'autant plus qu'un 89, pour le modifier, il faut revenir ici puis déranger tout le monde.

1510

Donc, mais je veux dire, quand tu mets des critères, tu mets les images avec, tu sais, pourquoi pas, je veux dire c'est... on a toujours fait ça, « by the way », dans le passé, sauf dans des exceptions. C'est vrai que ça ne s'est pas fait... Le CHUM, il n'y a pas de plan comme ça, il y a des volumes, je pense, très généraux, mais...

1515

**LE PRÉSIDENT :**

1520 Dans ce qui est orientant, ce que vous souhaitez ajouter au projet de matériaux, je reprends vos termes, « en matière de revêtement, de traitement architectural, de matériaux. » Est-ce que vous voyez dans votre esprit d'autres aspects qui pourraient être ajoutés, ou bien c'est vraiment une liste fermée?

**M. BRUNO COLLIN :**

1525 Moi, ce qui m'a paru important comme condition, par contre, c'est, c'est le traitement par rapport à Bennett. Et j'ai clairement compris qu'on arrivait avec une solution qui achetait un peu la paix aussi, parce qu'il y a des voisins en face, mais aussi, il y a l'échelle de la rue, puis c'est vrai, Bennett... Et il faut faire un peu attention, alors tu sais, il y a des retraits qui sont là, bien, pourquoi pas? Pourquoi ce n'est pas dans le règlement, mais ce n'est pas si majeur, 1530 mais moi, en tout cas, moi, je n'aurais pas hésité.

**LE PRÉSIDENT :**

1535 O.K., merci beaucoup de l'éclairage. Bruno?

**M. BRUNO BERGERON :**

1540 Bonjour, monsieur. C'est que j'ai un petit dada, qui est sur la densité, c'est-à-dire que dans ce projet-là, moi, quand je prends la superficie du terrain, que je regarde le nombre de logements, j'arrive à 500 logements à l'hectare.

**M. BRUNO COLLIN :**

1545 Oui, oui, oui.

**M. BRUNO BERGERON :**

1550 C'est quoi les attributs qui doivent accompagner un projet de cette densité-là, parce que le promoteur, lors de la soirée de questions-réponses, nous parlait d'un équivalent, c'est la rue Duluth sur le Plateau, qui avait une largeur de de 10 à 12 mètres, puis là, c'est-à-dire, avec des bâtiments de deux étages, puis même sur la rue Duluth, des fois il y en a qui ont seulement qu'un étage, puis là, bien, ici on nous propose une allée des artistes qui a de huit à dix étages avec la même largeur. Je me demandais s'il n'y aurait pas pu y avoir une certaine sensibilité par rapport à ça?

1555

**M. BRUNO COLLIN :**

Moi je pense que ça peut être très intéressant. Si vous vous promenez à Venise dans des petites rues qui sont...

1560

**M. BRUNO BERGERON :**

1565 Bien, je me suis promené dans Griffintown où j'ai vu, j'ai mesuré moi-même, des édifices face à face de 10 étages qui ont des largeurs de 11 mètres et c'est... on n'est pas à Venise, là.

1565

**M. BRUNO COLLIN :**

1570 Non, ce que je veux dire, ce n'est pas ça, c'est que Venise, c'est très... c'est très intéressant et c'est une question de proportion de largeur versus hauteur, mais je veux dire, Griffintown, les hauteurs sont plus élevées que ça, là, mais évidemment, le petit passage qui est là, moi, ça me fait plus penser à quelque chose comme Venise. C'est un petit phénomène intérieur, ce n'est pas une rue.

1575            Pour ce qui est de la densité à l'hectare, c'est vraiment une notion statistique CAN, là. La densité à l'hectare la plus élevée à Montréal que je connaisse, dans le bout du métro Guy-Concordia, là, tu sais, là, à l'ouest de Guy, puis on parle de 180, 200 logements à l'hectare. C'est parce qu'il y a les rues, les parcs, tout est mêlé là-dedans, là, fait que c'est une....

1580            Quand on parle de logement à l'hectare, c'est de ça qu'on parle, puis ce projet-là, il n'y a rien à voir avec les densités dont je parle en termes de... tu sais, c'est 12 de densité sur un terrain, là, tu sais, je veux dire, c'est 12 fois la superficie du terrain, là, puis des logements, il y en a je ne sais pas combien de centaines, là, empilés un par-dessus l'autre. C'est une autre paire de manches. Ici, on parle d'une densité de 4 au total, fait que, si la petite rue, elle est  
1585 étroite et serrée, moi je pense que ça, c'est une question quasiment pas privée parce que ça va être un espace qui va être ouvert au public, mais ça va...

**M. BRUNO BERGERON :**

1590            Mais ça a accès aux pompiers, ça a accès... parce qu'il y a des bâtiments qui donnent sur cette allée-là, c'est-à-dire, ça prend un accès pompier, ça prend un accès, mais...

**M. BRUNO COLLIN :**

1595            Mais elle respecte le 11 mètres partout, pour les pompiers?

**M. BRUNO BERGERON :**

1600            Bien, c'est-à-dire qu'on nous dit que dans cette rue, c'est de 11 à 12 mètres qui est proposé.

1605 **M. BRUNO COLLIN :**

Oui, O.K., mais non, mais moi, je ne pense pas que c'est un problème, ce n'est pas une vraie rue, il ne faut pas que ça soit une vraie rue, d'ailleurs, il ne faut pas faire compétition à la vraie rue, je veux dire... C'est le fun d'avoir un truc comme ça à l'intérieur, je ne dis pas, là, moi, je ne suis pas un fan de ce genre d'affaires là, mais, pourquoi pas. Que ça ait un petit caractère intime puis un peu serré, c'est juste le fun, je suis désolé de dire ça.

1615 La rue Mayor, est-ce que vous êtes allé la visiter, la mesurer, je veux dire, la rue Mayor, entre de Bleury puis Saint-Alexandre, tu rentres là, puis ce n'est pas d'hier, d'ailleurs, ça fait longtemps, là, ça fait très New York comme... Mais ça, c'est une rue. Là, ici on parle vraiment d'un petit... je ne sais pas, un petit espace particulier à l'intérieur, ça peut être intéressant, d'ailleurs, c'est serré, mais les bâtiments, ce n'est pas tout construit tout partout, de temps en temps, il y a des bâtiments plus hauts, mais il y a des parties plus basses d'un étage, fait que c'est assez varié, là, je ne pense pas que c'est un problème, honnêtement.

1620

**M. BRUNO BERGERON :**

D'accord.

1625 **LE PRÉSIDENT :**

C'est bon. Je n'ai pas d'autres questions.

1630 **M. BRUNO BERGERON :**

Je vous remercie beaucoup. Non, c'est terminé pour moi.

1635 **M. BRUNO COLLIN :**

Merci à vous.

1640 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, de l'entreprise Énergir, madame Karina Buist-Tactuk, j'espère que je prononce bien votre nom, et Myriam Robichaud. Est-ce que je prononce bien votre nom?

1645 **Mme KARINA BUIST-TACTUK :**

Oui, oui, ça allait, ce n'est pas toujours évident.

1650 **LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Merci. Avez-vous une présentation PowerPoint?

1655 **Mme KARINA BUIST-TACTUK :**

Oui, on a une brève présentation, on va essayer de faire ça court.

1660 **LE PRÉSIDENT :**

O.K., malheureusement, on ne pourra pas la voir.

1660 **M. BRUNO BERGERON :**

Oui, on la voit ici, nous.

1665 **LE PRÉSIDENT :**

Ah oui, parfait, on a un écran ici, c'est excellent. Alors vous connaissez les règles, et on vous écoute. Si je comprends bien, c'est vous qui allez principalement parler?

1670 **Mme KARINA BUIST-TACTUK :**

Je vais débiter, puis Myriam va poursuivre, donc on va se partager la présentation, si ça vous convient.

1675 **LE PRÉSIDENT :**

Parfait.

1680 **Mme KARINA BUIST-TACTUK :**

Je vais juste...

**LE PRÉSIDENT :**

1685 Vous restez quand même avec le 10 minutes globalement, pas un 10 minutes de plus.

**Mme KARINA BUIST-TACTUK :**

1690 Oui, maximum. Si on est capables de faire plus court, on va faire plus court. Parfait. Je vous remercie.

Donc l'idée, c'était de vous présenter aujourd'hui un peu le mémoire qui a été déposé, donc on s'est fait approcher comme quoi vous aviez de l'intérêt par rapport à ce qu'on avait déposé.

1695           Donc, évidemment, nous, c'est ce genre de quartier de quartier là, en requalification, ce sont des quartiers qu'on regarde activement chez Énergir.

1700           Et puis peut-être pour situer un petit peu les gens, de prime abord, donc, Énergir, on s'est beaucoup développé au cours des dernières années, donc on est connu comme le principal distributeur gazier ici au Québec, ce qui est vrai, mais maintenant, donc, on a beaucoup diversifié nos activités, si bien qu'aujourd'hui, on a plus de 9 milliards d'actifs dont 50 % sont hors gaz naturel, donc principalement concentrés dans les énergies renouvelables. Et c'est ce dont on vient vous parler aujourd'hui.

1705           Donc c'est des nouveaux vecteurs de croissance qu'on développe, parce que dans notre vision stratégique, on s'est donné comme objectif d'atteindre la carboneutralité d'ici 2050 dans nos activités au Québec, mais également aux États-Unis.

1710           Donc, aujourd'hui, Myriam et moi on vous parle de cette volonté-là de diversifier nos activités, puis on croit foncièrement que ça passe par les quartiers, par les quartiers requalifiés, qui ont des missions évidemment, où ils vont avoir une certaine mixité, une densification, bon, il y en a qui parlent de densification douce, etc., on n'est pas là pour faire le débat.

1715           Nous, on est plutôt là pour dire, bien, dans ce type de quartier là où il y a différents usages, il y a une mixité intéressante, il y a un potentiel énergétique intéressant également.

              Donc chez Énergir, on voit l'énergie de trois façons. La première, c'est la meilleure énergie, c'est l'énergie qu'on ne consomme pas, donc de rendre les projets efficaces.

1720           La deuxième énergie, puis c'est là où ça touche un peu le projet d'aujourd'hui, c'est de créer des boucles énergétiques, donc, qui nous permettent de recycler l'énergie. Donc la deuxième meilleure énergie, c'est celle qu'on peut recapter, donc, par exemple, d'un usage qui génère de la chaleur qui est normalement libérée à l'atmosphère, on va pouvoir la réutiliser, puis l'offrir comme source de chauffage, par exemple, à des citoyens qui se logent à proximité.

1725 Et finalement, donc, une fois qu'on a cette efficacité-là, qu'on a réussi à recycler l'énergie, bien, il faut intégrer de plus en plus des énergies renouvelables, et les boucles, ça nous permet d'avoir une vision vraiment holistique de l'énergie, parce que ça nous permet, avec le temps, d'intégrer des nouvelles sources d'intrants.

1730 Par exemple, on regarde des projets où parfois, on peut réutiliser de la chaleur qui émane des égouts, etc. Donc, y a plusieurs sources d'intrants dans une boucle et on regarde vraiment des boucles, donc, 100 % carboneutres, pour ce projet-là spécifique.

1735 Donc je vais laisser ma collègue parler un petit peu des bienfaits puis du projet plus spécifiquement.

**Mme MYRIAM ROBICHAUD :**

1740 Merci Karina. Donc la première étape qu'on fait, justement, pour voir s'il y a un potentiel de boucle énergétique, c'est de qualifier l'opportunité par une étude de préfaisabilité.

1745 Puis très tôt, là, justement, avec le développeur immobilier du projet, il y a eu de l'intérêt, puis il y a eu une volonté de regarder le potentiel, donc les objectifs de performance environnementale, de donner accès aussi à une énergie verte aux résidents du futur quartier, ça faisait partie des priorités du développeur, donc on est venus regarder, en tant qu'énergéticiens, la faisabilité technico-économique de tout ça.

1750 Et la bonne nouvelle, c'est que le projet se qualifiait – tout de même assez de justesse, là, je tiens à le souligner – donc les critères de densité et de mixité, c'est essentiel pour que l'infrastructure de centrale énergétique soit rentabilisée, parce qu'évidemment, ça exige un investissement supplémentaire pour pouvoir relier entre eux les bâtiments pour investir davantage dans des technologies d'énergie renouvelable, comme la géothermie notamment.

1755           Donc on est arrivés, justement, avec les ingénieurs du projet, à créer une boucle énergétique qui fonctionne. Ça fait en sorte que la chaleur des commerces, de l'épicerie, de la pharmacie et de tout ce qui est en rez-de-chaussée va pouvoir servir à chauffer l'eau chaude domestique l'été, à chauffer les habitations aussi une bonne partie de l'année. Donc on est très fiers d'être arrivés à une solution qui fonctionne d'un point de vue technique et financier.

1760           Et le but, le point numéro 5, je le souligne. La tarification concurrentielle, c'est vraiment la base du modèle d'affaires de la boucle énergétique. Donc on ne veut pas que ça coûte plus cher que s'il n'y avait pas eu ces technologies-là, innovantes, qu'on vient installer. Et ça, c'est toujours très important pour le partenaire immobilier. Et on y arrive grâce aux subventions qui sont disponibles en ce moment au Québec, il y a vraiment une volonté gouvernementale de  
1765           financer les boucles énergétiques, parce que la carboneutralité, elle est beaucoup plus rentable et facile à atteindre à l'échelle d'un quartier qu'à l'échelle d'un bâtiment.

1770           Donc voilà, je vais passer rapidement pour ne pas vous endormir, je sais qu'il est tard, donc l'idée, c'était juste de vous montrer un peu les morceaux qui seraient, si on veut, extraits un peu du complexe immobilier, et qui appartiendraient à long terme, dans ce cas-ci, à Énergir.

1775           C'est un modèle d'affaires qui est très répandu en Amérique du Nord, et ça fait en sorte qu'on a un partenaire énergéticien qui a une vision d'investissement à long terme qui est là justement pour assurer le maintien de l'actif, le maintien des performances dans le temps.

1780           Et comme Karina l'a mentionné, c'est évolutif. Donc s'il y a des nouvelles technologies, du solaire, ou du stockage, ou de l'énergie thermique qui est disponible dans le quartier, on peut le faire, parce que tout est centralisé. Alors que si on y va avec une approche par bâtiment, on est gelés dans le temps un petit peu.

1785           Donc on trouve que dans un contexte environnemental actuel, d'avoir cette résilience-là, c'est un gros plus pour le quartier, donc tout ce qui est centrale de production de chaud et de froid, distribution de l'énergie entre les bâtiments et mesurage aussi de l'énergie thermique

1785 qu'on va venir vendre de façon clé en main aux clientèles, ça va appartenir, si on veut, à la société de boucle énergétique qui va être créée pour le projet.

1790 Donc voilà. Il y a beaucoup de texte, donc je vous épargne les détails, mais en gros, le gros morceau de la centrale énergétique, c'est la géothermie. Une bonne partie du chauffage et de la climatisation va venir des puits géothermiques qu'on va installer, donc ça, ça fait en sorte qu'on a moins d'îlots de chaleur parce qu'on retourne la chaleur dans le sol en été et qu'on est très efficace, là, sur le plan environnemental.

1795 Et tous les tuyaux interbâtiments, vu que c'est dense, justement, ça fait en sorte qu'on peut venir connecter entre eux les bâtiments. Puis bien évidemment, ça va prendre une planification en amont pour s'assurer justement que les infrastructures sont installées en temps et lieu, mais la plupart des tuyaux vont être dans des stationnements souterrains du projet donc, là aussi, c'est assez simple à implanter.

1800 Puis au niveau des stations d'échange thermique, c'est des petites salles mécaniques qui vont être dans les sous-sols des bâtiments, donc l'avantage, aussi, c'est que tout va être sur une seule toiture du quartier et les autres bâtiments vont être libres de mécaniques sur les toits.

1805 Donc d'un point de vue architecture aussi, ça vient améliorer un petit peu au niveau de l'aspect visuel des toitures qui vont pouvoir être utilisées à d'autres fins. On le voyait un peu sur les images, les rendus d'architecture pour mettre des toits jardins ou des terrasses, donc il n'y aura pas de nuisances mécaniques sur les toits.

1810 Donc voilà, c'est la dernière diapo que vous voyez. On voulait conclure avec les bénéfiques. Donc quand on regarde un projet, il faut vraiment que ce soit un partenariat gagnant-gagnant. Donc ici, on a fait ressortir les bénéfiques qu'on voyait pour la Ville et les citoyens.

1815 Carboneutralité, je pense qu'on l'a répété vraiment beaucoup, mais c'est vraiment une priorité dans le cadre du projet. On parle d'à peu près 1 000 tonnes de GES par année qu'on viendrait éliminer grâce à la boucle énergétique.

1820 Donc le reste, j'en ai déjà fait mention, mais bref, économie d'eau potable, meilleure qualité de l'air, moins d'îlots de chaleur, puis c'est vraiment un vecteur de croissance verte, des projets comme ceux-là, et on espère qu'on va pouvoir poursuivre dans cette direction-là avec le développeur immobilier.

**Mme KARINA BUIST-TACTUK :**

1825 Donc ça faisait le tour de notre présentation. Peut-être juste un petit, petit point, étant donné le volet aussi de logements sociaux et abordables qui est important, parce que dans un système de boucle énergétique, ça permet d'offrir une énergie concurrentielle, donc souvent qui est un petit peu moins chère que l'électricité, donc qui vient aussi permettre aux personnes à faible revenu de pouvoir accéder à cette boucle-là, autant au niveau du chauffage qu'au  
1830 niveau de la climatisation.

Parce que Myriam faisait mention de la notion de résilience, on sait qu'avec les années, on a plus en plus besoin de climatisation, donc à ce moment-là, il y a aussi ce volet-là, que la boucle permet d'avoir accès à cette énergie-là pour l'ensemble, finalement, du quartier.  
1835 Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

1840 Merci. Juste une petite remarque, est-ce que vous pouvez revenir à la diapo qui présente les critères?

O.K., on va la laisser là parce que je vais revenir, mais juste vous signaler que le quatrième qui est mentionné, carboneutralité, ne correspond pas... attendez un instant, les

1845 critères qui sont mentionnés dans votre mémoire. En fait, il y en a quatre dans votre mémoire, ici, il y en a trois, et la carboneutralité n'en est pas un. On parle plutôt d'ouverture à l'innovation, alors juste pour vous dire qu'il y a un petit manque de correspondance là.

**Mme MYRIAM ROBICHAUD :**

1850 Pardonnez-nous la confusion.

**LE PRÉSIDENT :**

1855 Allez-y.

**Mme MYRIAM ROBICHAUD :**

1860 Dans le fond, la carboneutralité, c'est sûr qu'on a un apport en gaz naturel renouvelable pour la pointe énergétique hivernale, donc qui est considéré comme une énergie carboneutre.

On l'a intégrée, étant donné que c'est un peu l'introduction de la présentation, mais vous avez raison qu'il est possible que dans le mémoire ça n'apparaissait pas.

1865 **LE PRÉSIDENT :**

Alors on va partir de votre diapo à ce moment-là. Bon, première question, vous l'avez mentionné et je vous cite : « La carboneutralité est plus facile à atteindre à l'échelle d'un quartier que d'un seul bâtiment. »

1870 Alors ici, une situation un peu particulière, ce n'est pas un quartier, c'est un îlot avec plusieurs bâtiments. Est-ce que je dois comprendre que cet îlot-là, qui n'est pas un quartier, va

quand même générer un impact significatif au niveau du quartier? Est-ce que c'est comme ça qu'on doit interpréter votre argumentation?

1875

**Mme MYRIAM ROBICHAUD :**

Comme je l'ai mentionné, on atteint de justesse les critères de densité-mixité, donc c'est sûr que l'îlot Canoë en soi, ça va générer des bénéfices au sein de l'îlot.

1880

On a regardé, pendant l'étude de faisabilité détaillée avec les ingénieurs, la possibilité de se raccorder, entre autres, avec un centre de données qui n'était pas très loin pour aller capter leur chaleur. Il y a une école aussi, à proximité, qui aurait une belle compatibilité au niveau des charges. Mais à ce stade-ci, on les a considérés comme des améliorations potentielles dans le temps, parce qu'il faut avoir un modèle d'affaires de base qui se tient, mais le but, effectivement, ce serait d'aller faire des maillages avec le voisinage.

1885

Ça se fait beaucoup en Ontario, les réseaux d'énergie urbains sont très développés à Toronto, mais de plus en plus, même dans les régions moins denses un peu, donc on s'inspire de ce qui se fait en Ontario, justement, et plus on a de maillages avec le voisinage, plus la performance de la boucle est améliorée, et ça fait en sorte qu'on s'assure de maintenir les coûts d'énergie bas pour les clientèles.

1890

**LE PRÉSIDENT :**

O.K. Un des critères, c'est l'ouverture à l'innovation, et vous écrivez ici que le promoteur devrait être prêt à adapter ses pratiques de construction, je vous cite. En quoi ça consisterait, justement, que d'adapter les pratiques de construction pour répondre à vos critères? Parce que là, ici, on se situe un petit peu dans le futur, hein? Alors, on aimerait vous entendre là-dessus.

1895

1900

**Mme MYRIAM ROBICHAUD :**

1905            Oui, donc, il faut adapter les pratiques de construction parce qu'on devient partenaires, si on veut, d'une partie, de ce qu'on appelle l'infrastructure énergétique, donc c'est certain que...

**M. BRUNO BERGERON :**

1910            C'est toute la mécanique du bâtiment, dans le fond?

**Mme MYRIAM ROBICHAUD :**

1915            Oui, c'est ça, donc, Énergir, vu qu'on investit et que ça va être nous l'opérateur à long terme, on veut avoir notre mot à dire dans la conception, la construction aussi, donc on va veiller à faire un contrôle de qualité, à s'assurer que tout va être bien mis en marche, donc c'est plus à ce niveau-là, mais il n'y a pas tant d'innovations technologiques, ce sont des systèmes de thermopompe et d'équipements qui sont assez bien éprouvés en contexte  
1920            québécois. L'innovation est plus au niveau du modèle d'affaires, des ententes qu'il faut mettre en place puis de la coordination entre les professionnels.

**M. BRUNO BERGERON :**

1925            Puis de toute façon, dans ce genre de projet là, c'est quand même... on a des édifices de six à dix étages, il y a déjà de la mécanique de bâtiment aujourd'hui, donc c'est un nouveau modèle de mécanique de bâtiment, mais ce n'est pas... pour le promoteur, ce n'est pas quelque chose de... c'est comme s'il n'y en avait pas avant puis là maintenant on en met, il y en avait déjà donc c'était un autre...

1930

**Mme MYRIAM ROBICHAUD :**

1935 C'est un très bon point.

**M. BRUNO BERGERON :**

1940 C'est comme si au lieu d'acheter le modèle A, on achète le modèle B.

**Mme MYRIAM ROBICHAUD :**

Oui, effectivement.

1945 **M. BRUNO BERGERON :**

O.K. Mais au plan technologique ce n'est pas... On a vu, il y a un citoyen qui nous a dit que dans Angus, ils ont été obligés de faire du dynamitage. Est-ce que c'est quelque chose qui va être envisagé aussi dans votre projet?

1950

**Mme MYRIAM ROBICHAUD :**

Bien, le dynamitage dans Angus, je n'ai pas le détail de c'était pourquoi, là, mais...

1955 **M. BRUNO BERGERON :**

Nous, c'est un citoyen qui nous a dit ça, on n'a pas vérifié...

**LE PRÉSIDENT :**

1960

Oui, dans un des mémoires.

**Mme MYRIAM ROBICHAUD :**

1965 Parce que le plus grand aspect qui va impacter un peu l'aspect géologique, là, si on  
veut, ce sont les forages géothermiques. Donc, le puits test n'étant pas encore fait, là, c'est  
difficile de voir c'est quoi exactement la profondeur du roc et tout ça, mais c'est sûr qu'il va y  
avoir des forages géothermiques qui vont, pendant quelques semaines, venir faire du bruit  
dans le voisinage, mais on ne parle pas de dynamitage ici, là, c'est vraiment un forage assez  
1970 classique.

**LE PRÉSIDENT :**

1975 Sur le territoire montréalais, grand montréalais, est-ce qu'il y a des exemples de  
boucles énergétiques? Angus en est un, est-ce qu'il y en a d'autres?

**Mme MYRIAM ROBICHAUD :**

1980 Oui, il y en a d'autres. Récemment, il y a l'espace Montmorency, qui est à peu près à  
l'échelle de Canoë, là, qui est un îlot à Laval qui vient d'être mis en opération.

Sinon, il y a aussi le projet Zibi qui n'est pas à Montréal, mais qui est à la frontière entre  
Ottawa et Gatineau, qui est un super beau projet de boucle énergétique qui est en...

1985 **M. BRUNO BERGERON :**

Vous l'appellez comment?

**Mme MYRIAM ROBICHAUD :**

1990 Zibi. Z-I-B-I.

**LE PRÉSIDENT :**

1995

O.K.

**Mme MYRIAM ROBICHAUD :**

2000

Donc il y a ce projet-là. Sinon, bien, on entend de la part de la Ville de Montréal qu'il y a un groupe qui se penche sur, justement, favoriser les boucles énergétiques dans les quartiers où il y a les critères de densité et de mixité.

2005

Donc il y en a plein à l'étude aussi, de ce qu'on entend, sur le territoire de l'île de Montréal.

Sinon, mais si on regarde Toronto et l'Ontario en général, ils en ont à peu près 30 fois plus que nous, là, donc on affiche un retard important au Québec par rapport à ces réseaux-là.

**LE PRÉSIDENT :**

2010

O.K. Et ces projets-là que vous avez mentionnés, on parle plus de quartiers, à ce moment-là?

**Mme KARINA BUIST-TACTUK :**

2015

Peut-être, si je peux me permettre, sur ce point-là, de rebondir sur votre toute première question, qui avait trait au quartier, vous parlez d'un îlot...

**LE PRÉSIDENT :**

2020

Oui, quartier, bâtiment...

**Mme KARINA BUIST-TACTUK :**

2025 C'est vrai, puis je pense que Myriam y a répondu aussi, mais la possibilité, une fois que la boucle est construite pour des usages qui vont s'installer dans les années futures à proximité, est une occasion aussi pour l'arrondissement et la Ville de faire valoir la plus-value de la boucle puis d'aller la développer, fait que je pense que ça revient, ça fait un petit peu le pont sur ce que Myriam disait...

2030

**LE PRÉSIDENT :**

Quand vous avez mentionné l'école, par exemple.

2035

**Mme KARINA BUIST-TACTUK :**

Exactement, puis c'est pour ça qu'on le voit vraiment à l'échelle du quartier, parce que oui, on commence avec une empreinte qui est ciblée, peut-être, dans un îlot, mais avec les années, on tend à pouvoir étendre ce réseau-là.

2040

Vous voyez, comme à Montréal, nous, on détient la centrale de chaleur et climatisation urbaine qui est située au centre-ville de Montréal, donc on chauffe en vapeur et en eau chaude le tiers du centre-ville de Montréal. À l'époque, c'était au charbon, au mazout, au gaz naturel. Là, on s'en va à l'électricité, on s'en va utiliser... En tout cas, on fait des études de potentiel énergétique pour aller capter de la chaleur des égouts qui émanent de la Ville, donc, il y a beaucoup de projets à l'étude pour notre centrale pour la décarboner.

2045

C'est un vieux modèle de boucle, mais reste que c'est des modèles qui sont très efficaces. Et aujourd'hui, ça nous permet d'aller desservir l'ÉTS avec le plus gros centre de données au Québec, qui est situé à l'ÉTS pour le gouvernement du Québec.

2050

2055 Donc, les boucles énergétiques, c'est pour ça qu'on les pense en termes de quartier, parce que oui, au départ, elles ont un territoire qui peut être circonscrit, mais après ça, donc, on peut aller desservir d'autres usages dans le quartier, à partir même de la boucle, puis aller chercher d'autres intrants d'énergie renouvelable aussi.

2060 On parlait tout à l'heure d'autres potentiels. Quand c'est à proximité du fleuve, bien, le fleuve refroidit, donc, c'est toutes des choses qui vont être amenées, dans les prochaines années, à faire évoluer aussi le modèle de boucle.

**LE PRÉSIDENT :**

Merci.

2065 **M. BRUNO BERGERON :**

2070 Moi, j'avais une question à laquelle vous avez répondu, mais je veux juste confirmer. Ça concernait, quand on installe une boucle énergétique comme ça, l'efficacité, c'est à court, moyen ou long terme?

**Mme MYRIAM ROBICHAUD :**

2075 Bien, c'est sûr que, vu qu'il y a un phasage dans le projet, la première phase va être un peu moins performante, puis on installe plus de capacités que ce dont on a besoin pour desservir les bâtiments. Donc je dirais que c'est à court moyen terme, parce que les systèmes sont quand même modulaires aussi, là, donc ça fait en sorte que dès le départ, c'est quand même performant.

2080

**M. BRUNO BERGERON :**

2085 Puis, l'autre question à laquelle vous avez répondu, moi ce qui me préoccupait, c'est le  
logement social, c'était quoi l'impact sur le coût de construction du logement social, le fait  
qu'on installerait, disons, une boucle énergétique? C'est-à-dire que vous avez... Je pense que  
m'avez donné une bonne nouvelle quand vous avez déjà... C'est-à-dire qu'éventuellement les  
gens auraient une économie d'énergie parce que même si c'est une coopérative, c'est à la  
2090 coop, ce n'est pas au gouvernement, c'est comme une entité distincte, donc il y aura une  
économie pour eux à moyen terme.

**Mme MYRIAM ROBICHAUD :**

2095 Il n'y a pas de surcoût à la construction. En fait, l'idée, c'est de générer une petite  
économie sur le tarif à long terme pour eux, puis dans la tarification, ça permet de rembourser.  
Vu que, dans le fond, on paye vraiment peu en combustible pour alimenter les systèmes de  
la boucle, toute cette performance-là, justement, sert à rentabiliser l'infrastructure dans le  
temps.

2100 Donc en CAPEX, là, à la construction, il n'y a pas vraiment de surcoût, ou très peu.  
C'est les aides financières qui aident vraiment aussi à absorber les surcoûts.

2105 Mais l'enjeu avec la coop, c'est que pour des raisons administratives, c'est très  
compliqué de les raccorder, donc ça, ça nous attriste beaucoup, parce que ça veut dire que,  
justement, ça a un impact à la hausse sur les tarifs d'énergie, c'est dommage pour les gens de  
la coop qui n'auront pas accès à ce beau système de quartier qui aurait pu leur offrir de la  
climatisation et une plus grande résilience énergétique.

2110 Donc ça, ça nous attriste beaucoup, parce qu'on a révisé les chiffres en enlevant du  
programme la coop, malheureusement, pour des raisons administratives.

**M. BRUNO BERGERON :**

C'est quoi, c'est les normes gouvernementales qui empêchaient?

2115

**Mme MYRIAM ROBICHAUD :**

Je ne veux pas m'avancer avec une réponse, je n'ai pas les détails, mais je sais que du côté du promoteur, il y a eu beaucoup, beaucoup d'efforts pour pouvoir avoir la coop dans la boucle, mais, je ne sais pas si c'est... Je n'ai pas la réponse, là.

2120

**LE PRÉSIDENT :**

O.K., donc, si je comprends bien, dans l'état actuel du dossier, la coopérative ne serait pas en mesure de profiter de l'impact économique...

2125

**Mme MYRIAM ROBICHAUD :**

Et de tous les bénéfices...

2130

**LE PRÉSIDENT :**

Et de tous les bénéfices de la boucle énergétique.

2135

**Mme MYRIAM ROBICHAUD :**

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

2140

O.K. Et il y a des obstacles administratifs.

**Mme MYRIAM ROBICHAUD :**

Oui, exact.

2145

**LE PRÉSIDENT :**

Bien, je vous remercie.

2150

**M. BRUNO BERGERON :**

Merci beaucoup.

**LE PRÉSIDENT :**

2155

Ça fait le tour des personnes qui s'étaient inscrites pour participer à cette audition. Comme je l'ai mentionné en début de séance, nous avons sur place les représentants du promoteur et de l'arrondissement qui peuvent, au besoin, nous faire part de rectifications qu'ils souhaitent apporter à des propos qui auraient été prononcés lors des interventions, évidemment, des rectifications, de nature factuelle, on s'entend bien.

2160

Alors je m'adresserais aux représentants du promoteur, si vous pouvez juste vous identifier et est-ce que vous désirez vous prévaloir de votre droit de rectification?

2165

**Mme KATHERINE JUTEAU :**

Katherine Juteau, Rachel Julien, puis on n'a pas de rectification à apporter vis-à-vis des interventions.

2170

**LE PRÉSIDENT :**

2175 Merci. Je m'adresse maintenant aux représentants de l'arrondissement Maisonneuve-Hochelaga-Mercier. Est-ce que son représentant est sur place? Oui, bonjour.

**M. FRANÇOIS MIHOS :**

2180 Bonjour, François Mihos, je suis conseiller en aménagement à l'arrondissement. Vous avez parlé de densité de logements à l'hectare et avancé le chiffre de 500 logements à l'hectare.

2185 Plus spécifiquement, moi, le chiffre que j'ai, c'est 455 logements à l'hectare, mais là, on parle de densité nette, c'est-à-dire sur le terrain, à partir du site d'origine, moins la partie de 2 200 mètres qui va être cédée en parc. Si on ajoute cette partie-là, on est plus à une densité de 412 logements à l'hectare, puis là, on compte seulement le parc, on ne compte pas les rues, donc en comptant les rues, parce que quand on parle de densité de logements à l'hectare, on parle plus généralement, plus souvent de densité brute en incluant les rues, les espaces publics. Donc en incluant rues et espaces publics, on tournerait plus à une densité de 2190 400, 390-400.

**M. BRUNO BERGERON :**

2195 Merci beaucoup, merci beaucoup.

**LE PRÉSIDENT :**

Merci, donc c'est pris en note. Merci de votre intervention.

2200 Alors c'est ce qui met fin à notre séance d'information. Thank you for your participation.

2205 Je vous rappelle que la période d'audition pour ce projet est terminée et au cours des  
prochaines semaines, mon collègue commissaire et moi-même, nous allons nous retirer pour  
réfléchir, analyser et formuler des recommandations. Je vous rappelle que ces  
recommandations seront évidemment éventuellement faites au Conseil municipal de la Ville de  
Montréal et que les rapports de l'Office ont une valeur consultative; les décisions finales  
appartiennent aux élus.

2210 Alors, en vous remerciant de votre participation, bon retour à la maison. Un peu désolé  
que la salle ait été en surchauffe, ce n'est jamais très confortable, mais on fait des efforts pour  
améliorer les endroits choisis pour nos consultations. Alors merci et à la prochaine peut-être.

2215 **AJOURNEMENT**

2220 Je, soussignée, Anne-Marie Venne, sténographe officielle n° 361317-8, certifie sous mon  
serment d'office que les pages qui précèdent contiennent la transcription fidèle et exacte des  
notes recueillies au moyen de l'enregistrement numérique, le tout hors de mon contrôle et au  
meilleur de la qualité dudit enregistrement.

2225 Le tout conformément à la loi.

Et j'ai signé :

  
\_\_\_\_\_

2230 Anne-Marie Venne, s.o. n° 361317-8