

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

**ÉTAIENT PRÉSENTS :** Mme FRANCINE SIMARD, présidente de la commission  
M. DENIS LECLERC, commissaire ad hoc  
Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire ad hoc  
Mme SORAYA BOUCETTA, analyste  
M. JOSEPH TCHINDA KENFO, analyste

**L'AVENIR DE GRIFFINTOWN**

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

**VOLUME 2**

---

Séance tenue le 24 août 2023, 13 h  
Bureaux de l'OCPM  
1550, rue Metcalfe  
14<sup>e</sup> étage, salle CE  
Montréal

## TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 24 AOÛT 2023	
MOT DE LA PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION .....	1
<b>PRÉSENTATION DES OPINIONS :</b>	
M. Yves Lafortune, citoyen .....	3
Mme Anaïs Lagacé-Morasse et M. Jean-François Roy, Les amis de la montagne .....	21
M. Jean-Philippe Rossi, Groupe Brivia .....	36
M. Olivier Legault, BLTA.....	56
M. Sylvain Rondeau et M. Louis-Marc Chiasson, Coopérative l'Esperluette.....	71
<b>PAUSE</b>	
Mme Sophie Lamarche et Mme Marie-Ève Francoeur, Agence Parcs Canada .....	84
M. Charles Bennett et M. Renaud Valade, Fahey et associés .....	98
M. Renaud Brossard et M. Gabriel Giguère, Institut économique de Montréal .....	111
M. Martin Leblanc et M. Roberto Nidelli, Sid Lee Architecture et Tidan.....	123
M. Pierre St-Cyr, citoyen.....	137
M. Sami Hakim, Roland Hakim et Associés .....	150
M. Marc-André Legault et M. Bruno Ferron, Centre de services scolaire de Montréal .....	159
M. Mathieu Prévost et M. Étienne Le Nigen, Pour une école primaire à Griffintown.....	174
<b>MOT DE LA FIN</b> .....	187

## AJOURNEMENT

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

### **Mme FRANCINE SIMARD, présidente de la commission :**

5 Mesdames et messieurs, bonjour. Bienvenue à cette séance d'audition des opinions réalisée dans le cadre de la consultation publique portant sur l'avenir de Griffintown.

10 La séance va se dérouler en français. Toutefois, les personnes qui voudraient s'adresser en anglais pourront le faire. This session will be conducted in French, but if you wish to address the Commission in English, you are welcome to do so.

15 Je m'appelle Francine Simard et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Madame Isabelle Beaulieu, la présidente de l'Office, m'a confié la présidence de cette consultation.

20 Je suis accompagnée par les commissaires Marie-Claude Massicotte et Denis Leclerc. Nous sommes appuyés dans nos travaux par les analystes Soraya Boucetta et Joseph Tchinda Kenfo.

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 21 personnes et représentants de divers groupes ont manifesté le désir de présenter oralement leurs opinions devant les commissaires. Nous les entendons au cours de deux séances. La première a eu lieu hier soir et la seconde cet après-midi.

Ces opinions présentées oralement s'ajoutent à celles qui nous ont été soumises par écrit jusqu'à présent, de même qu'aux nombreuses opinions recueillies par le biais des questionnaires en ligne et via les interceptions.

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

35 Voyons maintenant le déroulement de la séance d'aujourd'hui. Nous allons entendre successivement 13 présentations. Chaque intervenant disposera de 10 minutes pour exposer son opinion. Après quoi, les commissaires prendront aussi 10 minutes pour échanger avec les intervenants.

40 La webdiffusion de cet après-midi sera disponible dès demain sur le site de l'OCPM et sur YouTube. Les transcriptions des présentations seront également mises en ligne dans les jours qui suivront.

45 Si, pour une raison ou une autre, des inexactitudes se glissaient dans les interventions, les représentants de la Ville de Montréal pourront user de leur droit de rectification dès la fin de cette séance ou dans les 48 heures suivant l'envoi des fichiers vidéo des présentations. Dans ce dernier cas, les rectifications seront écrites et rendues disponibles sur le site web de l'Office à la page de la consultation.

50 À la suite des séances d'audition des opinions, les commissaires procéderont à l'analyse de l'ensemble de l'information soumise dans le cadre de la consultation, en feront rapport et formuleront des recommandations. La présidente de l'Office soumettra le rapport à la mairesse de la Ville de Montréal, rapport qui sera rendu public deux semaines plus tard.

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

60 Alors, sans plus tarder, accueillons Yves Lafortune, qui est un citoyen de Griffintown.

65

---

**M. YVES LAFORTUNE**  
Citoyen

---

**LA PRÉSIDENTE :**

70

Alors, monsieur Lafortune, bienvenue.

**M. YVES LAFORTUNE :**

75

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

80

Nous vous écoutons.

**M. YVES LAFORTUNE :**

Donc, je vais essayer de rendre ça en 10 minutes, j'espère ne pas dépasser plus que ça.

**LA PRÉSIDENTE :**

85

J'aurais dû vous poser la question. Est-ce que vous souhaitez que je vous fasse un petit signe lorsqu'il reste deux minutes?

**M. YVES LAFORTUNE :**

90

Oui, absolument, parce que je pourrais me... je pourrais partir sur une go.

**LA PRÉSIDENTE :**

95           Alors, comptez sur moi.

**M. YVES LAFORTUNE :**

100           Mais je vais essayer de rentrer parce que j'avais eu besoin peut-être de quelques minutes additionnelles. On part.

105           Donc, écoutez. D'abord, bon après-midi à vous trois, à titre de commissaires. Cet après-midi, mon opinion va porter sur une question qui a déjà été portée à votre attention, mais je vais la faire de façon plus marquée et probablement avec plus de verve, en quelque part.

110           Donc, ça concerne la question du stationnement sur rue dans Griffintown, qui est très problématique à l'heure actuelle et qui va nécessairement s'accroître, voire s'aggraver dans la deuxième phase du développement du quartier Griffintown. C'est sûr et certain.

115           Donc, la présentation va porter sur quatre éléments : les faits, les conséquences, la position de l'arrondissement du Sud-Ouest et des solutions. Parce que dans mon job – je suis gestionnaire moi-même – je dis toujours que quand on soulève un problème, il faut amener des solutions parce qu'il faut contribuer à ce que ça avance, les choses. Il faut que ce soit constructif. Donc je vais prêcher par l'exemple aujourd'hui.

120           Donc, les faits. Vous êtes bien au courant, mais je veux juste le rappeler. La nature du quartier Griffintown et son développement au cours de la période 2013-2023, ont entraîné une problématique de stationnement sur rue, à mon avis sans égal sur le territoire de Montréal.

125           On est dans une perspective de densité. Moi, je n'ai rien contre la densité. Je pense que c'est la voie de l'avenir. Il faut garder pour une bonne densité urbaine. Maintenant, avec la densité, arrive un certain nombre de conséquences et dans le cas de Griffintown, compte tenu de la façon dont c'est agencé, il y a une problématique de stationnement sur rue qui est énorme.

125           Donc, la densité, ce qu'il faut prendre note, c'est que ce n'est pas nécessairement... pour mon esprit, ce n'est pas mauvais, c'est pertinent, mais il faut après ça appréhender les problématiques qui vont venir avec.

130           Et donc, lorsqu'il y a eu le PPU qui a été élaboré en 2013, au moment du départ, du démarrage de tout ça, où il n'y avait personne qui résidait là-bas, il y a eu, semble-t-il, des souhaits, je ne sais pas qui a émis des souhaits, parce que personne n'habitait là-bas, mais en tout cas, des gens du grand quartier qui ont émis des souhaits sur comment ça devait se passer.

135           Et c'est d'ailleurs mon propos va être, notamment, semble-t-il, sur des rues paisibles, mais c'est sur le point de ne plus être des rues paisibles parce qu'il est sur le point d'avoir un peu de la bagarre pour les espaces de stationnement qui sont disponibles.

          Je fais un jeu de mots parce que j'ai entendu beaucoup les représentants de l'arrondissement avec leur mot « paisible » et j'aurais quelques éléments à faire part de ce côté-là.

140           Donc, on a un quartier qui est invitant. Moi, je suis résidant depuis 2021 sur la rue des Bassins. C'est un très beau lieu, mais la densité amène des éléments négatifs, dont le stationnement. Ça, c'est problématique non seulement pour les résidents, mais pour leurs invités et tous les travailleurs qui doivent intervenir sur le parc de logements.

145           Essayez de faire venir un électricien dans Griffintown : il va vous charger le prix d'une contravention qu'il aura assurément, parce que le stationnement est tellement problématique que deux fois sur trois, ils attrapent une contravention et ils sont en mausus. On va utiliser un terme très acceptable à ce moment-ci.

150           Donc une chose, aussi, qu'on observe, c'est qu'il y a probablement, par kilomètre carré, des constats d'infraction qui sont record sur le territoire de Montréal pour différentes raisons, que ce soit des résidents, des gens qui viennent de l'extérieur, des invités... Parce que même toute la mécanique des vignettes, des zones de 15 minutes pour déposer des gens... Ça abuse de partout

155 parce que ce n'est pas possible, le stationnement est problématique, et donc, un moment donné, quand il arrive quelque chose, ça devrait amener à la réflexion.

Malheureusement, semble-t-il que ça va vous appartenir de faire avancer cette réflexion-là. Je vous mets déjà un peu la barre haute.

160 Ce que j'observe, dernière chose dans les faits, il y a vraiment une absence de vision et de compréhension, que ce soit dans le PPU de 2013 et maintenant quant à la question du stationnement sur rue et les problématiques qui vont non seulement s'accroître, mais s'aggraver au fil de la deuxième phase.

165 Comme je le mentionnais d'entrée de jeu, on est rendus à la moitié du parcours, la moitié du développement. Quand on multiplie par deux, ça devient intenable de partout. Ça ne prend pas un grand mathématicien pour faire la démonstration là-dessus.

170 Les conséquences. Ce qu'on observe de plus en plus, c'est qu'il y a une grogne publique des résidents qui est de plus en plus palpable et moi, je suis un représentant, mais on le sent aussi quand on a des conversations sur la rue et un peu partout. Donc, je pense qu'il va y avoir de plus en plus de représentations qui vont se faire au cours des prochains mois et années auprès des élus, auprès de l'administration.

175 Donc plutôt que d'essayer de corriger le problème quand il s'est accru, pourquoi ne pas tenter de le résoudre quand on l'a identifié?

180 Donc ce qui se passe aussi comme conséquence, c'est que les résidents, dont je fais partie, on n'ose plus inviter nos familles et amis à venir nous voir, car le stationnement est devenu impossible en soirée et très compliqué à tout moment de la journée.

Nous, dans notre cas, on a deux filles. Quand on les invite, on essaie de réserver un espace avec la voiture, un espace sans vignette pour après ça, déplacer une voiture à la dernière minute parce qu'on a une vignette, mais c'est très, très compliqué. Et donc, c'est ce qui fait qu'on

185 hésite, on sait qu'ils vont avoir le prix à payer, qu'elles vont sacrer en cherchant un stationnement pour venir nous voir sans être à trois kilomètres d'où on est installés.

190 Dernière chose que je mentionnerais, on observe maintenant des situations même violentes entre citoyens, actuellement et à prévoir. Pas plus tard que la semaine dernière, j'ai observé, il y avait un monsieur et une dame qui avaient repéré un espace de stationnement. Le monsieur descend de la voiture pour que la dame fasse un *U-Turn*, un tournant pour revenir garer la voiture. Dans l'intervalle, il y a quelqu'un d'autre qui est arrivé, un résident qui avait une vignette et qui s'est stationné, qui a fait fi... Le monsieur a dit « mais c'est réservé », et là, on n'était pas loin de gens qui étaient pour se pogner... Il n'y a pas d'espace réservé ici, ça devient un peu la loi de la jungle. Quand il y a une problématique importante, les gens sont tentés d'être moins civils dans ces  
195 circonstances-là.

200 La position de l'arrondissement du Sud-Ouest, donc, aussi bien les élus que l'administration. Donc, ce que j'ai observé, parce que je me suis présenté dans un conseil d'arrondissement. Évidemment, il faut prêcher par l'exemple, il faut aller les voir, ces gens-là. Donc je suis allé au conseil, je les ai sensibilisés. Il y a eu des séances publiques sur l'évolution du projet. J'ai questionné.

205 Et ce qui m'apparaît à ce moment-ci, c'est que les élus ne reconnaissent pas cette problématique et s'appuient encore en disant « Écoutez, c'était la vision du PPU de 2013 qu'on met en œuvre ». J'ai beau leur dire : « En 2013, personne n'était là. » Là, on est dans ce qu'on appelle en bon anglais un *reality check*. Il ne faut pas être dans la vue de l'esprit, il faut prendre acte de la réalité. Alors il faut prendre acte et faire face à la situation.

210 Donc les élus, d'ailleurs, m'avaient dit à ce moment-là... Le président du conseil d'arrondissement, le maire de l'arrondissement, monsieur Dorais, à la fin, en disant qu'il n'y avait pas de plan, puis il ne reconnaissait pas... « Vous aurez une occasion unique, monsieur Lafortune lorsque l'Office de consultation publique va venir cette année, plus tard cette année ». Je n'y  
215 manquerai pas, monsieur Dorais.

220 Donc, on se retrouve où les élus ne reconnaissent pas. L'administration, bon, on a entendu les... Moi je n'étais pas là pour la période de questions qui avait eu lieu au mois de juin, mais j'ai déjà vu en conseil d'arrondissement monsieur Hernandez et ses collègues, madame Bergeron et autres. Ils reconnaissent... Les gens de l'administration reconnaissent qu'il y a un problème – je dirais du bout des lèvres – mais fondamentalement, ils épousent la position des élus en place. Et donc, on ne sent pas qu'il y a quelque chose qui est en train de s'élaborer pour faire face à cette situation. Ou sinon, bien, « on examine des choses », mais ce n'est pas très costaud, actuellement.

225 Donc il y a absence d'un plan pour faire face à la situation qui est déjà très grave, que je mentionnais qui va s'aggraver au cours des prochaines années. Donc on demande juste d'avoir un plan et après ça de le mettre en œuvre.

230 Et mon constat, c'est que ça prend un électrochoc, en anglais, on dit un *wake up call*, qui ne peut venir que de vous autres, mesdames et messieurs les commissaires. Bien que vous soyez consultatifs, et après ça, on verra ce qui arrivera, mais je me ferai un plaisir, suite à votre rapport, d'aller revoir les gens au conseil d'arrondissement.

235 Sinon, je pense qu'il y a une perte de qualité de vie pour les citoyens, parce que c'est un quartier qui est intéressant. Les gens sont contents de vivre là, le long du canal Lachine, mais cette emmerde-là devient...

240 Des solutions. Donc, comme je vous le mentionnais, ça prend très rapidement un plan d'action pour corriger le problème et éviter qu'il ne s'aggrave. Il faut le mettre en œuvre. Il ne faut pas juste l'élaborer, le plan d'action, il faut le mettre en œuvre. Il y aura différentes actions là-dedans. Déjà, au niveau de l'administration, on était à envisager, mais ça n'a pas pris la forme d'un plan d'action.

245 Dans ce plan d'action là, assurément, il faudra mieux planifier l'ajout des pistes cyclables dans le quartier. Ce qui se passe actuellement, notamment il y a une aberration totale. On est en train de mettre en place une piste cyclable sur la rue Ottawa, dans un sens, sur la rue William, qui n'est pas encore élaborée, dans l'autre sens, alors qu'à deux rues de là, sur le canal de Lachine,

250 c'est la piste cyclable la plus achalandée en ville. On voit ça de notre condo continuellement. Les gens n'utilisent pas les autres pistes cyclables. Ça fait juste soustraire du stationnement. Il y a déjà une problématique, on soustrait et il n'y a personne qui l'utilise, ce n'est pas fréquenté cette piste-là qui est sur Ottawa, et sur William à venir.

255 Donc, en planifiant – et encore là, je suis un cycliste et je suis très heureux d'avoir la piste cyclable le long du canal Lachine – mais ne multiplions pas indument les esclaves au détriment des espaces de stationnement.

Et donc, ça, aussi, ça va être la question des rues paisibles, plus étroites. Je le mentionnais tantôt, le paisible est en train d'amener de la violence. Cherchez l'erreur.

260 Il faudrait aussi mieux voir la possibilité de convertir certains terrains vacants en stationnements pour les citoyens, que ce soit gratuit ou payant. Ça n'a pas besoin d'être toujours gratuit – un moment donné, la gratuité a ses limites.

265 Il y a eu une expérience quand on est arrivés, il y avait un terrain qui était au coin des rues du Séminaire et Ottawa, qui était réservé pour devenir un parc éventuellement, mais qui était inutilisé. Et pendant deux ans, les gens – les résidents seulement, pas les non-résidents – pouvaient stationner là. Et donc, s'il y avait un contrôle de Mobilité durable Montréal ou d'autres gens, ils pouvaient avoir une amende s'ils n'étaient pas des résidents.

270 Donc, il y a des espaces qui sont vacants et on ne veut pas nécessairement de l'asphalte pour ajouter au réchauffement de la planète, mais on peut penser à des espaces vacants pour aménager certains stationnements.

**LA PRÉSIDENTE :**

275 Alors, monsieur Lafortune, vous allez devoir...

**M. YVES LAFORTUNE :**

280 Oui. Aussi ce que je demande, aussi, c'est qu'on examine ce qui se fait ailleurs qu'au Canada, dans le monde, ce qu'on appelle du *benchmark* en bon français.

285 Moi, j'arrive de... J'étais, au printemps dernier, à Bordeaux, en France, où une de mes filles habite, et à Bordeaux, ce qu'ils ont fait au centre-ville, par exemple, les stationnements publics et privés au centre-ville sont offerts à coût réduit pour des résidents du quartier. Donc on incite les gens à se diriger là, mais il faut qu'il y ait des possibilités de ce côté-là. Les non-résidents payent le plein prix, les résidents ont un prix réduit.

290 Donc en conclusion, il y a urgence d'agir, le laisser-faire est inacceptable. Je termine là-dessus, parce que je vois que vous fatiguez, madame.

**LA PRÉSIDENTE :**

295 Merci. Vous avez bien fait, vous avez très bien fait. Dites-moi... Plan d'action?

**M. YVES LAFORTUNE :**

Oui.

300 **LA PRÉSIDENTE :**

305 Parlez-moi de l'impact des pistes cyclables. Vous en avez parlé un peu, vous avez parlé sur la rue Ottawa et William. On sait que les citoyens demandent toujours de plus en plus de pistes cyclables. Alors, comment faire l'arbitrage?

**M. YVES LAFORTUNE :**

310

Écoutez, les pistes cyclables... Et j'en suis, je pratique, tout ça, tout ça. Il faut qu'il y ait... Quand il y a déjà un jardin matériel existant, la piste cyclable le long du canal Lachine est incroyable et mieux déneigée l'hiver que les rues de Montréal, à part les rues principales.

315

**LA PRÉSIDENTE :**

Ça, c'est un axe est-ouest.

**M. YVES LAFORTUNE :**

320

Est-ouest. C'est la même chose pour la rue Ottawa et la rue William, aussi est-ouest. Et c'est à deux rues. Il y a la piste cyclable le long du canal Lachine, il y a la rue des Bassins, ensuite de ça, il y a la rue Ottawa et la rue William. Là, on est en train d'aménager des pistes qui ne seront absolument pas fréquentées parce que c'est beaucoup moins joli que de faire du vélo le long du canal Lachine.

325

On a l'impression... Et là, je mesure mes mots, là, je pourrais être plus méchant, qu'il y a une espèce d'évangile. Pistes cyclables, pistes cyclables. Si l'objectif, c'est d'apaiser les rues, on peut faire peut-être des voies de contournement, un petit, avec plantation d'arbres, mais une piste tout le long d'une artère, ça vient restreindre beaucoup d'espaces de stationnement.

330

Si c'était juste pour réduire la vitesse ou faire en sorte que des rues soient moins larges, il y a d'autres moyens. Mais ce n'est pas pertinent. Qu'il y ait des pistes cyclables plus éloignées, c'est le cas. Il y en a des plus éloignées un petit peu plus dans le quartier, mais celles-là sont beaucoup trop rapprochées pour qu'il y ait une utilisation justifiée et avec une fréquentation intéressante.

335

340 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

345 **M. YVES LAFORTUNE :**

Et sur William, elle n'est pas encore commencée. Elle est annoncée dans le projet à venir. C'est pour ça, pour celle-là, il est encore temps de réagir. Sur Ottawa, on l'a annoncée en grande pompe : ouverture de la piste cyclable. Il n'y a pas un chat qui est là-dessus.

350 **LA PRÉSIDENTE :**

Une seconde question avant que je donne la parole à mes collègues.

355 **M. YVES LAFORTUNE :**

Oui.

360 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous avez parlé d'utiliser des terrains vacants comme stationnement. C'est sûr qu'on pourrait penser que ça peut générer des problèmes de nuisance, de poussière, des îlots de chaleur...

365 **M. YVES LAFORTUNE :**

Il ne faut pas que ça soit que de l'asphalte noir, on le comprend. S'il y a un peu de verdure aux alentours de tout ça, déjà, l'effet est moins grand. Et il faut que ça soit réservé qu'aux citoyens parce que ça va libérer... En ayant plus de place pour les citoyens, que ce soit pour les invités ou les gens qui travaillent, ça va libérer un peu d'espace.

370

Et l'expérience a été menée parce que c'était un parc en devenir qui était inutilisé. Donc il y a moyen de faire des choses sans les coûts. Puis j'ai mentionné, gratuit ou payant, il peut y avoir des petits frais aussi. On a des frais de vignettes. Mais pour accéder à ça, il y a un petit frais annuel.

375

À un moment donné, tout n'est pas gratuit. Parce que si ce n'est pas les citoyens qui payent, ça va être les Montréalais. Moi, je pense qu'il faut être un peu logique. Je suis économiste de formation, il n'y a rien de gratuit dans ce monde. En quelque part, on peut imaginer qu'il y aurait des façons de faire, dans la construction et dans la tarification, qui soient intéressantes pour tout le monde.

380

**LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que vous avez déjà vu, dans le monde, des stationnements qui étaient publics, comme ça?

385

**M. YVES LAFORTUNE :**

Des stationnements qui étaient dans le monde et qui existent comme ça, c'était surtout à étages et ça, creuser ça, c'est beaucoup plus chérant, alors que si on le fait juste en surface, c'est moins chérant. Donc ça, j'ai vu ça dans certains quartiers de San Francisco, notamment.

390

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est à étages en sous-sol, ou en hauteur?

395

**M. YVES LAFORTUNE :**

À étages en sous-sol, parce qu'en rue, c'est une laideur épouvantable. Ça fait une structure... Mais en sous-sol aussi, deux étages, pas 18 étages, on ne parle pas... Mais deux étages ou trois étages, ça arrive à San Francisco, c'est monnaie courante, cette solution, pour alléger dans le centre-ville.

400

**LA PRÉSIDENTE :**

Denis, as-tu une question ou deux?

405

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

Bonjour. Vous avez soulevé un petit peu la position de l'arrondissement. Dans le fond, l'arrondissement, dans les projets, dans les documents, parle d'un quartier où on va mettre de l'avant la mobilité active. Comment vous conciliez un petit peu cet objectif-là avec les préoccupations?

410

**M. YVES LAFORTUNE :**

Je pense que ça se concilie très bien. Comme je le mentionnais tantôt, il y a la piste cyclable le long du canal Lachine. C'est aussi une piste piétonnière aussi, il y a énormément d'activités, les gens peuvent y circuler. Il y a un endroit féérique à Montréal. Ce n'est pas battable, tous secteurs confondus. C'est pour ça que le quartier est attractif, j'imagine.

415

Maintenant ailleurs, dans mon cas, quand je suis à Montréal – j'ai une résidence secondaire – quand je suis à Montréal, j'utilise très peu le véhicule. Il reste sur rue, passablement, à part au moment où il y a une interdiction parce qu'on nettoie la rue, je le déplace. Mais donc, à Montréal, je fais tout... À partir de ce quartier-là, je suis venu ici à pied, je fais tout à pied ou en transport en commun ou en vélo. Mais donc on peut faire ça, mais à un moment donné...

420

425

Quand il y a eu... Quand on a acheté l'unité, le promoteur, parce qu'il n'y avait qu'une chambre dans ce cas-là, n'offrait pas de stationnement dans le building. C'était réservé pour les deux chambres. Donc les promoteurs... Je pense que là, l'administration tente de sensibiliser plus les promoteurs, il faudrait peut-être qu'on puisse accommoder un maximum de gens parce que sinon, ils vont être hors garage. Mais à ce moment-ci, ça, c'est une vraie réalité.

430

435 Et ce n'est pas vrai que dans la deuxième phase, on va accommoder tout le monde. Donc ça va juste s'accroître. Et donc... Déjà, dans le quartier, c'est possible de circuler allègrement, les trottoirs ont été élargis, mais après ça, ne faisons pas exprès pour ajouter et ayons des solutions en étant imaginatifs, en regardant ce qui se fait ailleurs.

440 Il reste encore quelques terrains qui pourraient être réservés, mais tarifés parce qu'il y a un coût en quelque part. Si ce n'est pas un promoteur qui développe là-dessus, il y a quelqu'un qui... c'est la Ville qui va être propriétaire. Il y a une instance. Donc il faut qu'il y ait des coûts pour défrayer les frais associés à une telle infrastructure, par exemple.

**LA PRÉSIDENTE :**

445 Marie-Claude?

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

Bonjour.

450 **M. YVES LAFORTUNE :**

Bonjour.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

455 Petite question... Deux questions. Vous dites que vous habitez sur la rue des Bassins?

**M. YVES LAFORTUNE :**

460 Oui.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

465 Est-ce que vous relatez d'autres rues qui ont des problématiques? Quel est le nom de ces  
rues-là, est-ce qu'il y en a...

**M. YVES LAFORTUNE :**

470 Tout le quartier.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

475 Tout le quartier.

**M. YVES LAFORTUNE :**

480 Si vous arrivez après 18 h dans le quartier, bonne chance pour vous trouver une place. On  
peut toujours aller à l'extérieur au nord de Notre-Dame, aller dans Pointe-Saint-Charles. On va  
trouver, un moment donné, à moins d'un kilomètre.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

485 C'est l'ensemble.

**M. YVES LAFORTUNE :**

490 Mais s'il y a des choses à déposer, c'est vraiment la croix et la bannière. Il faut utiliser un  
espace 15 minutes après ça, aller se garer, revenir. Bref, c'est très, très compliqué. Les espaces  
15 minutes sont très, très sollicités parce que justement, il y a des gens qui se stationnent plus que  
15 minutes parce qu'il y a une problématique.

Donc l'ensemble du quartier Griffintown, des Bassins... Hier soir, je suis revenu justement du chalet. On a patrouillé des Bassins, Ottawa, William... Et de façon in extremis, on a trouvé un espace sur William, mais c'était le seul espace qui restait.

495

Et donc il y a aussi une instance qui s'appelle, une terrasse qui s'appelle Brasseurs de Montréal qui est très, très populaire actuellement, puis c'est tant mieux, mais ils n'ont pas de stationnement pour les gens qui viennent de l'extérieur du quartier. Les gens qui vont à pied – tant mieux. Donc il y avait énormément de monde hier soir quand on s'est pointés. Et donc on était pas mal certains qu'on était pour sortir de Griffintown pur, au nord de Notre-Dame, pour trouver notre stationnement. Mais c'est régulièrement.

500

Et ça, c'est nous autres comme résidents. Et on a une vignette. Donc les gens qui n'ont pas de vignette, des invités, eux autres, ils s'épuisent. Puis ils nous disent, ça me ferait plaisir de venir, Yves, mais on va passer un bail. Vous viendrez chez nous avant qu'on vienne vous voir.

505

**LA PRÉSIDENTE :**

Pouvez-vous résumer un petit peu, parce qu'il y a une autre question.

510

**M. YVES LAFORTUNE :**

Oui.

515

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

Oui. Une petite question rapide. Qu'est-ce qui vous vient en premier? Vous avez parlé d'un plan d'action. Ça serait quoi la première action, selon vous, à mettre en place?

520

**M. YVES LAFORTUNE :**

525 Le plan d'action, il faut d'abord une reconnaissance qu'il y a une problématique déjà aiguë  
et qui va s'accroître, donc un premier fait. Mais dans le plan d'action, dans les actions, je le  
mentionnais tantôt, il faut nécessairement être prudent dans le développement des pistes cyclables,  
il faut penser peut-être que si on ne veut pas trop restreindre les espaces de stationnement, il y a  
d'autres modalités. Si on veut diminuer la vitesse sur rue, je mentionnais tantôt, avec des trucs qui  
530 avancent un peu sur rue, on met une plantation, juste un arbre, et les gens, déjà, ça va avoir  
l'impression de garder des espaces au lieu de faire une piste cyclable *all the way* avec peu de  
fréquentation.

Je mentionnais certains terrains vacants qui auraient moins de potentiel pour un promoteur  
535 immobilier qui pourraient être identifiés à une distance raisonnable. Le problème est plus accru dans  
Griffintown Ouest que Griffintown Est. Monsieur Hernandez vous dirait, s'il était ici aujourd'hui, puis  
il l'a peut-être déjà dit : « Ah, bien, dans Griffintown Est, il y a le stationnement d'Adonis ce qui  
pourrait être utilisé pour des visiteurs parce que c'est public ». Mais dans Griffintown Ouest, il n'y  
en a pas de stationnement public.

540 Donc ça prend des espaces de stationnement. Et je mentionnais tantôt, je prenais le cas  
de Bordeaux où on retrouve des promoteurs privés. Mais si, par exemple, un espace de  
stationnement pour quelqu'un qui est de l'extérieur coûterait, je ne sais pas, moi, 150 euros, je parle  
de tarif européen, mais un 200 \$ par mois, mais pour les résidents de la place, ça pourrait 100 \$,  
545 un tarif moindre qui était à ce moment-là réduit, c'était convenu entre la municipalité et les  
propriétaires privés de stationnement pour, justement, accommoder.

**LA PRÉSIDENTE :**

550 Il reste une minute.

**M. YVES LAFORTUNE :**

555

Oui, madame.

**LA PRÉSIDENTE :**

560

Monsieur Lafortune, j'ai juste une question rapide, rapide, rapide.

**M. YVES LAFORTUNE :**

565

Allez-y.

**LA PRÉSIDENTE :**

Vous avez parlé de stationnement qu'on pourrait creuser, des deux ou trois étages.

570

**M. YVES LAFORTUNE :**

Oui, pas trop creux, parce que...

**LA PRÉSIDENTE :**

575

Au-dessus, il y aurait quoi?

**M. YVES LAFORTUNE :**

580

Sur le dessus, justement, on utilise soit en parc... Partout en France, c'est toujours ça le système. Tu as une place, puis tu as tous les stationnements en dessous. Il y a un parc. Donc on ne perd pas d'espace, mais il faut le planifier. Il y a toute une série de parcs qui sont en retard de production à Griffintown pour différentes raisons, là, parce qu'il y a plein de projets. Donc, si on fait juste faire un peu de *planning* en disant qu'en prévision de, on prévoit un certain nombre d'espaces

585 de stationnement et puis on conserve notre parc sur le dessus, on règle notre problème. On garde  
des espaces verts, les problèmes des gaz à effet de serre, et on accommode les gens pour les  
stationnements.

**LA PRÉSIDENTE :**

590

Alors merci beaucoup pour cette conversation, monsieur Lamontagne.

**M. YVES LAFORTUNE :**

595

Lafortune, Lafortune.

**LA PRÉSIDENTE :**

600

Lafortune, qu'est-ce que je raconte là? C'est écrit Lafortune en plus. Pardonnez-moi. Alors  
merci infiniment de votre participation.

**M. YVES LAFORTUNE :**

605

Parfait.

**LA PRÉSIDENTE :**

Bon après-midi.

610

**M. YVES LAFORTUNE :**

On attend avec impatience votre rapport.

615

**LA PRÉSIDENTE :**

Dans quelques minutes, nous discuterons avec les Amis de la montagne.

620

---

**Mme ANAÏS LÉGARÉ-MORASSE ET M. JEAN-FRANÇOIS ROY**

Les Amis de la montagne

---

625

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors bienvenue madame Légaré-Morasse et monsieur Roy. C'est bien ça? Je n'ai pas fait d'erreur comme avec M. Lamontagne tout à l'heure... Lafortune tout à l'heure, je l'appelle encore Lamontagne.

630

Alors voilà. Donc vous savez que vous avez 10 minutes. Avez-vous besoin que je vous informe deux minutes avant la fin?

635

**Mme ANAÏS LÉGARÉ-MORASSE :**

Oui, s'il vous plaît.

**LA PRÉSIDENTE :**

640

Très bien. Je suppose que vous allez intervenir tous les deux?

**M. JEAN-FRANÇOIS ROY :**

645

Exactement.

**LA PRÉSIDENTE :**

650 Alors on y va. Assurez-vous de parler avec un timbre de voix suffisamment élevé pour qu'on  
puisse bien entendre vos propos. Alors, nous écoutons. Nous avons lu votre opinion aussi.

**Mme ANAÏS LÉGARÉ-MORASSE :**

655 Excellent, merci. Donc je suis Anaïs Légaré-Morasse, directrice des affaires publiques aux  
Amis de la montagne.

**M. JEAN-FRANÇOIS ROY :**

660 Et je suis Jean-François Roy, conseiller en urbanisme, environnement et patrimoine aux  
Amis de la montagne.

**Mme ANAÏS LÉGARÉ-MORASSE :**

665 Donc pour commencer, on aimerait souligner l'initiative de l'arrondissement qui fait vraiment  
preuve de leadership en dépassant les exigences en matière de planification avec cette démarche-  
là, ce qui témoigne de son désir d'améliorer la qualité de vie dans le quartier.

670 Donc, comme vous pouvez vous en douter, notre intérêt dans le cadre de la consultation  
est dirigé vers le mont Royal, donc avec trois volets principaux.

Donc, premièrement, la présence emblématique de la montagne. Ensuite, la protection des  
vues, puis la pérennité de la trame verte de Montréal.

675 Donc, pour commencer. La présence emblématique. Nos premières recommandations sont  
à ce sujet-là. Donc, comme tout le monde le sait, le mont Royal, c'est un site historique qui est  
protégé par le titre de site patrimonial déclaré par le gouvernement du Québec, autant pour ses  
valeurs historiques, naturelles, culturelles et bâties.

680 C'est vraiment le cœur et le poumon vert de Montréal. Il comprend, en plus du parc du Mont-Royal, des institutions fondatrices comme les hôpitaux, les universités que vous connaissez et de nombreuses traces de la présence des Premières Nations.

685 Donc, s'il est difficile de remettre en cause l'importance de la montagne pour notre territoire et dans l'imaginaire collectif montréalais, force est de constater que dans les dernières années, on n'a pas suffisamment bien protégé sa place emblématique et sa silhouette dans notre paysage.

690 Les règlements qui entourent sa protection et sa mise en valeur n'ont pas été systématiquement respectés, comme nous le verrons avec quelques photos dans le cadre de la présentation. Dans les dernières phases de développement de Griffintown, celui-ci n'a pas su s'inspirer de la présence emblématique de la montagne ni des relations paysagères qui transcendent le secteur.

695 Effectivement, Griffintown ne s'adosse pas seulement au massif du centre-ville, autour du centre-ville, il s'intègre à un paysage beaucoup plus complexe qui est dominé d'abord par la montagne historiquement, ensuite par les relations entre les éléments structurants du paysage, comme le fleuve, le canal et les collines montréalaises.

700 Donc nous, ce qu'on recommande... Vous avez eu l'occasion de lire nos recommandations, on en a plusieurs. Mais pour résumer, sur la présence emblématique, on recommande d'affirmer la prédominance de la montagne dans la future vision renouvelée du secteur Griffintown, ainsi que ses relations avec les autres éléments distinctifs du paysage métropolitain qu'on a nommés.

705 Donc, à ce titre, on recommande d'identifier la présence emblématique du mont Royal comme un enjeu important dans le chapitre intitulé Les principaux enjeux de mise en valeur.

Puis on a une photo qui vous montre les collines montréalaises en relation avec le paysage du mont Royal.

Je passe la parole à Jean-François.

**M. JEAN-FRANÇOIS ROY :**

710

Merci. Nos prochaines recommandations concernent spécifiquement la protection et la mise en valeur des vues vers et depuis le mont Royal. Comme on sait, les vues vers et depuis la montagne caractérisent nos espaces publics montréalais et participent à rehausser leur qualité, puis également ils participent plus largement au sentiment d'appartenance qu'ont les Montréalaises et Montréalais pour leurs territoires.

715

L'importance de la protection des vues se traduit dans les outils d'urbanisme de la Ville de Montréal, notamment aux documents complémentaires au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, qui avait amorcé, en 2009, un inventaire des vues vers et depuis la montagne. Déjà, il identifiait 104 vues d'intérêt, dont près d'une vingtaine étaient déjà considérées comme menacées à l'époque.

720

Donc, depuis 2019, il faut savoir que cet exercice d'inventaire n'a jamais été renouvelé et/ou complété, en fait. Aujourd'hui, on constate que l'effet cumulatif des projets de grande hauteur au centre-ville a amené la consolidation du massif du centre-ville, ce qui a entraîné le fractionnement et la perte de nombreuses vues.

725

On a mené une brève analyse photographique qui nous permet de penser que jusqu'à maintenant, le développement du secteur Griffintown n'a pas permis de protéger ni de mettre en valeur les vues vers le mont Royal depuis le site ainsi que depuis les abords du site.

730

Donc, sur cette carte, on voit... C'est la carte qui est en annexe au document complémentaire de la Ville. On voit les vues depuis la montagne. Plusieurs traversent le site Griffintown, puis on a quelques cas de figure.

735

Ici, on a la vue depuis la rue de la Montagne en 2009. Puis en 2022, on voit qu'un bâtiment, les appartements Sainte-Anne, construit dans Griffintown, a obstrué la vue qui révélait le fleuve.

740 Dans cet autre cas de figure, sur la rue Peel. On a le même enjeu. Il y a de nouveaux bâtiments qui sont venus bloquer la vue et ça finit par amenuiser la relation entre la montagne et les autres éléments distinctifs du paysage.

745 Maintenant, pour ce qui est des vues vers le mont Royal, encore une fois, on voit que sur le territoire, il y a plusieurs vues qui traversent Griffintown, dont celles du canal Lachine et du bassin Peel.

750 Si on prête attention au développement, on voit que depuis 2009, les nouvelles constructions commencent à gruger la silhouette de la montagne dans le paysage. Puis au niveau du bassin Peel, c'est la même chose. Mais ma diapositive ne change pas. Au niveau du bassin Peel. Vous pourrez observer le même phénomène. En 2014, déjà, on percevait presque plus la silhouette du mont Royal. Puis la semaine dernière, pour être allé me balader dans le site, aujourd'hui, on voit qu'on a totalement perdu cette vue d'intérêt sur la montagne.

755 Malgré ces constats alarmants, il reste toujours des perspectives sur la montagne dans le site de Griffintown. Il y en a, par exemple, à l'angle des rues William et de la Montagne, à l'angle des rues William et Guy, sur la rue des Bassins. C'est encore perceptible. Si on se place du côté sud du canal Lachine, à plusieurs endroits, il y a encore des lieux où on peut apercevoir la montagne. Et ces lieux-là ne sont pas nécessairement identifiés dans les documents de planification actuels de la Ville de Montréal.

760 Donc, une des premières choses à faire pour la Ville, c'est vraiment de faire une analyse détaillée qui témoigne de l'impact des constructions des 15 dernières années sur les vues du mont Royal, puis d'identifier toutes les vues existantes encore présentes sur le site et ses abords.

765 Il faut aussi identifier les occasions de créer de nouvelles percées visuelles sur la montagne. On aurait trouvé ça intéressant que le bilan du PPU nous présente une telle analyse, qui est en ce moment absente du document.

770 On suggère également que la protection des vues vers et depuis la montagne ainsi que la relation paysagère entre les éléments distinctifs du paysage soit une notion transversale aux sept principes d'aménagement qui sont proposés dans le bilan. En ce moment, elle est seulement dans un des principes, mais on pourrait adopter une approche à travers laquelle les vues s'intègrent à chacun des principes.

775 On propose aussi que la relation paysagère à l'échelle métropolitaine soit privilégiée au-delà de l'augmentation de la taille du massif du centre-ville, et ce, en limitant les hauteurs des bâtiments. Et ça, il faut le faire avec des mesures plus restrictives et des critères d'évaluation clairs pour limiter l'impact des projets sur les vues, puis restreindre, finalement, l'implantation de nouveaux bâtiments dans les axes de vue identifiés.

780 Alors voilà. Je te repasse la parole, Anaïs.

**LA PRÉSIDENTE :**

785 Deux minutes.

**Mme ANAÏS LÉGARÉ-MORASSE :**

790 Parfait. Donc, pour terminer, nos dernières recommandations portent sur la protection de la trame verte de Montréal, dont le cœur est constitué des parcs du Mont-Royal.

795 Les parcs et espaces verts jouent un rôle important pour la santé des Montréalaises et des Montréalais. Ils ont des bénéfices reconnus et très nombreux. Puis, la santé des milieux naturels et des espaces verts du mont Royal repose en grande partie sur leur connectivité avec un réseau de parcs et d'espaces naturels en santé à travers Montréal.

On est heureux de constater, dans le document présenté par l'arrondissement, qu'une attention particulière est portée à la préservation et au rehaussement de la biodiversité par toutes sortes de stratégies, par exemple, l'ouverture de cours privées sur la rue, le retrait de l'alignement

800 de la construction qui permet le verdissement en façade ou encore la création d'espaces d'animation sur le domaine privé sous la forme de jardins de rue.

805 L'acquisition de terrains à des fins de parcs et d'espaces verts nous réjouit également. Là-dessus, on aimerait rappeler que l'arrondissement gagnerait à travailler en collaboration avec les nombreux organismes locaux qui sont spécialisés en connexion des milieux naturels, en corridors verts ou écologiques, afin de prendre en considération les éléments de connectivité à plusieurs échelles territoriales, parce que c'est un enjeu, la biodiversité, qui ne peut pas se réfléchir seulement localement, à petite échelle. Ça doit se réfléchir globalement.

810 Enfin, il faut souligner que le rehaussement de la biodiversité repose sur la diversité des paysages aménagés. Pour avoir un impact positif et significatif, il faut non seulement inclure des espaces arborés, mais également des zones humides – des prés fleuris, par exemple – et considérer l'aménagement de plusieurs strates végétales quand on parle des zones arborées. Il peut également être nécessaire de restaurer certains habitats, et donc, il faut prévoir des budgets souvent importants à cet effet.

815 Voilà, merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

820 Merci. Vous êtes entrés parfaitement dans le temps. Merci beaucoup.

**Mme ANAÏS LÉGARÉ-MORASSE :**

825 Super.

**LA PRÉSIDENTE :**

Une première question liée à votre recommandation numéro 5. Vous parlez de, nommément, privilégier la protection et la mise en valeur des relations paysagères à l'échelle

830 métropolitaine plutôt que d'augmenter la taille du massif du centre-ville, notamment en limitant la hauteur des bâtiments au nord de la rue Notre-Dame. Vous en avez parlé tout à l'heure.

Est-ce qu'il y a d'autres façons, en fait?

835 **M. JEAN-FRANÇOIS ROY :**

De privilégier la mise en valeur?

**LA PRÉSIDENTE :**

840

Oui.

**M. JEAN-FRANÇOIS ROY :**

845

Bien, écoutez... Nous on est pour une approche où il faut rappeler l'urgence d'agir. Il reste peu de vues. Il faut absolument renforcer les outils de planification. C'est une question de forme urbaine, mais ça passe aussi par le renforcement des outils de planification. Le document complémentaire, ce qu'il incitait les décideurs à faire, c'est de tendre à la protection des vues.

850

On peut aller beaucoup plus loin que ça, notamment en adoptant des outils normatifs. Est-ce qu'on peut inscrire des limites de hauteur au règlement de zonage? Est-ce qu'on peut aller beaucoup plus loin dans nos règlements. Par exemple, je sais qu'il y a un PIA, il y a même plusieurs PIA sur le territoire. Est-ce qu'on peut avoir des critères relatifs à la mise en valeur des vues spécifiquement?

855

Ça, c'est des choses qui seraient intéressantes.

**LA PRÉSIDENTE :**

860

O.K.

**Mme ANAÏS LÉGARÉ-MORASSE :**

865 Et j'ajouterais, sur cette recommandation-là, que, en fait, dans le document de l'arrondissement, on soulève que l'arrondissement voisin de Ville-Marie a augmenté la limite de hauteurs dans son territoire et le Sud-Ouest souhaite s'ajuster pour avoir une espèce de cohérence entre ces deux territoires-là.

870 Mais nous, ce qu'on rappelle, c'est que la cohérence doit être avec les éléments patrimoniaux tels que le mont Royal et non avec les tours qui ont été construites dans les dernières années dans le secteur de Ville-Marie.

**LA PRÉSIDENTE :**

875 O.K., j'aurais une seconde question. Vous avez mentionné, monsieur Roy, de créer... Une des façons serait de créer de nouvelles percées visuelles. Est-ce qu'il y a des endroits où vous pensez que ce serait intéressant?

**M. JEAN-FRANÇOIS ROY :**

880 C'est difficile à dire, étant donné l'analyse photographique qu'on a faite. Je crois que la Ville aurait des outils beaucoup plus développés pour vraiment saisir les lieux, les coins de rue en particulier. On peut le faire, mais je pense que c'est... L'idée, c'est qu'à chaque projet, il faut que ça soit dans l'ADN du projet de réfléchir à comment on peut mettre en valeur notre patrimoine paysager et la montagne, peu importe si on fait un parc ou un bâtiment.

885  
Lorsqu'on met un bâtiment en terre, on faut réfléchir à quelle ouverture on est en train de créer, puis à est-ce qu'on est capable de mettre en valeur notre patrimoine. C'est plus une approche, que je propose, plutôt que des lieux précis.

890

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Marie-Claude?

895

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

Oui. Dans votre recommandation numéro 1, intégrer à la vision renouvelée du secteur Griffintown l'importance de préserver la prédominance du mont Royal. Je ne la lis pas toute, mais en fait, je me pose la question : ce serait quoi la première action pour la mettre en œuvre?

900

**Mme ANAÏS LÉGARÉ-MORASSE :**

À ce sujet-là, ce qu'on comprend, c'est que l'arrondissement souhaite s'arrimer avec la réflexion autour du PUM. Donc, dans le document de l'arrondissement, il n'y a pas de pistes d'action qui sont encore élaborées. C'est plutôt d'aller chercher l'opinion des citoyens, l'opinion des experts pour ensuite proposer une vision. Nous, à ce moment-là, quand l'arrondissement sera rendu à élaborer une vision plutôt qu'un bilan de la mise en œuvre de ce qui a été fait, nous, à ce moment-là, on sera en mesure de juger plus spécifiquement quelles seraient les actions.

905

910

Pour le moment, on est au niveau vraiment des principes et je dirais de l'appel à l'ambition, parce qu'on sent qu'il y a... Le document mentionne l'importance du mont Royal, du patrimoine, donne quelques éléments à ce sujet-là, mais on sent que ça glisse. Ce n'est pas dans les priorités, en tout cas.

915

**M. JEAN-FRANÇOIS ROY :**

J'ai envie aussi de compléter avec une idée marquante. Récemment, la CMM s'est rendu compte qu'il manquait de milieux naturels dans... que les milieux naturels se faisaient rares sur le territoire montréalais. Ce qu'ils ont fait, c'est qu'ils ont imposé un règlement de contrôle intérimaire pour geler le développement sur les terrains qui étaient potentiellement des zones à restaurer pour les milieux naturels.

920

925 Vu l'urgence d'agir pour protéger les dernières vues dans Griffintown, on peut peut-être penser à des outils similaires ou réfléchir à ça. Pour protéger les dernières vues, il faut qu'on arrête le développement, qu'on s'assoie, qu'on fasse notre analyse et qu'on se dote des outils appropriés avant de poursuivre les prochaines étapes. Il y a ça, aussi, qui peut être fait.

**LA PRÉSIDENTE :**

930 L'idée de la pause?

**M. JEAN-FRANÇOIS ROY :**

935 Exactement.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

Merci.

940 **LA PRÉSIDENTE :**

Denis?

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

945 Oui, bonjour. J'aurais peut-être deux questions. La première, en page six de votre document, de votre mémoire, vous estimez que l'arrondissement devrait se doter de critères d'évaluation de l'impact dont vous avez fait référence des projets sur les vues du mont Royal. Selon vous, quels critères d'évaluation d'impact devraient être privilégiés par l'arrondissement?

950

**M. JEAN-FRANÇOIS ROY :**

955

C'est surtout... Encore une fois... Ils peuvent être nombreux, les critères, mais je pense qu'il faut qu'ils soient plus forts, plus sévères, plus coercitifs. On est vraiment dans le principe. Est-ce qu'on pourrait vraiment... on pourrait avoir des critères normatifs. Est-ce qu'une construction a un impact sur une vue, oui ou non? Des choses comme ça qui n'existent pas pour l'instant.

960

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

Donc un petit peu dans une dimension de transversalité dont vous parliez.

965

**M. JEAN-FRANÇOIS ROY :**

C'est ça. À travers tous les outils, finalement.

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

970

L'autre élément... Je vous entendais... Vous identifiez, dans le fond, le rabaissement des hauteurs et limiter les hauteurs. L'arrondissement, dans son document dont vous faites référence, dit que la modulation des hauteurs peut justement, des fois, dégager des vues, donc, dire on peut, supposons, être plus haut à un endroit, mais moins haut pour dégager la vue.

975

Comment vous vous situez dans cet élément, puisque vous avez beaucoup parlé d'uniquement les hauteurs?

**Mme ANAÏS LÉGARÉ-MORASSE :**

980

On apprécie de voir qu'il y a cette réflexion-là, justement, de parler de formes différentes, de silhouettes différentes. Mais après, l'arrondissement met beaucoup l'accent sur la nécessité de densifier, la nécessité d'avoir des bâtiments de haute taille, etc.

985           Donc c'est là où... On n'est pas en désaccord avec l'approche de modulation, mais on se questionne sur comment ça va être appliqué.

          Il y a aussi toute la question de l'arrondissement qui souhaite revoir l'approche par PPCMOI pour éviter d'avoir des situations lourdes, apportées par les fonctionnaires, de négociation entre les promoteurs, entre arrondissements, pour des dérogations, par exemple. Est-ce que l'arrondissement compte, dans cette modification de l'approche là, est-ce qu'il compte, justement, mettre au sommet des priorités la protection des vues? C'est ce qu'on se demande, et c'est ce qu'on souhaite voir dans les prochaines étapes.

995           **LE COMMISSAIRE LECLERC :**

          Merci.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

1000           J'avais une dernière question sur la connectivité. Vous avez parlé du canal Lachine et tout ça. Donc le rayonnement de l'emblématique de Montréal et tout. Comment vous voyez ça? Est-ce que c'est en préalable? Parce que vous avez énoncé en page six l'absence du bilan actuel, une analyse détaillée de l'état des vues vers et depuis le mont Royal pourrait être réalisée avant l'adoption d'une vision du PPU.

1005           Donc, il y a toute une partie d'analyse, que je comprends, que vous voulez... Et notamment sur cette connectivité-là. Mais est-ce que ça en fait partie?

1010           **M. JEAN-FRANÇOIS ROY :**

          Exactement. On parle bien de la connectivité visuelle et paysagère, et pas écologique?

1015

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

Oui.

1020 **M. JEAN-FRANÇOIS ROY :**

Oui, l'analyse, c'est une étape primordiale, effectivement, de ça. Il faut absolument faire le constat, trouver les percées visuelles restantes et c'est une étape, effectivement, à faire.

1025 **LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1030

Il nous reste deux minutes. J'ai une petite question supplémentaire.

Vous avez mentionné, tout à l'heure, madame Légaré Morasse, appel à l'ambition. Vous appelez l'arrondissement à l'ambition. Concrètement, ça voudrait dire quoi? Concrètement ou philosophiquement, ça voudrait dire quoi?

1035

**Mme ANAÏS LÉGARÉ-MORASSE :**

Déjà, on sent qu'il y a une ambition dans cette démarche-là, parce que c'est... Notre compréhension, c'est que ce n'est pas une démarche obligatoire, le bilan de mise en œuvre d'un PPU, c'est monsieur Dorais et son équipe qui ont souhaité faire un bilan et constater les enjeux et faire un appel à solutions.

1040

Donc, déjà, on pense que le terreau est fertile pour une ambition. Après, je dirais que là-dessus, on oppose ambitions et glissement. Les vues vers et depuis le mont Royal sont protégées par un cadre réglementaire, mais par toutes sortes de démarches comme des PPCMOI, elles vont

1045

finir par être... Ces vues-là vont finir par être bien souvent perdues, parce qu'au moment de la négociation, ce critère-là passe après d'autres critères.

1050           Donc nous, c'est à ce moment-là. C'est au moment de la décision qui est prise dans l'évaluation des projets qu'on pense qu'il faut éviter le glissement, puis avoir l'ambition de protéger quelque chose qui serait forcément plus intangible.

1055           On parle de vision, on parle de paysage, de patrimoine, c'est beaucoup moins concret que, par exemple, le stationnement qui était évoqué par le participant précédent.

1060           Donc c'est pour ça qu'on parle d'ambition, c'est de prendre en considération des éléments qui sont peut-être plus lointains, qui vont être un legs dans le futur, qui sont moins faciles à concevoir actuellement, mais qui sont très, très importants. Et on le voit, par exemple, dans la consultation que vous avez menée pour le PUM, Réflexion 2050. Les Montréalais tiennent à ces éléments-là de patrimoine. Donc, je pense qu'il faut entendre cet appel-là.

**LA PRÉSIDENTE :**

1065           Merci infiniment de votre présentation. Vous comprendrez que j'essaie d'être juste envers tout le monde, alors tout le monde a le même temps.

**Mme ANAÏS LÉGARÉ-MORASSE :**

1070           Certainement. Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

1075           Bonne fin de journée. Nous recevrons dans quelques instants le groupe Brivia.

1080

---

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI**

Groupe Brivia

---

1085

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors bienvenue, monsieur Rossi. Nous avons lu votre opinion. Alors nous écoutons. 10 minutes, vous le savez. Avez-vous besoin d'un petit signe?

1090

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

Il n'y a pas de problème. Oui, ce serait apprécié.

1095

**LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Alors je le ferai. Merci.

1100

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

Merci beaucoup. Premièrement, je veux vous remercier d'avoir pris le temps d'avoir lu nos mémoires et de nous écouter aujourd'hui.

1105

Je m'appelle Jean-Philippe Rossi, je suis urbaniste de formation, ayant aussi une maîtrise en gestion de projet et je suis le directeur du développement immobilier pour le groupe Brivia.

Je vais vous parler aujourd'hui en tant que développeur, bien sûr, mais aussi en tant qu'ancien résident du quartier. J'ai vécu presque deux ans et demi dans le quartier, alors j'ai vu les hauts et les bas quand j'habitais sur de la Commune, alors je comprends très bien les enjeux du secteur.

1110 En quelques mots, comme on peut le voir, le groupe Brivia se distingue pour ses projets d'envergure et de haute qualité, mais aussi son implication et son aide dans plusieurs communautés montréalaises.

1115 Alors, vous pouvez voir, ici, je vais passer rapidement, le Un, Square Philips, qui est juste devant La Baie. Il y a les tours YUL qui sont sur René-Lévesque. Il y a la tour CURV, aussi, qui est la tour à Vancouver, et surtout aussi la restauration de la maison Louis-Hippolyte Lafontaine, qui a pris presque six ans à réaliser. Alors, on a pris un ancien patrimoine historique et nous l'avons restauré à sa juste valeur.

1120 Bref, j'ai juste 10 minutes pour vous résumer plusieurs mois, même une année de travail de collaboration avec mon équipe à l'interne et mon équipe de professionnels, alors je vais me lancer.

Notre mémoire, tel que vous l'avez lu, avait pour but trois objectifs principaux.

1125 Premièrement, c'est de mettre en lumière certains enjeux contextuels de la planification de ce secteur. Par la suite, c'est de vous présenter notre vision novatrice et réfléchie du site ainsi que ses bénéfices pour l'ensemble du quartier. Dernièrement, c'est d'émettre des recommandations pour vraiment favoriser le développement durable de ce site, mais surtout du quartier dans son ensemble.

1130 Alors je vais me lancer un peu dans les enjeux contextuels du site. C'est sûr qu'un îlot comme ça, d'une taille importante et d'une localisation stratégique en plein cœur de Griffintown, on parle d'environ presque de 300 000 pieds carrés en plein cœur du quartier. Un terrain de cette dimension-là est extrêmement rare à Montréal, surtout dans un développement urbain comme ça.

1135 Alors ça fait de cet îlot un espace précieux à développer, mais à la fois complexe pour le redéveloppement urbain. On ne va pas se le cacher, ce site en question est un important îlot de chaleur en ce moment depuis presque 200 ans.

1140 On parlait même du Smoky Valley au 19<sup>e</sup> siècle, bien, c'est encore un peu le cas sur ce site. Ça n'aide pas vraiment non plus que la canopée soit absolument inexistante sur ce site. Il n'y a littéralement aucun arbre sur le domaine privé. Oui, il y en a sur le domaine public, ils ne sont pas très beaux, ils font un peu dur, je ne vais pas le cacher, mais, sur le domaine privé, il n'y a absolument aucun arbre.

1145 Dernièrement, comme on peut voir sur la photo aérienne, le gabarit important du bâtiment existant crée vraiment un mur de presque 300 mètres linéaires. Et de la manière que moi je le vois, c'est littéralement une cicatrice dans le quartier, c'est une cicatrice dans la trame urbaine et dans la perméabilité du quartier. Ceci, ça engendre un accès un peu plus difficile aux résidents qui habitent au nord, surtout pour les rues avoisinantes telles que Lusignan, Versailles et la rue de l'Aqueduc.

1150 Alors, avant de parler un peu de notre vision, je vais vous parler de quelque chose qui est extrêmement important pour nous. Et je sais que ça a été discuté plus tôt hier et plus tôt aujourd'hui. C'est la modulation des hauteurs, puis je vais essayer de vous l'expliquer d'une façon assez simple et claire en utilisant les paramètres, selon le plan d'urbanisme actuel, comparé à notre vision.

1155 Alors, vous pouvez voir ici, à la gauche, c'est les paramètres actuels au plan d'urbanisme. Alors on peut voir que les paramètres actuels nous permettent une densité assez élevée. Mais le problème, c'est qu'il y a un taux d'implantation énorme à cause de la hauteur permise.

1160 Alors si on peut augmenter la hauteur, ça nous permet de moduler le volume. Et ça a beaucoup de bénéfices, non seulement pour nos résidents, mais pour l'ensemble du quartier aussi.

1165 Il y a plusieurs citoyens, que ce soit à Griffintown ou à Montréal, qui ont souvent une mauvaise perception, même une mauvaise compréhension de la hauteur et relativement à la densité permise. Beaucoup de personnes pensent qu'en autorisant plus de hauteur, ça veut dire qu'il va y avoir plus de résidents dans le quartier et engendrer plus de trafic, etc.

1170 Ce n'est pas le cas. Ici, sur l'exemple qu'on peut vous montrer, c'est exactement la même densité avec exactement le même nombre de logements. Ceci dit, on peut drastiquement réduire le taux d'implantation, ce qui offre plusieurs bénéfices à nos résidents, mais à la communauté aussi.

1175 Alors, obtenir de la hauteur additionnelle pour un plan d'ensemble comme celui-ci, c'est très différent du secteur comme on a au centre-ville. On n'a pas des îlots de cette grandeur-là au centre-ville, c'est souvent des petits îlots, alors c'est vraiment une opportunité en or qu'on a présentement aujourd'hui.

En obtenant une hauteur permise plus haute, on peut atteindre notre vision et on peut atteindre nos objectifs qu'on va vous présenter un peu plus tard.

1180 Et en plus, plus de hauteur nous permet de réduire notre taux d'implantation, de dégager plus d'emprise au sol et cela, ça nous permet de retisser et de recoudre la trame viaire environnante.

1185 Ça veut dire que, comme vous pouvez le voir... C'est un petit peu mal indiqué, désolé, mais les trois rues qui n'avaient aucun accès, avec l'addition des parcs, on peut complètement ouvrir cet espace-là pour donner une meilleure connectivité des résidents du nord pour aller vers le canal.

1190 Avoir plus de hauteur nous permet aussi de découper et de morceler les volumes des bâtiments de façon intelligente pour mieux s'agencer et s'intégrer avec le cadre bâti. Vous pouvez voir ça sur la rue Barré... Il n'y a pas un laser là-dessus? Non. On s'est vraiment agencés et a modulé la hauteur pour s'arrimer vraiment avec les bâtiments existants de la rue Barré.

1195 Des bâtiments plus hauts et plus minces comparativement au mur que nous avons présentement à Griffintown, ça permet aussi de créer des percées visuelles comme les Amis de la montagne nous l'ont indiqué. Ça permet un meilleur ensoleillement au niveau de la rue aussi.

Avoir plus de hauteur, aussi, nous permet de dégager plus d'espace au sol pour offrir évidemment plus de parcs et d'espaces verts. On veut que notre site et que Griffintown respirent. Cet îlot-là, présentement, il ne respire pas. C'est un mur, c'est un îlot de chaleur. Fait que la hauteur

1200

va permettre à ce plan d'ensemble d'enfin retrouver les beaux aménagements au sol, là où se joue vraiment le concept de la ville à l'échelle humaine.

1205

Ceci va aussi drastiquement réduire les îlots de chaleur du quartier. La vision encourage aussi une cohabitation harmonieuse avec tout ce qui est les commerces de proximité. Selon nous, il en manque dans cette partie-là de Griffintown, mais aussi de bien l'agencer avec ce que nous, on va offrir en termes de résidences et de services.

1210

La révision des paramètres liés à la hauteur des bâtiments permettrait d'obtenir une réduction de ce taux d'implantation, ce qui offrirait également davantage d'espace à la collectivité et au verdissement. On peut imaginer des terrasses, au lieu d'être directement sur la rue, ils pourraient en faire dans des parcs et des espaces verts. Ce n'est pas juste pour les résidents, mais c'est aussi pour les personnes qui vont avoir des *business* et qui vont les opérer sur le quartier.

1215

Dernièrement, dans notre vision, ce qui était super important pour nous, c'est qu'on sait qu'il y a une vraiment une rétention avec les résidents, que c'est difficile de faire approuver un projet avec eux. Le processus, présentement, ceci dit, que la Ville utilise avec des consultations publiques de 15 minutes, ce n'est pas assez pour qu'un résident comprenne l'envergure d'un projet.

1220

Ce processus actuel, vraiment, crée un frein psychologique et des résidents mal informés et souvent frustrés. C'est souvent eux qui vont bloquer, après, le projet via une voie référendaire. Comment est-ce qu'un résident, en 15 minutes, peut comprendre un projet qui a pris plusieurs années à planifier?

1225

Donc, à la fin de la journée, je pense vraiment qu'il y a un fort dialogue à avoir avec les résidents et puis que ça va aider vraiment le futur de Griffintown.

Pour la partie de notre îlot au coin de Guy, William et Barré, on a déjà un premier bâtiment qui est passé par un PPCMOI. On est allés de l'avant et on a organisé plusieurs séances d'information publique additionnelles. Elles n'étaient pas requises. C'était additionnel aux

1230 consultations publiques pour éduquer les citoyens, puis pour vraiment qu'ils comprennent l'essor du projet dans son ampleur. On a eu plusieurs personnes qui ont vraiment apprécié le geste.

Je vais embarquer dans les recommandations. Je sais que vous l'avez lu...

**LA PRÉSIDENTE :**

1235

Vous avez deux minutes.

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

1240

Oui, il n'y a pas de problème. On avait 13 recommandations.

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

1245

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

1250 Premièrement, il y a vraiment une dichotomie totale entre les règlements de Griffintown et le plan d'urbanisme. Vous pouvez le voir, il n'y a pas un règlement qui *matche*. Ce que ça fait, c'est qu'il faut qu'on passe par un processus référendaire qui peut prendre jusqu'à trois ans. Ce processus référendaire là, il y a beaucoup de va-et-vient avec la Ville, on ne se le cache pas. C'est très long.

1255 Mais surtout, à la fin de la journée, c'est que le projet peut être approuvé par le CCU, par le PIA, il peut être approuvé au conseil municipal aussi. Puis, à la fin de la journée, après trois ans d'efforts, de recherche avec des consultants, des professionnels, il y a la possibilité d'avoir un référendum dans un secteur de redéveloppement.

1260 Ces processus de référendum là, selon moi, ne devraient pas avoir lieu dans les aires où  
absolument, un résident, quand il va acheter, il sait que c'est un quartier qui est en  
redéveloppement, qu'on a besoin de logements. Donc on devrait faire, selon moi, comme ça a été  
fait en Ontario et d'autres provinces, abolir les processus référendaires dans ces zones-là.

1265 Je sais qu'il me reste une minute. Augmenter la hauteur, non d'un point de vue urbanistique,  
mais d'un point de vue *business*, je vais vous parler vraiment du point de vue d'un développeur, ça  
a beaucoup de bénéfices aussi. On parle d'économies importantes. Ça réduit nos coûts, et ça réduit  
nos coûts d'énergie aussi.

1270 Vous pouvez voir quelques exemples. J'ai essayé de les mettre sans chiffres, là. Si on a un  
bâtiment plus haut, on a un noyau de services, plutôt que d'en avoir deux. On est beaucoup plus  
concentré vers le noyau, donc nos corridors sont plus petits. Ça augmente l'efficacité de nos  
bâtiments. On a moins d'excavation à faire aussi. Les murs extérieurs... Ça, c'est vraiment le plus  
important. Les murs extérieurs, il y en a moins. Et ça, ce que ça fait, c'est qu'il y a moins d'énergie  
qui se dissipe.

1275 Alors, construire...

**LA PRÉSIDENTE :**

1280 Dernière ligne.

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

1285 Il n'y a pas de problème. Je vais vous parler aussi. Je vais sauter, désolé sur le réseau  
viaire qui est, selon moi, problématique dans le quartier.

**LA PRÉSIDENTE :**

Je suis généreuse avec vous, là, une minute.

1290 **M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

C'est les coûts que la Ville et le gouvernement nous engendrent. Alors on a fait un petit tableau pour vous expliquer toutes les règles qui sont entrées en vigueur dans l'adoption du REM. C'est la redevance pour le REM, la redevance pour les frais de parcs. On a aussi le RMM qui est entré en vigueur. Ça, c'est vraiment des coûts que la Ville contrôle.

Je ne vous parle même pas des coûts de construction, des taux d'intérêt qui ont augmenté. Ce que ça, ça a créé, c'est qu'en 2018, quand on commençait un projet, les coûts totaux d'un projet, il y avait 2 % qui étaient relatifs aux permis et aux redevances. Construire un projet aujourd'hui, en 2023, on parle de 12 à 13 %. C'est une augmentation majeure qui impacte directement les loyers et les prix de vente.

1300 **LA PRÉSIDENTE :**

1305 Alors je vais devoir vous arrêter là-dessus.

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

Merci.

1310

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. De toute manière, on a quelques questions à vous poser, alors vous allez pouvoir passer un certain nombre d'informations.

1315

Alors une première question, dans mon cas. Justement sur le... vous avez parlé du dialogue étroit. Dans votre document à la page 12, il y a au moins trois points, quatre...

1320

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

Avec les résidents? Oui.

1325 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, vous parlez de dialogue, des groupes de citoyens que vous aviez vus.

1330 **M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1335 Dites-moi... Parlez-moi un peu plus. Quelles étaient les préoccupations, quelles sont les conclusions, qu'est-ce que vous avez changé? Est-ce que ça a eu des impacts?

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

1340 Oui, 100 %. Pour commencer, c'est sûr qu'il y avait eu deux petites consultations publiques, fait que c'était deux séances de 15 minutes. Comme je l'ai expliqué, selon moi, ce n'est vraiment pas assez pour qu'un résident comprenne...

**LA PRÉSIDENTE :**

1345 Organisées par l'arrondissement?

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

1350 Oui, organisées par l'arrondissement. C'est normal. Par la loi, c'est ce qu'il faut faire. Additionnellement, on a rajouté deux séances d'information publique. C'était ouvert à n'importe qui

qui voulait venir. On a organisé ça... C'était dans la bibliothèque de l'ETS. On a passé presque 6 heures avec les résidents. Puis c'était un dialogue ouvert. Ce n'était pas juste une présentation, ce n'est pas juste présenter le projet, c'est vraiment un dialogue ouvert.

1355

Dès qu'il y avait des questions... Les questions, là, ça passait des poubelles jusqu'à la hauteur, à la modulation des hauteurs. On a vraiment pris le temps de faire une liste de leurs commentaires. Puis, à la suite, à la deuxième présentation, on a dit : on a corrigé ça, on vous a écoutés, on a retiré un petit peu le volume de ce côté-là...

1360

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

1365

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

Ce dialogue-là a vraiment... Je ne vais pas dire calmer, mais a vraiment éduqué les résidents. Et à la fin de la journée, je ne m'attendais vraiment pas à ça, mais ils étaient extrêmement contents du projet qu'on leur présentait. Je trouve que c'est vraiment une bonne initiative que la Ville pourrait même promouvoir.

1370

**LA PRÉSIDENTE :**

Donc vous diriez que le projet que vous nous avez montré...

1375

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

Oui.

1380

**LA PRÉSIDENTE :**

1385           Ça correspond au résultat des discussions que vous avez eues avec les citoyens?

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

1390           Exactement.

**LA PRÉSIDENTE :**

Et est-ce que j'interprète mal? Vous avez un grand lot...

1395           **M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1400           Et vous l'avez séparé en quatre lots, on dirait?

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

1405           Non. Pas du tout.

**LA PRÉSIDENTE :**

1410           Non.

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

1415

Non. La première partie de notre projet – évidemment, il fallait qu'on commence un bâtiment – c'est au coin de Guy.

Je ne sais pas pourquoi il ne fonctionne pas, il est gelé...

1420

Mais ça, on est passé par un processus, par le PPCMOI.

**LA PRÉSIDENTE :**

1425

Oui.

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

1430

Ce processus-là a été adopté. On arrive bientôt à l'émission pour le permis, mais tout le reste de l'îlot, tout le reste du plan d'ensemble, ceci dit, les règlements ne nous permettent pas. Il faudrait qu'on repasse par un autre PPCMOI, par un autre processus...

**LA PRÉSIDENTE :**

1435

Ah, d'accord.

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

Ce qui engendre des années, comme je viens de vous l'expliquer.

1440

**LA PRÉSIDENTE :**

D'accord.

1445 **M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

Ce que nous, on aimerait bien, c'est qu'aujourd'hui, ce serait que la Ville respecte au moins tout ce qui est prescrit au schéma de Montréal. C'est sûr qu'il y a aussi le PUM qui s'en vient, on le sait tous. Ce serait bien aussi que ces nouvelles recommandations-là s'arriment directement avec les nouvelles recommandations que le PUM va avoir.

1450

**LA PRÉSIDENTE :**

Bien. Merci. Denis?

1455

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

Oui, en page 8 de votre document, vous parlez entre autres des principes de densification intelligente et de mixité sociale. Qu'est-ce qui, selon vous... Comment on peut définir, pour vous, la densité intelligente, ou densification intelligente?

1460

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

Selon moi, la densification intelligente, c'est sûr que c'est un thème dont je pourrais vous parler pendant plusieurs heures, mais c'est sûr que c'est un volet social, mais surtout un volet économique aussi. On ne va pas se le cacher, en tant que développeur, aujourd'hui, c'est extrêmement difficile de construire un bâtiment avec toutes les contraintes qu'on a.

1465

Si on est capable de densifier intelligemment, surtout en modulant la hauteur et en nous permettant d'hautes hauteurs, on peut amener des aspects sociaux tels que d'avoir plus de parcs, plus d'ensoleillement.

1470

C'est vraiment un mélange des deux. C'est un arrimage de ces deux disciplines-là, si on veut, pour arriver à un meilleur quartier et à une meilleure qualité de vie pour nos résidents.

1475

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

Une cohabitation entre les intérêts des développeurs, mais à l'écoute des intérêts de la population.

1480

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

Exactement. Ça peut aller avec l'architecture, ça peut aller dans les architectes paysagistes, aussi. Ça touche tellement de volets, ça englobe tellement de consultants et de professionnels que c'est très difficile à répondre en quelques secondes.

1485

Mais je trouve que c'est vraiment un arrimage des deux qui est super important.

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

1490

Parfait, merci.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

1495

Oui, en page 10, la figure 4, vous mentionnez la relation entre les espaces verts proposés et les volumes bâtis qui les encadrent.

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

1500

C'est laquelle, désolé, je ne peux pas la voir.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

1505

C'est celle-ci.

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

Oui, O.K. Je ne peux plus retourner...

1510

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

Ah, vous ne pouvez plus retourner...

1515

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

Celle-là ici?

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

1520

Oui, enfin. Ça va correspondre sans problème. J'aimerais ça que vous nous disiez comment on peut favoriser l'appropriation de ces espaces verts là au public, à l'ensemble du public.

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

1525

Présentement...

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

1530

Est-ce qu'ils sont tous de nature publique?

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

1535

Oui, 100 %. Puis, si vous regardez à la gauche justement, l'îlot qu'on a passé par un PPCMOI, on a fait une cour intérieure avec quatre accès. On a fait donc des portes cochères. On a laissé deux dégagements super importants pour la circulation non seulement nord-est, mais est-ouest, puis cette cour intérieure là va être accessible au public.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

1540 O.K.

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

1545 Il n'y a pas de clôtures, il n'y a pas de... Ce n'est pas privé. C'est sûr qu'encore là, on ne veut pas que ça devienne un... comment je peux dire ça, un énorme parc où il va y avoir plein de personnes. On ne veut pas déranger nos résidents non plus. Mais si un résident veut aller prendre son lunch, si quelqu'un qui a acheté son sandwich au commerce au rez-de-chaussée veut aller s'asseoir, bien, ça, ça nous fait super plaisir.

1550 On ne veut pas que ça devienne un accès de circulation, nécessairement. Mais ces espaces-là sont ouverts au public.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

1555 O.K. Mais quand vous dites ça, comment vous allez contrôler ça, pour ne pas déranger les résidents?

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

1560 C'est sûr qu'il y a plusieurs lois. Il y a un projet... je m'en rappelle plus exactement qui, à Griffintown, qui a des commerces aussi dans sa cour intérieure. Et c'est des règlements, dans le fond, qu'on met dans les règlements de copropriété qui disent, admettons, aux commerces : O.K, à partir de 5 heures, il faut que tu fermes ta terrasse, on a des résidents en arrière.

1565 Tout ça, c'est quand même... Ça peut être contrôlé assez facilement via tout ce qui est la déclaration de copropriété.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

1570

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1575

Donc ce n'est pas accessible 100 % du temps?

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

1580

Non. C'est accessible à 100 % du temps. C'est juste que des nuisances, si on veut, comme d'avoir des commerces, c'est facilement contrôlable via des règlements de copropriété.

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

1585

Vous venez justement d'aborder la question de commerces. Est-ce que vous percevez une présence importante de commerces au rez-de-chaussée?

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

1590

Ce que nous, on veut, et dans le fond, aussi, ce qui est ce qui est obligé par la ville réglementairement, c'est d'avoir des commerces au rez-de-chaussée. C'est sûr que là, pour le bâtiment qui est déjà construit, on va voir des commerces sur la rue Guy et sur la rue William. Puis on pense prolonger ça tout le long de la rue William aussi, et remonter sur la rue de la Montagne. Ça va faire comme un U, dans le fond, de commerces de proximité.

1595

**LA PRÉSIDENTE :**

Je voudrais revenir, justement, aux discussions que vous avez eues avec des groupes de citoyens.

1600 **M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

Oui.

1605 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous y êtes allés en deux temps?

1610 **M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1615 Donc, dans un premier temps, c'était les préoccupations, vraiment, probablement. Est-ce qu'il y en avait sur les hauteurs, probablement, sur les densités, sur les espaces verts?

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

1620 Beaucoup des préoccupations, si vous voulez, c'était bien sûr les résidents qui faisaient face à la rue Barré. Je vous donne un exemple et on le voit très bien sur l'image 3D ici. Ils voulaient absolument qu'on s'intègre au cadre bâti existant. Ça, c'était vraiment leur plus grosse préoccupation. Il y avait d'autres choses, les parcs, tout ça, ce n'était pas vraiment leur grosse préoccupation, c'est le *massing*, puis la modulation de la hauteur.

1625 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

1630

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

1635 On leur a fait comprendre, justement, qu'on a un recul important. À partir de Guy jusqu'à Lusignan, on a fait un retrait qui passe de quatre à dix mètres sur rue. Après ça, on a un basilaire et on a fait un autre très important. On n'a pas juste un retrait au niveau de la rue pour donner vraiment comme une espèce d'échelle humaine, si vous voulez. On a fait un retrait en hauteur aussi.

1640 Ça, c'était vraiment, si vous voulez, la plus grosse préoccupation des résidents. On a corrigé notre volumétrie suite à la première réunion. On les a rencontrés une deuxième fois, on leur a montré le bâtiment. Ils étaient super contents.

Je trouve que justement, cette cohésion est impossible présentement, avec comment la Ville propose de présenter un projet.

1645 Je trouve que la Ville devrait organiser, peut-être pas, peut-être pas une heure, mais peut-être juste de doubler de 15 minutes à une demi-heure, déjà, ça aiderait énormément les développeurs à faire comprendre le projet dans toute son envergure.

**LA PRÉSIDENTE :**

1650 Est-ce qu'il y avait des préoccupations auxquelles vous n'avez pas pu répondre? Des demandes auxquelles vous n'avez pas pu répondre?

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

1655 Oui, pour être bien honnête avec vous, oui, il y en avait. C'est surtout concernant, comme la collecte des déchets, puis tout ça. Puis je vais être très franc avec vous, la collecte des déchets, souvent, on commence au privé. La première chose, je vous le dis, la première chose, une fois que la déclaration de copropriété est faite, que les copropriétaires sont là, ils se disent que ça nous coûte cher, les poubelles, on va mettre ça au public.

1660

1665 Encore là, ce n'est pas quelque chose qu'on peut vraiment contrôler, surtout en termes de ce qui est la gestion des collectes à Montréal, c'est un dossier très, très, très complexe. Et la Ville aussi, quand ils étaient présents, ont fait comprendre ça, que ce n'est pas nécessairement le développeur qui peut régler ce problème-là.

1670 Ceci dit, en ayant vécu là plusieurs années, je les ai vus, les bacs dans la rue. Je les ai vus, les camions de poubelles, bloquer l'accès à la circulation. Dans notre projet, ce qu'on a fait, c'est qu'on a intégré... Vous ne pouvez pas le voir sur les rendus, mais on intègre des espaces dédiés à l'extérieur pour justement mettre ces bacs-là pour ne pas que ce soit en plein milieu de la rue, puis pour ne pas que ça cause de trafic.

1675 C'est sûr qu'il y a aussi une gestion qui est à faire par les développeurs en termes d'avoir quelqu'un qui va amener les bacs à la rue. Mais ça, c'est des petites choses qui n'étaient pas nécessairement dans notre contrôle. C'est plus des questions à l'échelle municipale.

**LA PRÉSIDENTE :**

1680 Excellent, merci beaucoup. Une autre question? On a dix secondes. Merci, merci beaucoup monsieur Rossi.

**M. JEAN-PHILIPPE ROSSI :**

1685 Merci à vous.

**LA PRÉSIDENTE :**

1690 Alors dans quelques instants nous recevrons le groupe BLTA. Merci.

1695

---

**M. OLIVIER LEGAULT**  
Groupe BLTA

---

1700

**LA PRÉSIDENTE :**

Bienvenue, monsieur Legault.

1705

**M. OLIVIER LEGAULT :**

Bonjour.

1710

**LA PRÉSIDENTE :**

Nous avons pris connaissance de l'opinion qui a été déposée. Nous vous écoutons. Avez-vous besoin, comme pour vos collègues, d'un petit deux minutes? Peut-être qu'il vous restera du temps?

1715

**M. OLIVIER LEGAULT :**

Oui, j'aimerais peut-être passer quelques diapos, là.

1720

**LA PRÉSIDENTE :**

Et quand il restera deux minutes, je vais vous le dire.

**M. OLIVIER LEGAULT :**

Oh oui, oui, oui, allez-y, vous pouvez m'interrompre, même.

**LA PRÉSIDENTE :**

1725

Allez-y.

**M. OLIVIER LEGAULT :**

1730

Merci. Olivier Legault, architecte et associé principal chez BLTA. Comme vous pouvez le voir, on a une certaine expérience dans les constructions au centre-ville et dans Griffintown. J'ai passé la plupart de ma carrière au centre-ville de Montréal et dans Griffintown, ce qui nous a amené à jouer avec toutes les notions de basilaire, hauteur et plus encore.

1735

Alors, vous voyez une partie de notre production des dernières années. On parle d'à peu près 20 ans, ce que je ne pensais jamais faire dans ma carrière, d'ailleurs, mais le développement économique de Montréal et la résilience de cette fantastique ville nous a amenés à étudier beaucoup de modèles.

1740

Et oui, on a des édifices de 12 ou 14 étages qui sont parfois aussi denses que des tours de 50 étages. La densité, l'implantation et la hauteur sont trois éléments peut-être méconnus, mais je pense que l'arrondissement du Sud-Ouest a commencé une réflexion il y a quelque temps là-dessus et ils ont réalisé, un petit peu comme nous, qu'il y a différentes options qui se présentent à nous. Et la présence d'un basilaire peut, de façon très importante, mitiger les structures en hauteur et les rendre beaucoup plus sympathiques.

1745

Pour nous, l'activité sur rue est probablement la chose la plus importante. La relation entre le trottoir et le bâtiment, bien plus que sa hauteur et sa densité. Nous avons une base de données du centre-ville qui nous fait voir un petit peu l'évolution du centre-ville, où on a une série de quartiers qui se sont développés au fil des ans.

1750

On a le quartier Griffintown et évidemment, on voit la proximité avec le quartier des gares, la Cité internationale, la Cité du multimédia et l'ensemble du centre-ville, en fait.

1755            Alors, ce n'est pas une intervention qui se veut une promotion de la densité ou de la hauteur. On essaie de trouver la bonne densité, la bonne hauteur au bon endroit et c'est un petit peu dans cet esprit-là qu'on a travaillé, donc, oui, avec le groupe Brivia. Et Jean-Philippe a été très humble, là, ça fait deux ans qu'on travaille là-dessus.

1760            On a vu une évolution aussi dans la réflexion des représentants de l'arrondissement du Sud-Ouest. Et on peut comprendre pourquoi. Le site, on voit tout de suite sur l'image. J'ai habité et j'ai été membre d'un conseil d'administration, une de mes premières interventions dans le domaine public, c'est en tant que membre du conseil d'administration de regroupements de citoyens, les citoyens des Floralies de la montagne. Et à l'époque, on était tout seuls. Le Centre Bell n'était même pas là. On avait peur d'aller se promener avec les bébés le soir. Si vous pensez que la situation n'est pas drôle aujourd'hui, il y a 30 ans, c'était complètement ridicule.

1765            Alors, cette réflexion-là, et moi, j'ai décidé de me battre pour le reste de ma vie, à essayer de rendre notre centre-ville un petit peu plus aimable, vivant et surtout sécuritaire.

1770            Alors, quand on regarde l'addition des parcs dans ce secteur-là, c'est réel. Le Sud-Ouest a quand même pris des décisions et a augmenté de façon significative les espaces verts. La canopée dont on parlait, je pense que c'est assez évident qu'il manque quelques arbres dans le secteur.

1775            La situation présente, bien, écoutez, on l'a décrite. Je ne veux pas revenir trop là-dessus. Oui, il y a de gros camions Garda qui se promènent encore là, alors on a une côte à remonter.

1780            Avec l'étude qu'on a entreprise avec Brivia, on essaie de démontrer que l'impact d'une modulation de hauteur dans la silhouette du centre-ville, on s'entend que ce n'est pas ce qui va être prédominant. Puis je suis tout à fait, là, de concert avec les Amis de la montagne. Je pense que la série de tours qui se sont faites au centre-ville, ça respecte un plan directeur qui s'est fait en 92, dont personne n'était probablement... ne pouvait prévoir l'aboutissement.

1785 Il y a des notions toutefois au centre-ville – et on l'a vu dans le Sud-Ouest aussi – la notion de basilaire, les basilaires à 44 mètres, si on faisait tout un centre-ville avec des basilaires à 44 mètres, ça serait un petit peu triste.

1790 Montréal est une ville diversifiée. On peut parler de ça avec sa population, mais aussi son cadre bâti. Alors il faut essayer d'arriver à une modulation des variations. Alors, c'est un petit peu la prémisse de base et on le voit encore dans l'autre axe. On ne peut pas dire que c'est le bâtiment ou la série de bâtiments qui serait prédominant dans le ciel de Montréal.

1795 Même chose depuis le belvédère. C'est quand même assez minime comme impact visuel, on peut s'en rendre compte. Et encore là, ça c'est une image peut-être un petit peu plus poussée. Ce qu'il faut se rendre compte, c'est que les grandes tours qui sont sur le boulevard René-Lévesque. Le boulevard René-Lévesque a une altitude d'à peu près 120 pieds, 125 pieds. Nous, on est à peu près à quoi, même pas 45 pieds. Plus ou moins 10 étages de différence. Déjà là, il y a quand même une importante différence.

1800 Alors, je ne veux pas répéter ce que Jean-Philippe a dit. Oui, en effet, l'augmentation des espaces verts et la diminution de l'implantation, un petit peu comme le Sud-Ouest le propose présentement. Je pense que c'est beaucoup plus porteur et ça nous amène à des environnements beaucoup plus dynamiques.

1805 On peut en discuter, il y a toutes sortes de choix, puis on voit la petite image sur le côté. La discussion avec les citoyens nous a vraiment convaincus et on a vu leurs préoccupations. Et on a vraiment eu l'impression d'y répondre.

1810 Alors quand on voit des images comme ça, c'est évident qu'on pense avoir un effet plus positif que des camions de Garda.

Et on est arrivés aussi, comme société, à une expertise. Les gens, les promoteurs, savent qu'il y a un potentiel de créer de la vie et de l'animation sur rue. C'est, selon nous, le succès d'un

1815 projet. L'addition de parcs, d'espaces verts, d'espaces de repos, de contemplation. C'est, dans une ville... c'est du bonbon. On est chanceux de pouvoir faire ça encore.

1820 Il y a toute une série d'articles, à Singapour, ils sont en train de détruire la dernière patinoire de hockey pour faire des condos. Ils ont d'autres problèmes là-bas. Alors on est encore chanceux d'avoir du terrain, de l'espace et de pouvoir faire des modulations.

1825 Je trouve ça quand même assez fascinant de voir qu'on s'obstine sur 10, 20 étages ou 25 étages quand on sait qu'on a des basiliaires, et une activité sur rue quand même assez dynamique. Ça nous apparaît des thèmes beaucoup plus importants.

1830 Et oui, je pourrais vous donner... Ça, c'est une série d'articles qui ont été pris avant la pandémie, parce qu'on ne voulait pas faire voir que la pandémie avait eu un effet encore pire. Et je vais vous donner trois exemples. Problème de logement abordable à Seattle. C'est Microsoft qui a dit, on va donner un demi-milliard. Il y a des gens qui peuvent dire que c'est beaucoup, un demi-milliard, oui, mais un demi-milliard, c'est 1 000 logements, c'est 1 500 logements. Ce n'est pas la résolution du problème, mais c'est un geste.

1835 La Fondation Schwabs, à San Francisco, a décidé de faire un test parce qu'ils se demandaient comment on peut réduire le coût des bâtiments. Alors, ils ont trouvé trois axes très simples : le financement, comment améliorer les conditions de financement; comment accélérer le processus d'approbation des projets, qui est un coût réel; et évidemment, la technique de construction, comment on peut préfabriquer, comment on peut améliorer.

1840 On le sait, il y a encore eu des articles ce matin dans La Presse Plus, puis oui, au-delà des deux articles dont on pourrait faire référence, il y a celui qui parle aussi de madame Lemieux, là, et qui est quand même assez direct. L'industrie de la construction au Québec est assez stagnante. On n'est pas capable de mélanger les corps de métiers.

1845

Alors la problématique... Pourquoi on n'a pas trouvé de solution? Ce n'est pas parce que le monde n'a pas d'imagination. C'est qu'on a des structures qui nous empêchent de faire des changements significatifs.

1850

Mais la Fondation Schwabs a été capable de faire... Ce qui coûtait 600 000 \$, ils ont été capables de le faire pour 380 000 \$.

**LA PRÉSIDENTE :**

Deux minutes.

1855

**M. OLIVIER LEGAULT :**

Alors c'est quand même beaucoup. C'est 220 000 \$, c'est 30 % de moins. C'est soit 30 % de plus d'unités qu'on peut faire.

1860

Alors quand on cherche des solutions, c'est sûr que ça va être des solutions multiaxes, c'est dans toutes les directions. Tout le monde va devoir... Ce n'est pas juste en ajoutant des dépendances secondaires à l'arrière des terrains qu'on va résoudre le problème, là.

1865

Le problème auquel on fait face, puis là, un des derniers articles, en Californie, qui est à peu près l'équivalent en population du Canada, bien, ça va prendre 8,1 milliards de dollars par année pendant 12 ans pour régler le problème d'itinérance, pas le problème de logement dans son ensemble.

1870

Alors quand on regarde les sommes et les gens cherchent des solutions, là, c'est sûr que l'argent, c'est le nerf de la guerre. Mais là, on vient de prendre un retard. Et l'article de M. Polèse, et je pense, Arnold Beaudin, n'a pas tenu compte de notre parc vieillissant.

Il y a plus de 55 % des HLM qui sont en mauvais état. Prenez tout le reste de notre parc immobilier qui a été fait en grande partie après la guerre. Donc des méthodes de construction, j'allais

1875 dire, assez *basic*, peu d'isolation. On a un peu comme dans les infrastructures, un déficit qui est énorme. Alors, si on pense qu'on a un problème en ce moment, moi j'ajouterais deux fois ce que l'article de ce matin décrivait.

**LA PRÉSIDENTE :**

1880 Alors, vous pouvez résumer?

**M. OLIVIER LEGAULT :**

1885 Alors, donnez un peu de flexibilité. Il y a encore des règlements contradictoires où les fonctionnaires devant nous ne sont pas capables de les réconcilier puis on doit passer en PPCMOI ou en autorisations spéciales qui augmentent les délais.

1890 Oui, la gouvernance est une nécessité dans une société, mais là, on a dépassé les bornes et on ne fait plus confiance à l'être humain. L'être humain, avec un jugement, devrait pouvoir décider de meilleures solutions dans un cas très spécifique, celui dont on parle aujourd'hui, disons l'avenir de Griffintown.

**LA PRÉSIDENTE :**

1895 Alors vous avez emballé ça, merci, monsieur Legault.

**M. OLIVIER LEGAULT :**

1900 Mais il faut avoir un peu de poésie. Sinon, à quoi bon.

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors, nous avons quelques petites questions. Dans un premier temps à votre page, à la page Conclusions et recommandations de votre document, donc 17 sur 17. Le deuxième

1905 paragraphe d'introduction, et je vais lire : l'évolution de Griffintown dépendra de la flexibilité des solutions réglementaires – vous venez justement de terminer là-dessus – de l'arrondissement. Le leadership de l'arrondissement peut jouer un rôle déterminant dans l'épanouissement du quartier et dans l'accès au logement.

1910 Évidemment, vous n'êtes pas sans savoir que la flexibilité des solutions réglementaires se heurte aussi en quelque part aux citoyens.

**M. OLIVIER LEGAULT :**

1915 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

Qu'est-ce qui peut arriver, en fait?

1920

**M. OLIVIER LEGAULT :**

1925 On l'a vu lors des consultations citoyennes dont Jean-Philippe faisait référence. J'ai été surpris, j'en ai fait plusieurs dans ma vie. Oui, il y a quelques années, il y avait une certaine forme de confrontation. À partir du moment où on établit qu'on doit travailler ensemble, c'est sûr... Puis je ne parle pas de donnant-donnant, mais on comprend les limites ou contraintes d'un promoteur, le citoyen peut se placer davantage. On est allés jusqu'aux couleurs de brique, de parement, puis on était tout à fait ouverts d'écouter et de moduler et de, je pense, d'aller dans le même sens.

1930 Alors, pour répondre à votre question, cette façon de dialoguer et de trouver des points communs nous permet vraiment de dire à l'arrondissement : écoutez, on s'entend tous les deux, vous, vous êtes là pour nous gérer, d'une certaine façon. Vous êtes là pour empêcher le mal, vous êtes là pour empêcher l'excès. Vous êtes là pour... Vous pouvez trouver toutes les définitions que vous voulez.

1935 Vous êtes là pour mettre des balises, mais vous n'êtes pas là pour empêcher la créativité ou l'idée commune qui peut avoir lieu un mercredi soir, dans un groupe restreint, si les gens se mettent d'accord. Ah, mais là, on convient, on... On doit modifier légèrement un règlement.

1940 Si vous saviez ce que c'est, c'est pénible et souvent ça ne se fait pas. On doit gérer en ce moment le facteur de résilience climatique. C'est le premier arrondissement à Montréal. C'est nos amis du Sud-Ouest qui l'ont développé. Très bonne idée. Je peux vous dire que dans Ville-Marie, ils ne veulent rien savoir. Ce n'est pas possible, ce n'est pas applicable. Il faut plus de toitures vertes – les configurations, les densités ne le permettent pas.

1945 Alors chaque arrondissement va trouver ses outils, ses façons et ses limites. Ce qu'on fait en ce moment? On teste la capacité de l'acheteur, point à la ligne. Et là, on vient de la dépasser.

1950 Je l'ai dit il y a quelque temps dans Bridge-Bonaventure, on a trois projets qui ont été... Pour la première fois de ma vie, j'ai trois projets qui sont arrêtés. Le promoteur ne vend plus, n'est pas capable de construire, les coûts de construction sont fous. Et avec tout ce que Jean-Philippe a décrit au niveau des différentes charges, maintenant, qu'on attribue au promoteur, c'est mathématique. Faites-vous-en pas. Un promoteur, surtout qu'il y en a plusieurs qui ont fait pas mal d'argent dernièrement, ils n'ont pas besoin de ça pour vivre.

1955 Alors, le développement, vous l'avez vu encore ce matin dans les journaux, est en réévaluation. Il y a une crise en ce moment à Montréal qui est réelle. On continue à ajouter des règlements et des contraintes qui sont tout à fait louables et j'en suis tout à fait, dans la plupart, d'accord. Mais on augmente le coût de construction et les coûts de location en même temps.

1960 **LA PRÉSIDENTE :**

Permettez-moi juste 30 secondes de revenir, monsieur Legault, à ce dialogue avec les citoyens.

1965

**M. OLIVIER LEGAULT :**

Oui.

1970 **LA PRÉSIDENTE :**

Quelles sont les conditions favorables à mettre en place pour y arriver?

**M. OLIVIER LEGAULT :**

1975

Il y a le temps. Ce que Jean-Philippe a dit, c'est absolument nécessaire. Il y a un investissement en temps. Ce que le promoteur recherche, c'est un respect. Se faire crier après dans une réunion de citoyens, ça ne fait pas avancer.

1980

On a évolué beaucoup depuis 30 ans. Moi, mes premières rencontres citoyennes, je vous l'ai dit, j'étais membre d'un conseil d'administration d'un regroupement citoyen. On se battait pour avoir un parc à un endroit donné. Et puis on cherchait un peu de sécurité pour nos enfants. C'est quand même assez de base, là. On n'est plus là.

1985

Je pense que comme société, moi j'ai été un des premiers à tenter d'élever deux jeunes enfants au centre-ville de Montréal. J'étais un petit peu un ovni dans le temps. Cette phase-là est passée. Comment on peut aller, là, à l'autre étape? Mais il ne faut pas avoir nécessairement peur d'un peu plus de hauteur et un peu plus de densité.

1990

Mais les citoyens n'ont pas eu peur de hauteur ou de densité. On l'a même vu lors d'un CCU il n'y a pas longtemps, où il y a des gens qui ont dit : mais pourquoi on ne met pas un petit peu plus de hauteur sur le coin, ici, ça pourrait dégager un petit peu plus et on aurait un taux d'implantation inférieur, puis on aurait un plus grand parc.

1995

Ça, c'est le genre de discussion intéressante. Si on est capable de modeler un projet... Moi je suis architecte, je ne suis pas ici pour me faire plaisir. Je suis là pour essayer de rendre un service à mon client et surtout de rendre une ville plus habitable, plus agréable et plus inspirante.

**LA PRÉSIDENTE :**

2000

Alors je vais donner la parole à mon collègue.

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

2005

Oui. D'ailleurs, vos dernières paroles parlent un peu d'une certaine ambition, là, dans les projets et dans la vision. En page 8, vous parlez justement d'aménagement paysager favorisant la connectivité et l'accessibilité tout en préservant l'histoire et le caractère distinctif de Griffintown.

2010

On parle d'ambition, puis je trouve ça intéressant, mais ceci dit, comment cela peut-il se faire concrètement?

**M. OLIVIER LEGAULT :**

2015

Alors. L'ajout des parcs linéaires. On a prolongé les rues Lusignan et Versailles, des axes visuels. On se promène dans une rue, et on se dit, eh bien, je peux aller à l'autre bout. Alors cette notion de compréhension de l'espace public est beaucoup plus facile à réaliser lorsqu'on a une modulation de hauteur et de volume plutôt que ce qui est arrivé dans Griffintown.

2020

Puis ça ne vient pas de moi, ça vient de d'autres, où il y a eu de façon systématique une approche à *zero lot line*, d'autres, on construit sur le bord de la rue, on met huit étages et c'est ça. On va jouer avec les balcons et les loggias, puis un petit peu de brique ici, puis un petit peu de métal.

2025 O.K.. La lumière, elle vient d'où, dans ce temps-là, quand on n'est pas dans le bon axe?  
Alors, la modulation de hauteur permet d'avoir peut-être un peu plus de lumière dans ce parc-là, il va être un peu plus utilisé, donc on crée des axes.

2030 Jean-Philippe l'a dit, on a créé des portes cochères et des dégagements dans tous les axes sud-ouest, nord-sud. L'ensemble. La connectivité est probablement l'élément... Et ça, ça vient de notre grand ami à Héritage Montréal, Dinu nous a toujours enseigné ça. Essayer d'augmenter la connectivité à tous azimuts, que ce soit entre une porte et le trottoir, que ce soit entre les résidents avec une loggia et la rue. Cette notion de relation visuelle, il ne faut pas la minimiser, il faut l'augmenter au maximum. Et plus on va avoir ça, plus on va de richesse dans notre environnement.

2035 Évidemment, il y a parfois des polluants visuels, il y a d'autres trucs, là, je fais des généralités. Mais pour répondre ou tenter de répondre à votre question, le plan qu'on a offert, contrairement au... et si l'arrondissement du Sud-Ouest le supporte, c'est qu'ils doivent y croire aussi, ou ils ont vu que l'autre solution était peut-être un peu moins porteuse.

2040 Des fois, on prend la moins pire des solutions ou la meilleure. Vous pouvez prendre le terme que vous voulez. Mais cette notion de connectivité, elle est visuelle, physique, par la marche, par l'œil et par les relations avec les résidents. Et le commerce, oui, a une importance fondamentale.

2045 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Legault, Marie-Claude a une question.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

2050 Oui, j'ai une question. En page 9, vous parlez... Je vais être pas mal plus pointue comme tel. C'est au niveau de quelque chose à explorer, de la mise en valeur des toits verts...

2055 **M. OLIVIER LEGAULT :**

Oui.

2060 **LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

...et des surfaces, et tout ça. Si je reviens aussi avec tous les espaces publics. Encore une fois, est-ce que ces zones-là sont accessibles au public ou c'est d'une manière semi-privée?

2065 **M. OLIVIER LEGAULT :**

C'est semi-privé.

2070 **LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

C'est semi-privé.

2075 **M. OLIVIER LEGAULT :**

Je pense qu'une ville fonctionne toujours selon les hiérarchies de domaine public, semi-privé ou public, et privé. On se sert des toits, des basiliaires pour faire, en général, les services communs. Piscines, jardins, rencontres. On l'a vu avec Prével qui a développé les chalets urbains et a même mis des passerelles entre certains bâtiments. Ces expériences-là commencent à nous nourrir vraiment.

2080 Sur le boulevard René-Lévesque, personne n'est au courant, mais on a un tennis au projet Icône. En face, on a des barbecues au projet Rocabella. Il y a vraiment un deuxième niveau. Et quand on met ça avec l'hôtel qui est le Sheraton, juste à côté, on se rend compte qu'on a un deuxième niveau. Ce qui n'est pas nécessairement naturel. En tant qu'urbaniste, on veut toute l'énergie au niveau de la rue. Mais dans un centre-ville, c'est possible.

2085

Mais oui, il y a un tennis au deuxième étage du projet Icône, et c'est une des raisons pour laquelle les ventes ont été très bien. Il y a beaucoup de joueurs de tennis dans cette tour-là, qui se disaient : « je vais habiter au centre-ville, mais je ne suis plus à l'Île-des-Sœurs, je n'ai plus mon tennis »... Bien là, ils l'ont.

2090

Alors, il faut... et on a passé cette étape-là, je pense, de se poser la question, parce qu'il y avait des problèmes techniques au début. On ajoute du poids sur les terrasses ou ajouter un peu de béton. Les toitures vertes, ce n'est pas toujours si vert que ça. Vous le savez, là, on ajoute du poids sur une toiture, donc on augmente le béton. Le béton, c'est un mètre cube de béton, c'est une tonne de CO<sub>2</sub> dans l'air. Alors on a encore quelques petits paradoxes dans notre société.

2095

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

Ce que je comprends à ce moment-là... En fait, je vais poser ma question de tout à l'heure, aussi, à l'autre personne. C'était la gestion de l'entretien, autant au niveau des espaces publics, des espaces verts, se fait au niveau du privé?

2100

**M. OLIVIER LEGAULT :**

Dans ce cas-là, oui.

2105

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

Dans ce cas-là, d'accord.

2110

**M. OLIVIER LEGAULT :**

Et ce que vous avez vu tantôt, évidemment, les espaces publics au sol, là, la Ville est impliquée et ça, c'est une autre dynamique.

2115

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

Laquelle?

2120

**M. OLIVIER LEGAULT :**

Les parcs, la rétrocession de 10 % de parc, il y a quand même des parcs publics. La Ville n'est pas exclue, au contraire.

2125

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

O.K. Donc, en rétrocession. C'est ce que je comprends.

2130

**M. OLIVIER LEGAULT :**

Voilà.

**LA PRÉSIDENTE :**

2135

Alors on a dépassé le temps. Merci beaucoup, monsieur Legault, d'avoir pris le temps de discuter avec nous.

**M. OLIVIER LEGAULT :**

2140

Ça fait plaisir.

**LA PRÉSIDENTE :**

2145

Et dans quelques instants, nous recevrons les représentants de la coopérative l'Esperluette.

2150

---

**M. SYLVAIN RONDEAU et M. LOUIS-MARC CHIASSON**

Coopérative l'Esperluette

---

2155

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors nous voilà de retour avec messieurs Rondeau et Chiasson, qui représentent la coopérative l'Esperluette. Alors nous avons lu votre document. Nous vous écoutons. Vous avez 10 minutes. Avez-vous besoin que je vous fasse un petit signe quand il reste deux minutes?

2160

**M. SYLVAIN RONDEAU :**

S'il vous plaît.

2165

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors ce sera fait. Merci. Nous y allons.

2170

**M. SYLVAIN RONDEAU :**

Bonjour. Merci d'accepter de nous recevoir. Je vais vous présenter les constats qui ont été faits lors d'une plénière que nous avons organisée lors du mois de juillet dans le cadre des travaux faits par l'OCPM concernant l'avenir de Griffintown.

2175

Au départ, j'aimerais vous présenter ce qu'est la coopérative l'Esperluette. Elle a vu le jour en 2011. Son but était de regrouper des gens représentant la diversité montréalaise. C'est une coopérative d'habitation qui regroupe des francophones, des allophones, des gens de la classe moyenne, des gens qui proviennent de différentes communautés culturelles, des gens qui ont parfois des problèmes de mobilité, etc.

2180 Et le but était de pouvoir disposer d'un endroit où on pouvait offrir des logements hors  
marché pouvant offrir une opportunité d'habitation à des gens dans un secteur qui est en profonde  
gentrification, embourgeoisement, depuis les 20 dernières années, comme c'est le cas à  
Griffintown.

2185 On a décidé aussi de s'implanter dans un secteur pour des raisons écologiques. On voyait  
dans Griffintown un endroit où on pouvait pratiquer ce qu'on appelait une densité à échelle humaine,  
donc utiliser un espace à son maximum tout en favorisant un espace de vie qui se voulait  
harmonieux, favorisant des déplacements actifs avec des commerces de proximité. Aussi, un  
endroit où il faisait bon vivre.

2190 Nous voulons d'un Griffintown qui est inclusif, sain et dynamique, un quartier qui peut offrir  
un milieu de vie pour les années à venir. Et c'est pour ça qu'on a décidé de prendre la parole  
aujourd'hui, en faisant un bilan de ce qui a été fait depuis les 10 ans d'application du PPU.

2195 Les constats de notre plénière. Lors de cette dernière, plusieurs membres de notre  
coopérative ainsi que des intervenants de services communautaires du secteur voisin de Petite-  
Bourgogne sont venus participer. Essentiellement, pourquoi? Parce que lorsque les citoyens ont  
besoin de services communautaires, c'est à la Petite-Bourgogne dont ils relèvent. Alors, nous avons  
cru pertinent de les inviter à notre discussion.

2200 Tous nos participants ont souligné l'explosion démographique ayant eu lieu au sein du  
secteur de Griffintown au cours des 15 dernières années et du stress que cela a pu encourir au  
niveau de l'exercice des mandats par les groupes communautaires de la Petite-Bourgogne.

2205 Si l'on regarde, par exemple, ici, vous avez les données démographiques. Selon Statistique  
Canada, au niveau des recensements, vous voyez l'évolution des deux secteurs au cours des  
10 dernières années. Vous pouvez voir que la Petite-Bourgogne, qui a relativement à peu près le  
même nombre de population, voit quand même le nombre de personnes qu'elle doit desservir tripler  
au cours d'une décennie.

2210 Et ce que les intervenants nous ont dit lors de notre plénière, c'est qu'il manquait d'espace, de gens, de ressources matérielles et de ressources financières pour répondre aux besoins de leurs propres citoyens dans la Petite-Bourgogne, sans parler des besoins exprimés par les gens de Griffintown.

2215 Nous avons donc décidé de demander à nos participants quel était le type de proposition qu'ils voulaient faire ici à l'Office de consultation publique, afin de pouvoir améliorer la qualité de vie des gens dans le secteur.

2220 Parmi les propositions, on pense à l'implantation d'un CLSC dans le quartier de Griffintown. Parce que si vous regardez sur la carte ici, les deux CLSC les plus proches, celui de Saint-Henri et de Metro, sont disponibles à plus d'une demi-heure de marche des gens qui vivent à Griffintown. Donc, si on parle à des gens qui sont blessés, qui ont besoin d'avoir par exemple des suivis postopératoires, des gens qui sont à mobilité réduite, c'est un problème considérable.

2225 On parle aussi de favoriser la venue de nouvelles familles avec l'implantation de services qui peuvent aider les familles. On parle de maisons de jeunesse, on parle de camps de jour, on parle d'écoles dans le secteur. Je suis certain que je ne suis pas le premier intervenant à vous parler du manque criant d'établissements d'éducation dans le secteur de Griffintown.

2230 On parle aussi de l'établissement d'un centre communautaire. On parle de l'établissement d'un centre récréo-sportif avec une piscine qui pourrait être accessible à tous. Il y en a des piscines à Griffintown, mais elles sont malheureusement privées.

2235 On parle aussi de l'implantation d'un GMF pour pouvoir répondre aux besoins en santé des habitants. D'une bibliothèque, d'une maison de la culture. On parle de l'accélération du verdissement des secteurs, des rues aménagées, des ruelles vertes, etc. Encourager les promoteurs à faire des projets de corridors verts sur leurs développements.

2240 On parle aussi de favoriser et ça, c'est un point qui, pour nous, est super important, la construction de logements hors marché, des coopératives, des OBNL d'habitation, etc. Parce que

ce n'est pas seulement au privé de répondre aux besoins de la crise du logement, c'est aussi aux services publics, c'est aussi à nos élus, par les gouvernements, de financer la construction de logements abordables.

2245 On a beau construire 100 000 condos à Montréal, il y aura toujours des gens qui cherchent des logements qui n'auront pas les moyens de se les payer.

2250 On parle aussi de favoriser ce qu'on appelle une densité à échelle humaine. On impose une limite de cinq étages aux constructions les plus hautes, sauf évidemment en cas d'exception, via les programmes comme celui du PPCMOI, où on va aller chercher l'acceptabilité sociale pour des projets.

2255 Je vous rappellerai que notre coopérative a neuf étages, donc on dépasse de cinq étages. Mais on s'est arrangés pour avoir une construction qui permettait de pouvoir faire circuler la lumière. On a aussi un espace vert à l'arrière qu'on a aménagé afin de pouvoir lutter contre les îlots de chaleur.

2260 Si vous regardez en face de chez nous aussi, on a le projet Arbora qui a un beau parc intérieur qui est accessible à l'ensemble des citoyens.

Donc, le but n'est pas de bloquer les projets de 10 étages, au contraire, c'est simplement d'avoir les outils nécessaires, par la réglementation au niveau des étages et du PPCMOI, d'encourager fortement les promoteurs à être à l'écoute des citoyens.

2265 Je crois que certains présentateurs avant moi vous ont témoigné de la richesse d'avoir à discuter avec les citoyens parce que c'est à travers cet échange-là, qui peut-être, malheureusement, est imposé, que les projets peuvent être bonifiés et obtenir une acceptabilité sociale.

2270 Et là-dessus, je suis ouvert à vos questions ainsi que mon collègue.

**LA PRÉSIDENTE :**

Il vous restait plein de temps, mais on va en profiter.

2275

**M. LOUIS-MARC CHIASSON :**

Il faut dire que notre mémoire n'est pas si étoffé, ce n'est pas un mémoire de 35 pages. Par contre, c'est un mémoire qui a été fait avec nos voisins à l'intérieur de l'édifice. Nous sommes quand même 70 familles. Et Sylvain l'a dit tout à l'heure, il y a des aînés et il y a des plus jeunes. Il y a des familles d'un, deux, trois, cinq enfants et il y a des personnes aînées et il y a des personnes à mobilité réduite. Il y a des personnes qui travaillent, il y a des personnes qui sont sur l'aide sociale. C'est toute une mixité.

2280

**LA PRÉSIDENTE :**

Dans le même immeuble.

2285

**M. LOUIS-MARC CHIASSON :**

Dans le même immeuble. Oui.

2290

**LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que certains, certains commentaires ou certaines demandes vous ont étonnés, vous ont surpris?

2295

**M. LOUIS-MARC CHIASSON :**

Absolument pas. C'est quelque chose qu'on... Nous, on avait déjà une idée avant de consulter nos membres et on n'a pas émis notre idée avant de soumettre les questions aux membres. Mais ça a répondu, effectivement, exactement ce que nous avons en tête.

2300

**LA PRÉSIDENTE :**

2305 O.K. Et par exemple, il n'y a pas d'enjeux que vous pensiez qui seraient soulevés et qui n'ont pas été soulevés?

**M. LOUIS-MARC CHIASSON :**

2310 Il y a des enjeux de sécurité qu'on n'a pas, nous, abordés nécessairement dans notre mémoire. Des enjeux de sécurité dans le sens où il y a des endroits dans Griffintown où il manque de lumière. Il y a des endroits aussi où des jeunes s'y arrêtent pour perturber un peu la vie des gens qui sont autour.

2315 Par contre, il y a des endroits qui sont merveilleux. Je pense par exemple à l'ETS, à l'École de technologie supérieure, qui, oui, continue à construire. Par contre, ils prévoient toujours des parcs au travers de leurs buildings qui sont ouverts à toute la population.

2320 Il y a des endroits aussi où il manque... à cause de la circulation automobile, il manque beaucoup d'arrêts pour diminuer la vitesse de ces véhicules. Entre autres, au coin de la rue, chez nous, Eleanor et William, c'est tout nouveau qu'on a un arrêt. Mais nous, on a des familles, puis les familles, avec leurs poussettes, avaient de la misère à traverser la rue William.

2325 Puis encore ce matin, j'ai vu un camion de FedEx passer en sens inverse du sens unique. Il y a encore des petits problèmes de sécurité.

**LA PRÉSIDENTE :**

2330 Petits. Mais on parle de sécurité physique, carrément.

**M. LOUIS-MARC CHIASSON :**

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

2335

Sécurité dans les déplacements...

**M. LOUIS-MARC CHIASSON :**

2340

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

2345

O.K. Vous parlez dans votre document, et votre collègue en a parlé aussi, vous souhaitez cinq étages, pas tellement plus. Mais bon, sous certaines conditions, vous pourriez accepter d'aller à plus de cinq étages. Dans le document d'information de l'arrondissement, dans l'arrondissement, on parle de densité, densité de population. Est-ce que dans votre esprit, la densité passe par la hauteur?

2350

**M. SYLVAIN RONDEAU :**

2355

Quand on parle de densité, il faut voir de quel genre de densité on parle. Si on regarde l'arrondissement du Sud-Ouest en général, au niveau de la densité, la densité est relativement faible. Promenez-vous à Côte-Saint-Paul et Ville-Émard, les édifices, en moyenne, ont deux étages et demi, maximum trois. Les édifices que vous allez voir qui ont plus de trois étages dans ces quartiers, ce sont les églises, les écoles. À part deux, trois habitations pour personnes âgées, c'est simplement ça.

2360

Si vous regardez à Griffintown, on est déjà en haut de cinq étages de moyenne dans le secteur. Donc, on a déjà atteint le double de la densité d'autres secteurs du Sud-Ouest. On fait déjà un bel effort. On ne dit pas qu'on ne peut pas avoir d'autres tours à 10 étages, mais comme je vous ai dit, il faudrait que ces tours-là, en passant à travers le programme du PPCMOI, obtiennent une acceptabilité sociale en offrant une plus-value aux citoyens.

2365 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. À travers le PPCMOI?

2370 **M. SYLVAIN RONDEAU :**

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

2375 Absolument à travers le PPCMOI?

**M. SYLVAIN RONDEAU :**

2380 S'il n'existait pas, les promoteurs feraient tout simplement ce qu'ils veulent. Leur but c'est de faire de l'argent, ce n'est pas pour faire plaisir au monde qu'ils sont là.

**M. LOUIS-MARC CHIASSON :**

2385 C'est clair que nos 70 membres et les copropriétaires qui sont en face de chez nous ne veulent pas perdre leur droit de pouvoir stopper un projet qui ne fait pas notre affaire, et qui ferait en sorte que notre quartier ne serait plus à échelle humaine. C'est dans ce sens-là qu'on veut préserver notre pouvoir avec les PPCMOI et les consultations.

2390 Il faut dire aussi qu'on a vu dans les dernières années que les consultations des promoteurs changent. Elles ont changé parce qu'elles nous incluent davantage. Ils sont plus à l'écoute. Mais quand j'entends des choses comme « on les a éduqués », ça nous frise un peu plus les oreilles.

**LA PRÉSIDENTE :**

2395 O.K, O.K. J'aurais plein de questions, mais mes collègues en ont aussi.

**M. SYLVAIN RONDEAU :**

2400 Et je voudrais juste rajouter, concernant les PPCMOI. N'oubliez pas qu'on est passés de 2003 à 2023, on a décuplé la population de Griffintown. Donc, si les PPCMOI avaient été un si grand heurt au développement, on n'aurait pas autant de personnes qui vivent ici. C'est une minorité des projets qui ont été bloqués.

**LA PRÉSIDENTE :**

2405 Marie-Claude.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

2410 Oui. Dans votre liste que vous avez émise, on voulait savoir ce serait quoi les deux éléments les plus marquants, les deux premiers éléments les plus marquants que vous aimeriez...

**M. SYLVAIN RONDEAU :**

2415 Moi, je pense que c'est tout ce qui touche, déjà, au départ, les services de santé et services sociaux. Donc le manque criant d'un CLSC, l'accès à un GMF dans le secteur, c'est important. Et aussi toutes les ressources qui ont rapport avec les familles. Donc, avoir un camp de jour dans Griffintown, avoir une maison des jeunes, des terrains de basket, etc.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

2420 Et quels seraient ceux qui seraient les moins urgents pour vous?

**M. SYLVAIN RONDEAU :**

2425 Les moins urgents.

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est toujours plus difficile.

2430

**M. SYLVAIN RONDEAU :**

C'est toujours plus difficile. Mais je vous dirais que dans tout ce qu'on a là, peut-être la bibliothèque ou la maison de la culture. Ce n'est pas que je ne veux pas qu'on en ait une, mais il y en a une qui est relativement près, à 35 minutes de marche quand même. Mais je pense que les services de santé doivent primer.

2435

**M. LOUIS-MARC CHIASSON :**

Il y a quand même MR- 63 qui vient s'implanter dans le secteur...

2440

**M. SYLVAIN RONDEAU :**

Oui.

2445

**M. LOUIS-MARC CHIASSON :**

Qui va jouer un peu le rôle de centre culturel, privé, mais ouvert à toute la population, communautaire, mais on ne sait pas trop. Mais on sait que le développement va commencer l'année prochaine, au printemps prochain. Et vous pouvez être sûr qu'on va être présents, pour affirmer la présence de la population dans ce projet-là.

2450

**LA PRÉSIDENTE :**

Denis?

2455

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

2460           Merci.

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

2465           Vous avez fait référence à la diversité de la population de votre coopérative, puis vous êtes les premiers qu'on entend qui parlent des personnes à mobilité réduite. Est-ce que vous pourriez un petit peu élaborer sur les défis les plus présents pour ces personnes dans Griffintown en général?

**M. SYLVAIN RONDEAU :**

2470           Je te laisse y aller, ou j'y vais?

**M. LOUIS-MARC CHIASSON :**

2475           Il y a une chose qu'il faut très bien comprendre. Griffintown, depuis que nous, nous sommes arrivés à Griffintown, est en pleine construction partout, mais partout. Les gens à mobilité réduite ont de la difficulté à se promener dans Griffintown parce que les trottoirs sont très maganés, les rues sont très maganées. On commence à avoir des rues qui ont de l'allure. Et ce n'est pas l'ensemble des rues, là, on parle d'une ou deux rues qui ont du bon sens.

2480           Alors, vous voyez, la rue William au coin d'Eleanor, par exemple, entre de la Montagne et Guy, a été ouverte chaque année depuis deux ans. Ouverte parce qu'il fallait revoir toute la question des eaux usées, toute la question de l'arrivée d'eau potable aussi. Et il fallait revoir aussi l'enfouissement des fils, l'enfouissement de l'ensemble des fils pour l'ensemble des compagnies de  
2485           communication.

Mais ça fait deux étés de suite que la rue est ouverte. On ouvre la rue, littéralement, on défonce la rue pour refaire ces travaux-là. Donc les gens à mobilité réduite ont beaucoup de difficulté.

2490

En ce moment, c'est la rue Ottawa qui est ouverte. Les gens ont énormément de difficulté, les fauteuils roulants ont d'énormes difficultés à se promener dû à ces affaires-là.

Si on avait... On a hâte que l'ensemble des rues soit fait comme elles sont prévues, parce qu'il nous apparaît que sera un quartier fort agréable à habiter. Mais pour le moment, c'est très difficile.

2495

**M. SYLVAIN RONDEAU :**

Et aussi tout ce qui touche la signalisation au niveau de la circulation dans les rues. Quand on est en fauteuil roulant ou en déambulateur, et on passe par la piste cyclable, et qu'on se rend compte que la piste cyclable est utilisée par des véhicules qui circulent à sens contraire à cause d'un blocage de rue pour des travaux, et que c'est mal indiqué, ça peut mener aussi à des accidents.

2500

**M. LOUIS-MARC CHIASSON :**

Ou à des véhicules qui se stationnent directement dans la piste cyclable, dans la voie cyclable. Ça, on voit ça à tous les jours, à toute heure de la journée, il y a des gens qui sont stationnés dans la piste cyclable.

2505

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

Outre les éléments évidents, là... On espère la fin des travaux, donc la stabilisation de la situation. Mais vous avez quand même évoqué certains problèmes qui, eux, ne sont pas juste ponctuels, mais pourraient continuer. Quelles solutions vous envisagez, vous mettriez de l'avant pour aider sur la mobilité? Que ce soit les gens à mobilité réduite, les personnes âgées, des fois,

2510

2515

peuvent vivre la même chose, ou les familles, tout ce monde-là vit des enjeux qui peuvent être similaires à certains égards. Mais quelles seraient les solutions que vous mettriez de l'avant?

2520 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors vous allez penser rapidement. Une minute.

2525 **M. LOUIS-MARC CHIASSON :**

C'est sûr que ça prend un meilleur affichage pour que... Puis, c'est certain aussi qu'il faut être plus agressif avec les gens qui se stationnent, par exemple, dans les pistes cyclables en une minute, là, c'est ce qu'on pourrait dire.

2530 **LA PRÉSIDENTE :**

Et pour les gens à mobilité réduite, évidemment?

2535 **M. SYLVAIN RONDEAU :**

Bien, s'assurer qu'on puisse avoir des endroits de débarcadère où c'est facilement accessible pour eux de pouvoir avoir leur transport adapté, etc., ou de pouvoir passer du trottoir à la rue puis traverser la rue.

2540 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors merci beaucoup.

2545 **M. SYLVAIN RONDEAU :**

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

2550           Merci d'être venus discuter avec nous. Nous prenons une petite pause et nous recevrons ensuite l'agence Parcs Canada. Alors merci infiniment. Bon après-midi.

**M. LOUIS-MARC CHIASSE :**

2555           Merci beaucoup.

**M. SYLVAIN RONDEAU :**

2560           Merci.

---

**PAUSE**

---

2565

**Mme SOPHIE LAMARCHE ET Mme MARIE-ÈVE FRANCOEUR**

Agence Parcs Canada

---

2570

**LA PRÉSIDENTE :**

2575           Alors, nous voilà de retour avec madame Francoeur, qui est avec nous, et madame Lamarche, qui est à distance, de l'agence Parcs Canada. Nous avons lu l'opinion que vous avez soumise à l'Office. Vous avez, bien sûr, 10 minutes pour présenter. Si vous avez besoin d'un petit signe lorsqu'il reste deux minutes?

**Mme MARIE-ÈVE FRANCOEUR :**

2580

Oui, s'il vous plaît, on prendra le signe.

**LA PRÉSIDENTE :**

2585

Et ensuite, on discutera avec vous pendant un maximum de 10 minutes. Alors voilà, nous vous écoutons.

**Mme MARIE-ÈVE FRANCOEUR :**

2590

Excellent. Merci beaucoup. Donc, simplement de vous informer, Sophie, en ce moment, va le faire à distance. Malheureusement, elle a un virus, la COVID, pour ne pas la nommer, qui l'empêche d'être ici aujourd'hui. Donc je vais lui céder la parole, et on sera là les deux pour répondre ensuite aux questions.

2595

**Mme SOPHIE LAMARCHE :**

2600

Merci, Marie-Ève. Bonjour tout le monde. Bonjour, chers commissaires. Merci de nous recevoir. Au nom de Parcs Canada, on est vraiment très fébriles de vous présenter notre opinion en ce qui a trait à l'avenir de Griffintown en relation avec le lieu historique national du Canal-de-Lachine. Marie-Ève, je vais pouvoir te donner le signal quand je vais vouloir changer la *slide*.

**Mme MARIE-ÈVE FRANCOEUR :**

2605

Parfait.

**Mme SOPHIE LAMARCHE :**

Donc, pour faire une brève mise en contexte, pour vous laisser savoir, en fait, la raison pour laquelle on est ici avec vous aujourd'hui. En fait, c'est assez simple. On veut vous partager nos

2610 réflexions en ce qui a trait à la gestion du canal de Lachine, vous faire part des apprentissages qu'on a tirés du développement intensif de Griffintown dans les dernières années, et surtout de vous présenter les défis et les pressions que ça a occasionné sur nos opérations, notamment en ce qui a trait à l'ingénierie civile, à l'entretien, la planification urbaine et tellement d'autres.

2615 Aussi, finalement, on veut évidemment explorer certaines approches avec la Ville de Montréal et avec les autres acteurs qui sont présentement dans la salle aujourd'hui pour assurer un développement qui soit vraiment et concerté et viable à long terme.

2620 Tu peux changer. Alors sans plus tarder, je vais présenter un peu le mandat de Parcs Canada, parce que certains d'entre vous, peut-être, ne le savez pas. Donc le mandat de Parcs Canada, c'est de protéger des exemples représentatifs du patrimoine naturel et culturel du Canada.

2625 Tu peux changer, tu peux changer. O.K. Alors, Parcs Canada gère un réseau immense de sites d'une côte à l'autre – comme on dit en anglais, *from coast to coast*. On administre 47 parcs nationaux, 171 lieux historiques nationaux, 5 aires marines nationales et un parc urbain qui n'est pas le canal de Lachine, en passant, c'est le parc de la Rouge. Et au total, ça représente environ 450 000 kilomètres carrés d'aires protégées. C'est vraiment immense.

2630 Tu peux changer. Et puis, le canal de Lachine, c'est un lieu historique national. En fait, ce qui est important de savoir, c'est que tous les sites de Parcs Canada sont administrés par des unités de gestion. Donc ces sites-là sont regroupés soit par fonction ou par localisation. Et puis le canal de Lachine est opéré par l'Unité des voies navigables au Québec. Communément, on l'appelle l'UVNQ.

2635 Et, dans le fond, notre unité de gestion gère aussi cinq autres canaux historiques au Québec, dont le canal de Carillon, celui de Sainte-Anne-de-Bellevue, le canal de Chambly et le canal de Saint-Ours.

2640 Tu peux changer. Donc, juste pour vous donner un petit aperçu d'où ces canaux sont situés au Québec. C'est surtout dans la région métropolitaine de Montréal. Vous voyez, sur l'île de

Montréal, il y a le canal de Lachine, mais aussi dans l'ouest de l'Île, il y a Sainte-Anne-de Bellevue, puis, sur la Rive-Sud, Chambly et Saint-Ours.

2645 Tu peux changer. Donc, le mandat de l'UVNQ est assez simple. On nous a donné le mandat d'assurer la navigation de plaisance sur les voies navigables et surtout de pouvoir opérer les écluses.

2650 Surtout, il faut maintenir la durabilité des actifs qu'on retrouve sur nos sites et on veut aussi assurer la sécurité des visiteurs. Par actifs, qu'est-ce qu'on veut dire par là? C'est assez simple. C'est les murs, c'est les portes des écluses, c'est les digues. C'est tout ce qui retient, en fait, la voie navigable.

2655 Puis, ce qu'il est intéressant de savoir, c'est que dans notre unité de gestion, on administre 354 actifs qui représentent un portefeuille de 2 milliards de dollars. On fait passer, dans nos écluses, environ 25 000 embarcations sur une base annuelle et cela représente aussi 1,5 million de visiteurs sur nos berges.

2660 Tu peux changer. Nos infrastructures sont assez variables. On retrouve environ 120 bâtiments et parmi ceux-ci, on retrouve des logettes. Des logettes, c'est un peu comme le milieu de travail des éclusiers. On trouve des ateliers pour entretenir tout ce qu'on trouve sur le terrain, des garages et d'autres choses comme ça.

2665 Et surtout, 35 kilomètres de voies navigables, 17 écluses, 40 kilomètres de digues et de murs de soutènement qui permettent de soutenir les murs et de garder l'eau à l'intérieur de la voie navigable. Et tant d'autres choses.

2670 Tu peux passer. Plus précisément, le lieu historique du Canal-de-Lachine, qu'est-ce que c'est? Premièrement, c'est une œuvre de génie, il faut le dire. Ce pas une rivière, ce n'est pas un cours d'eau naturel. Ça a vraiment été creusé par la main de l'homme et réfléchi par une grosse équipe d'experts.

Donc, ça représente 14 kilomètres de voies navigables, cinq écluses entre Lachine et le Vieux-Port de Montréal. On retrouve évidemment des digues, des barrages et des déversoirs qui servent à réguler le niveau d'eau.

2675

Tu peux changer de *slide*. Sur la carte, vous allez voir que le canal traverse Montréal d'est en ouest et traverse quatre arrondissements, donc l'arrondissement de Lachine à l'ouest, LaSalle au sud, l'arrondissement du Sud-Ouest de part et d'autre, et finalement l'arrondissement Ville-Marie, près du Vieux-Port.

2680

Et comme on peut voir sur cette carte-là, le canal est intimement imbriqué dans le tissu urbain. Donc, c'est aussi pour cette raison-là, dans le fond, qu'on ne charge pas des frais d'entrée aux visiteurs. Donc, c'est vraiment un maillage assez fin.

2685

Tu peux changer. Alors, voici une vue rapprochée du site à l'étude et ce que vous voyez en fait, avec une ligne hachurée orange, c'est les limites approximatives du quartier Griffintown. En vert, c'est la propriété, en fait, les berges du canal de Lachine. Et en vert plus foncé, ce sont les aires événementielles qu'on opère, sur lesquelles on va retrouver, dans le fond, des événements et des activités, des choses comme ça, qui vont donner un peu de vie au canal.

2690

Et puis le tiret bleu, en fait, la zone avec un trait hachuré bleu, c'est la limite du lieu historique national du Complexe-Manufacturier-du-Canal-de-Lachine. Donc, ça n'a pas force de loi, c'est vraiment une désignation qui est symbolique. C'est simplement pour vous montrer, vous informer en fait, que dans cette zone-là, on est surtout à risque de faire des découvertes archéologiques rattachées à l'appel industriel du canal de Lachine.

2695

Et on retrouve évidemment une de nos infrastructures les plus importantes dans ce secteur, c'est l'écluse numéro trois, qu'on appelle aussi l'écluse Saint-Gabriel, qui est située juste à côté du parc archéologique de la Pointe-des-Seigneurs. Et puis, on en profite pour réitérer notre intérêt à mettre en valeur ce site-là, parce qu'on pense que ça pourrait vraiment profiter aux visiteurs.

2700

2705 Alors un petit survol historique super rapide du Canal-de-Lachine. L'histoire du canal pourrait être séparée en trois segments, trois grandes périodes. La première, évidemment, c'est la période de navigation commerciale qui couvre de 1825 à 1970. Le canal a été créé pour contourner les rapides de Lachine, que vous voyez sur l'image de haut. Et puis, ça laissait passer, dans le fond, les bateaux jusqu'au port de Montréal.

2710 Évidemment, ensuite... Tu peux changer. La deuxième période, c'est la période de transition, qui a été super importante dans l'histoire du canal. Pourquoi? Parce que, en fait, entre 1966 et 1970, les opérations cessent au Canal-de-Lachine. Et puis on essaie de retrouver, de lui donner, dans le fond, un nouvel usage.

2715 Et puis en 1977, Travaux publics Canada, qui était alors gestionnaire, un peu, de ce site-là, a lancé le projet Action 77 qui consistait, dans le fond, à en faire un parc riverain. Donc c'est dans ces années-là, en fait, qu'on a vraiment aménagé la piste multifonctionnelle aux abords du Canal-de-Lachine.

2720 Et puis Parcs Canada va ensuite prendre possession de ce site-là en 1978. Donc, on a un peu hérité de cet héritage-là. Ce n'est pas nécessairement nous qui l'avons mis en place.

2725 Ensuite, dans la période de transition, ce qu'il est quand même important de savoir, c'est qu'on a remblayé une bonne partie du canal. Comme vous le voyez ici, c'est le bassin Peel qui a été remblayé presque dans sa totalité.

2730 Tu peux passer. Et puis finalement, entre 1997 et 2002, Parcs Canada va investir un montant phénoménal d'environ 100 millions de dollars, ce qui va générer aussi 720 emplois, pour mettre en valeur le canal et rendre la voie navigable accessible.

2730 Donc, on va déblayer, en fait, le bassin Peel et permettre de mettre au jour les quais à farine que vous voyez sur cette image. Évidemment, on a fait plein d'autres travaux. On a consolidé les murs des écluses, on a rehaussé les ponts, on a installé des passerelles et tant d'autres choses.

2735

Tu peux passer. Alors évidemment, ce projet-là a eu des impacts énormes sur les quartiers riverains. En effet, on a mandaté une chaire recherche de l'UQAM en économie pour pouvoir évaluer les retombées économiques de ce projet-là.

2740

Et les résultats de cette étude-là, qui n'est pas encore publiée parce qu'elle n'est pas encore finale, nous ont démontré, en fait, que la revitalisation du Canal-de-Lachine a fortement contribué à la revitalisation et au développement intensif des quartiers limitrophes, dont le quartier Griffintown, et que, en somme, ça a augmenté la somme de la valeur foncière de ce quartier d'environ 115 millions de dollars. C'est un apport qui on n'aurait pas observé en l'absence du réaménagement du canal, ce qui est vraiment énorme.

2745

**Mme MARIE-ÈVE FRANCOEUR :**

Il reste une minute, Sophie.

2750

**Mme SOPHIE LAMARCHE :**

O.K., oh boy. Ça a passé vraiment plus vite que j'avais pensé. En fait, le but de notre intervention aujourd'hui, c'était seulement pour vous laisser savoir que ce développement intensif génère des pressions énormes sur les opérations de Parcs Canada.

2755

Notamment, en ce qui a trait aux nouvelles constructions, il faut gérer les chantiers de façon très rapprochée. Il faut savoir que le fait de s'implanter aux abords d'un lieu historique national, ça vient avec certains enjeux, certaines contraintes et surtout certaines exigences. On rappelle l'importance d'inclure Parcs Canada dans les conversations avec les promoteurs et les constructeurs pour s'assurer que les risques d'infiltration d'eau et d'inondation soient vraiment limités.

2760

À ce sujet-là, on voulait aussi souligner notre collaboration superbe avec l'arrondissement du Sud-Ouest, qui s'est vraiment améliorée dans les dernières années et aujourd'hui, on est vraiment super fiers de ça. On espère pouvoir continuer de collaborer avec eux.

2765 Et qui dit nouvelle construction dit aussi gestion des interfaces publiques et privées. Ce qu'on veut surtout éviter, c'est de donner l'impression que le lieu historique national du Canal-de-Lachine, c'est un peu le prolongement de la cour arrière des nouveaux résidents.

2770 C'est vraiment un site qui est accessible à tous les Canadiens et c'est pour ça qu'on privilégie des accès qui sont publics à notre un site, et non pas des accès privés spécialement réservés aux nouveaux résidents.

**LA PRÉSIDENTE :**

2775 On résume.

**Mme MARIE-ÈVE FRANCOEUR :**

On résume, oui.

2780 **LA PRÉSIDENTE :**

On va terminer là, si vous le permettez. Probablement que vous serez en mesure de faire passer d'autres informations avec les questions que nous allons vous poser. Ça vous va?

2785 **Mme SOPHIE LAMARCHE :**

Parfait.

**LA PRÉSIDENTE :**

2790 Alors c'est important pour moi d'être équitable pour tout le monde. Alors c'est pour ça que, voilà, on a ce 10 minutes.

2795 Je vais commencer avec une première question qui est liée aux pressions sur Parcs Canada, dont les principaux défis. Vous avez mentionné dans votre document à la page 10 le point 5.1, un défi de financement, avec la fréquentation qui est en hausse des abords du canal.

2800 On peut penser que la fréquentation va continuer à augmenter à court, moyen et long terme. Quelles solutions mettez-vous de l'avant pour pouvoir être en mesure de relever le défi de financement? Alors, pour vous, madame Francoeur ou madame Lamarche?

**Mme MARIE-ÈVE FRANCOEUR :**

Veux-tu que j'y aille, Sophie?

2805 **Mme SOPHIE LAMARCHE :**

Oui.

**Mme MARIE-ÈVE FRANCOEUR :**

2810 Dans le fond, c'est un peu ce qui est présenté en ce moment, qu'on n'a pas eu la chance d'aborder. Mais c'est justement cette pression supplémentaire qu'il faut souligner. On est très heureux aussi de voir que le canal génère autant d'intérêt. C'est certain qu'il faut réfléchir à différentes solutions, notamment l'accroissement de la navigation puisque, comme Sophie l'a mentionné, on a vraiment le mandat de favoriser, de permettre la navigation sur le canal.

2820 Les gens qui utilisent la voie navigable doivent défrayer un montant pour passer. Donc, il y a cet élément-là. Par contre, il faut garder en tête que la navigation ne va pas nécessairement... On ne peut pas s'attendre à ce que ça aille en montant, de plus en plus d'intérêt pour les embarcations non motorisées, par exemple.

Donc, ça peut être aussi au niveau du développement commercial. Donc, on parle d'une bonification de l'offre événementielle qui peut ramener certains revenus. L'ajout de commerçants à

2825 baux, donc on a certains commerçants en ce moment qui sont installés le long du canal. On a fait un appel de propositions l'année dernière, puis on a l'intention d'en faire possiblement d'autres. Donc ça, ce serait un des éléments.

2830 La mise en place de nouveaux partenariats, de nouvelles façons de gérer le site avec la Ville, avec les arrondissements. Puis on a aussi envisagé la cession de certains actifs, donc, par exemple, des actifs qui ne sont pas nécessairement liés au mandat et pour lesquels on obtient un financement. Donc, c'est, par exemple des ponts qui demandent beaucoup d'entretien, qui demandent beaucoup d'engagements de notre part. Donc c'est quelque chose qu'on veut regarder aussi.

2835 Je ne sais pas si Sophie, tu as des choses à ajouter par rapport à ça?

**Mme SOPHIE LAMARCHE :**

2840 Non, je pense que c'est très complet.

**LA PRÉSIDENTE :**

2845 D'accord, merci. J'ai une seconde question en ce qui a trait au site archéologique de Pointe-des-Seigneurs jusqu'où... Vous offrez votre collaboration, bien sûr, pour le développement et pour l'organisation. Jusqu'où Parcs Canada est-il prêt à s'impliquer?

**Mme MARIE-ÈVE FRANCOEUR :**

2850 Sophie, veux-tu y aller?

**Mme SOPHIE LAMARCHE :**

C'est sûr que pour l'instant, et considérant les enjeux qu'on vient de nommer, notre apport serait vraiment davantage axé sur l'intégration de ce nouveau site à notre propriété. De donner

2855 l'apport de nos historiens dans ce projet-là et de s'assurer de pouvoir collaborer pour, par exemple, la création de panneaux d'interprétation, et on pourrait animer le site. Mais c'est sûr que ce ne serait peut-être pas nécessairement une compensation financière, mais on veut s'assurer de rester de bons voisins et d'assurer que le projet de mise en valeur éventuelle va être marqué d'un véritable succès.

2860

**Mme MARIE-ÈVE FRANCOEUR :**

Fournir de l'expertise qu'on a à l'interne.

2865

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, oui. Dans cette foulée-là, je pense que mon collègue a une question à poser.

2870

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

Justement, en continuité en page 22, sur ce même point, vous dites que Parcs Canada se rend disponible afin de réfléchir à l'aménagement de l'interface entre le canal de Lachine et le parc archéologique. Comment voyez-vous l'aménagement de cette interface?

2875

**Mme MARIE-ÈVE FRANCOEUR :**

Sophie, veux-tu y aller?

2880

**Mme SOPHIE LAMARCHE :**

2885

En fait, on a déjà été en contact avec l'arrondissement du Sud-Ouest, on a vu passer certains plans d'aménagement. Donc, c'est sûr qu'on veut s'assurer que la piste multifonctionnelle va rester en place, mais qu'on pourra mettre certaines mesures d'apaisement de la circulation pour s'assurer que s'il y a des usagers ou des visiteurs qui veulent passer du parc archéologique à l'écluse, ils vont pouvoir le faire en toute sécurité.

Donc je pense que ça va être une question de gestion de l'interface toute simple, comme on le fait ailleurs au Canal-de-Lachine et ça pourrait être par un traitement de surface, des choses comme ça, mais je pense qu'il y a tout à fait moyen de réfléchir à quelque chose de pertinent à ce niveau-là.

2890

**LA PRÉSIDENTE :**

Marie-Claude?

2895

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

Oui. En page 17, vous parlez de collaboration rapprochée. Pouvez-vous nous en parler... Entre les différents acteurs du milieu. De quel type, ou est-ce que vous avez une idée de comment vous allez consolider cette collaboration?

2900

**Mme MARIE-ÈVE FRANCOEUR :**

Oui, en fait, on est déjà... On est très heureux d'être impliqués dans différents groupes de consultation, que ce soit pour différents, par exemple, Bridge-Bonaventure ou dans ce cas-ci, l'avenir de Griffintown. On est aussi... C'est sûr qu'on essaie de mettre de l'avant notre intérêt à prendre part. Donc, de plus en plus, on sent que ce message-là passe. On travaille de très près avec les différents arrondissements, comme Sophie l'a mentionné, on a une super belle collaboration avec l'arrondissement du Sud-Ouest.

2905

2910

Donc on y va ainsi. C'est des rencontres, participer aux processus qui sont plus formels, se faire entendre et être présents. Sophie, est-ce que tu veux bonifier la réponse?

2915

**Mme SOPHIE LAMARCHE :**

2920 C'est sûr qu'on envisage, on réfléchit beaucoup au fait de mettre sur pied des groupes de...  
comment on dit ça, Marie-Ève, j'oublie le terme exact, mon cerveau COVID commence à faire  
défaut.

2925 On essaie de rentrer en contact avec les syndicats des condos aux abords, on réfléchit au  
fait de faire ça pour s'assurer qu'il y ait une relation plus étroite avec nos voisins.

Je pense que ce serait aussi de s'assurer d'avoir un... comment dire, une collaboration plus  
systématique, aussi. Aussitôt qu'il y a un projet, de pouvoir être intégré d'ores et déjà, avant même  
que ça soit approuvé, pour que nos considérations puissent vraiment être prises en considération.

2930 **Mme MARIE-ÈVE FRANCOEUR :**

2935 C'est ça aussi, c'est ça. D'être impliqué en amont, avant que le projet ne soit trop avancé,  
pour qu'on puisse d'emblée donner tous les enjeux et les préoccupations qui viennent avec la  
gestion d'un lieu historique national. Puis, comme Sophie mentionnait, on a une volonté de mettre  
en place des comités de voisinage qui impliqueraient les différents intervenants.

2940 C'est sûr, on ne veut pas dédoubler non plus ce qui est déjà en place, donc c'est de voir où  
on peut se greffer, puis où on sent qu'il y a un manque, pour s'assurer qu'on a une bonne  
communication avec les voisins.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

2945 Est-ce qu'actuellement vous en avez un, un moyen en ce moment, comme une table de  
concertation?

**Mme MARIE-ÈVE FRANCOEUR :**

2950 Non, pour le moment, on n'en a pas.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

2955 Non, pas du tout?

**Mme MARIE-ÈVE FRANCOEUR :**

2960 On participe, dans le fond à ce qui est en place déjà. Mais on n'a pas mis en place un mécanisme à l'interne de notre part.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

D'accord.

2965 **LA PRÉSIDENTE :**

Il reste 30 secondes, est-ce que c'est bon?

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

2970 Ça va.

**LA PRÉSIDENTE :**

2975 Merci beaucoup d'avoir accepté de partager vos opinions avec nous. Madame Lamarche à distance, portez-vous bien.

**Mme SOPHIE LAMARCHE :**

2980

Merci, c'est gentil.

**LA PRÉSIDENTE :**

2985

Merci, madame Francoeur. Dans quelques instants, nous accueillerons Fahey et associés.

---

**M. CHARLES BENNETT ET M. RENAUD VALADE**

2990

Fahey et associés

---

**LA PRÉSIDENTE :**

2995

Alors nous sommes de retour avec messieurs Bennett et Valade. Bienvenue. Nous avons lu l'opinion qui a été soumise. Alors, nous vous écoutons. Avez-vous besoin du petit deux minutes d'avis avant la fin?

**M. CHARLES BENNETT :**

3000

Peut-être.

**LA PRÉSIDENTE :**

3005

Peut-être. Alors je vous montrerai un petit deux minutes, et ensuite nous discuterons avec vous pendant une dizaine de minutes. Voilà, nous vous écoutons.

3010 **M. CHARLES BENNETT :**

D'abord, merci de nous donner l'opportunité de nous prononcer sur l'avenir de Griffintown. Comme vous l'avez dit, Charles Bennett, je suis vice-président et urbaniste chez Fahey associés. Je suis accompagné de Renaud Valade, qui est professionnel en urbanisme chez Fahey et associés.

Fahey et associés, c'est une firme multidisciplinaire. On accompagne les promoteurs immobiliers dans les démarches d'approbation et développement de projet dans la grande région métropolitaine.

On fait aussi beaucoup d'études et d'analyses stratégiques, tant auprès de promoteurs ou d'organisations publiques comme la Ville de Montréal. On a d'ailleurs participé à quelques études dans Griffintown, et on a accompagné des promoteurs tels que Devimco ainsi que l'École de technologie supérieure.

Puis, actuellement, on travaille avec le groupe Brivia sur le redéveloppement de l'îlot Barré, William, Guy, de la Montagne, qui ont présenté un peu plus tôt aujourd'hui leur vision de développement.

Donc, l'objectif de notre mémoire, c'était plutôt de se positionner sur des recommandations qui permettraient de poursuivre le développement urbain de Griffintown, tout en améliorant la flexibilité et la faisabilité des projets immobiliers. On favorise une approche qui allie densité et hauteur, en cohérence avec l'environnement, mais qui favorise le développement d'un milieu de vie mixte et de qualité, comme on retrouve aujourd'hui à Griffintown, une décennie après l'entrée en vigueur du PPU.

**M. RENAUD VALADE :**

Alors, on recommande premièrement d'intégrer à la réflexion globale pour la révision du PPU les enjeux de planification et de développement majeurs d'aujourd'hui et de demain,

notamment la crise climatique et la transition écologique, notamment dans un contexte où il faut penser à réduire l'étalement urbain, mais aussi favoriser l'émergence de nouveaux quartiers où on retrouve une certaine mixité des usages, un accès à des services de proximité, l'opportunité pour les gens de se déplacer à pied, à vélo pour accéder aux différents lieux de la ville.

3045

Et tout ça se fait avec une certaine densité qui est permise pour le redéveloppement de la ville. On trouve également la crise du logement, bien sûr, et l'accès à la propriété. Notamment, on peut comprendre qu'en ce moment, il y a un manque d'offre de logements dans le Grand Montréal, mais aussi une cadence de mise en chantier et en approbation de projets qui n'est pas nécessairement assez rapide pour répondre aux enjeux de la crise.

3050

Finalement, il y a bien sûr les effets de la pandémie et du télétravail qui font en sorte qu'il faut reconnaître que la présence d'habitations au cœur de la ville est nécessaire pour assurer la pérennité du milieu de vie central.

3055

Griffintown a fait l'objet de plusieurs critiques dans les deux dernières décennies, notamment sur la présence ou plutôt l'offre en services d'aménagement public. Mais on voit qu'au fil du temps, dans les dernières années, Griffintown a un peu repris le retard sur ces différentes offres-là, avec l'émergence de nouveaux parcs, de services et tout ça.

3060

Ce qui fait en sorte qu'en ce moment, Griffintown représente... Griffintown s'inscrit un peu en continuité des principes d'un milieu de vie complet. On y retrouve une certaine mixité des usages, on a des commerces, des bureaux, des habitations, on a de beaux aménagements publics qui sont offerts à la population.

3065

Et tout ça qui est permis par une certaine densité qui peut permettre une certaine masse critique de population pour faire vivre tous ces éléments-là de la ville ensemble.

3070

Donc, on peut voir que dans les deux dernières décennies, la croissance de Griffintown a été assez rapide. Aujourd'hui, on en vient à voir l'émergence de nouveaux parcs et d'espaces verts qui sont à venir, mais également on voit que les prochains pans du développement dans le quartier

visent des îlots avec un certain potentiel de développement assez important, puis aussi de bonifier le milieu de vie existant du quartier Griffintown.

3075 **M. CHARLES BENNETT :**

En fait, si on remarque, sur le dernier rectangle, « à venir », on remarque que les grands îlots centraux, dont celui du groupe Brivia, représentent une opportunité au cœur du quartier de créer un arrimage entre la densité le long de Peel et puis celle plus à l'ouest.

3080

Griffintown a été fait sur deux structures viaires. Celle de Notre-Dame, en rouge, puis celle du Canal-de-Lachine en bleu. Ce qu'on a mis en pointillés, ce sont des opportunités de retisser de nouveaux liens, en cohérence avec ce qui existe actuellement, et de plusieurs quartiers montréalais aussi, qui permettent d'avoir des milieux de vie beaucoup plus intéressants, avec un encadrement du domaine public beaucoup plus dynamique.

3085

Par contre, pour permettre ça sur des lots privés, cette percée de trame urbaine ou visuelle, il faut adapter les outils réglementaires pour autoriser plus de hauteur et de densité, pour offrir plus de flexibilité aux architectes, aux concepteurs, aux développeurs, de créer des projets avec des volumes plus en hauteur, puis libérer l'espace.

3090

Ici, on a un schéma que je pense que tout le monde a vu assez souvent. En haut, avec une même densité répartie de façon différente, puis l'espace que ça permet de créer au sol, d'avoir des tours en hauteur, mais tout en offrant un encadrement bâti intéressant pour le domaine public.

3095

En dessous, les deux images, on a deux conceptions, disons, volumétries différentes, d'une même densité. Sauf qu'avec des hauteurs plus élevées, puis avec les hauteurs plus élevées à droite, on a l'opportunité de créer de vraies ouvertures à même les îlots privés pour faire une continuité avec la trame urbaine actuelle.

3100

Dans une autre optique, mais toujours dans un même précepte où la hauteur et la densité, l'articulation de la volumétrie de par des paramètres réglementaires beaucoup plus ouverts, on peut

créer un environnement qui est beaucoup plus intéressant architecturalement, mais aussi au niveau du domaine public. Les percées et les retraits sont beaucoup plus faciles à atteindre.

3105

Actuellement dans le quartier, si on prend l'îlot Barré du groupe Brivia, on est limités en hauteur et en densité. Nous, ce qu'on envisagerait, ce serait des hauteurs allant jusqu'à 80 mètres, comme ce qu'on retrouve ailleurs dans Griffintown dans les parties les plus denses où les milieux de vie sont les plus actifs, avec des pointes de hauteur pour justement offrir une diversité dans la volumétrie, puis le cadre bâti.

3110

L'autre élément qu'il faut prendre en compte en lien avec ce que Renaud a soulevé au début dans les grandes crises, il y a des délais qui sont ajoutés. À Griffintown, l'usage du PPCMOI et de l'outil de projet particulier pour autoriser les projets est très fréquent et ajoute des délais très importants dans la livraison ou l'approbation des projets.

3115

Ici, en rouge, vous avez l'échéance seulement pour les PPCMOI, qui est d'environ un an ajouté à l'approbation d'un projet. Donc pour chaque projet, on doit obtenir des dérogations mineures, des négociations et on retire la prévisibilité aux promoteurs, donc l'intérêt d'investir suffisamment d'argent non seulement pour le projet, mais aussi l'amélioration du quartier.

3120

Nous, ce qu'on recommande, c'est plutôt que les règlements d'urbanisme soient modifiés pour être en concordance avec le PPU, et d'augmenter du même coup les paramètres réglementaires de hauteur et de densité dans le PPU.

3125

On veut éviter, en fait, de devoir retarder encore plus les projets, et je pense que la réflexion actuelle, c'est une opportunité d'y arriver.

Enfin, tous ces éléments, comme on vous le dit, on vise hauteur et densité... Parfait. On est à la dernière diapositive. Un peu en lien avec ce que Renaud a présenté au début. Si on veut véritablement enclencher la transition écologique, s'inscrire dans la création de milieux de vie 15 minutes, continuer, en fait, qu'on voit dans Griffintown, mais de le faire de manière à répondre aux enjeux actuels, dont l'accès à la propriété et la redynamisation du cœur de la ville, il faut qu'on

3130

ait des paramètres réglementaires qui le permettent, puis aussi des outils qui facilitent la prévisibilité et la création de projets, disons, plus réalistes dans le temps.

3135

C'est ce qui termine, merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

3140

Il vous restait 30 secondes, c'est génial. Alors merci beaucoup. Je vais débiter avec une question plus globale, en fait. L'arrondissement, dans son document d'information, parle de bilan de Griffintown. On parle aussi d'avenir. Vous, quel bilan faites-vous de Griffintown jusqu'à maintenant? Depuis l'adoption du PPU, depuis le début de sa mise en œuvre.

3145

**M. CHARLES BENNETT :**

Je pense que, de façon générale, c'est un bilan positif, comme Renaud l'a soulevé, malgré les critiques du début, disons, là, où il y avait un retard dans la planification des services publics, l'aménagement des rues, je pense qu'aujourd'hui, on peut regarder Griffintown, puis on peut être fiers en termes qu'il y a un arrimage entre les développements immobiliers et la qualité des espaces publics qui ont été créés.

3150

Puis, notre travail est au Vieux-Montréal, on a vu l'évolution de Griffintown au fil des années, et aujourd'hui, on peut dire c'est un quartier qui est dynamique, qui donne le goût d'y aller autant pour les futurs résidents ou juste les travailleurs du centre-ville.

3155

De façon générale, c'est un bilan positif.

**LA PRÉSIDENTE :**

3160

On entend beaucoup par rapport à Griffintown, et on l'a entendu ici et dans d'autres consultations : plus jamais de Griffintown. Ce n'est pas possible, Griffintown. Comment vous expliquez ça, ce type de commentaires et de réactions?

3165 **M. CHARLES BENNETT :**

Je ne peux pas parler pour les autres...

3170 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais vous pouvez avoir une hypothèse.

3175 **M. CHARLES BENNETT :**

Je pense que c'est une mauvaise compréhension des avantages de la densification. Je pense que de plus en plus, les Montréalais, surtout, comprennent les avantages d'avoir de la hauteur, de la densité dans les quartiers, et que ce n'est pas nécessairement mauvais pour la qualité du milieu de vie.

3180 Après ça, il faut y aller dans Griffintown pour comprendre. Est-ce que c'est bien ou ce n'est pas bien, mais je veux dire, par rapport à il y a 10 ans, on ne peut pas dire que Griffintown est moins intéressant que ce l'était.

3185 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc c'est peut-être une question de compréhension, de communication, d'information.

3190 **M. CHARLES BENNETT :**

Je pense qu'il y a un travail de vulgarisation de la densité qui doit se poursuivre et des avantages... de l'articulation de celle-ci, des tours de grande hauteur, des bâtiments. Puis comme Renaud l'a soulevé, il faut une masse critique de population, aussi, pour permettre la mixité des quartiers, l'accueil de nouveaux usages, de nouveaux services.

3195

**LA PRÉSIDENTE :**

3200 Alors je vais y aller avec une question plus technique celle-là. Votre recommandation numéro 7, qui se retrouve à la page 19. On dit : régir la densité bâtie via la densité de construction afin d'assurer flexibilité et faisabilité aux projets de développement. Pourriez-vous l'expliquer un peu plus?

**M. CHARLES BENNETT :**

3205 Ça, c'est une recommandation qui est assez spécifique...

**LA PRÉSIDENTE :**

3210 Oui.

**M. CHARLES BENNETT :**

3215 ...actuellement, dans le règlement d'urbanisme. Les densités sont régies par un nombre de logements, à certains égards. Nous, plutôt que de régir par le nombre de logements, disons un usage multifamilial de maximum 25 logements – vous m'excuserez là, je n'ai pas...

**LA PRÉSIDENTE :**

3220 La donnée.

**M. CHARLES BENNETT :**

3225 ...la donnée exacte en tête...

**M. RENAUD VALADE :**

C'est 36 logements.

3230

**M. CHARLES BENNETT :**

36 logements, merci, Renaud. C'est d'avoir des densités, plutôt en termes de coefficient d'occupation du sol, comme on retrouve ailleurs, et c'est ce qui est inscrit au plan d'urbanisme et au programme particulier d'urbanisme pour permettre aux promoteurs et aux développeurs de s'ajuster en fonction du marché.

3235

Parce qu'on ne se le cachera pas, c'est beaucoup le marché qui peut dicter le nombre de logements ou comment on les arrime, la typologie, en établissant des seuils maximaux de logements, on enlève un peu de créativité à ce qui pourrait être fait.

3240

**LA PRÉSIDENTE :**

Un peu comme on entend quelquefois, 120 logements par hectare par exemple.

3245

**M. CHARLES BENNETT :**

Oui.

3250

**LA PRÉSIDENTE :**

Dans certains endroits.

**M. CHARLES BENNETT :**

3255

Oui, c'est ça. Mais encore là, vous voyez, c'est difficile de visualiser 120 logements à l'hectare juste en en parlant. Il faut le voir, il faut le vivre, il faut le marcher pour le comprendre.

**LA PRÉSIDENTE :**

3260           Merci. Denis?

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

3265           Oui. Plus spécifiquement, votre collaboration avec le groupe Brivia, notamment, dont vous avez fait référence. Vous avez mis de l'avant les corridors piétons nord-sud et à la page 15, vous dites toutefois que pour ce faire, cela nécessiterait d'être accompagné de paramètres normatifs tangibles. À quoi faites-vous référence?

**M. CHARLES BENNETT :**

3270           Justement, à des hauteurs spécifiques de 80 mètres qui sont inscrites dans les règlements d'urbanisme au lieu d'être seulement au plan d'urbanisme pour éviter un processus de PPCMOI ou de demande de dérogation. Ce qui permettrait aux développeurs d'avoir des paramètres clairs de 80 mètres de hauteur et des densités de coefficient d'occupation du sol de 6.0. De planifier adéquatement et de façon réaliste la création de ces corridors-là à même le lot privé.

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

3280           O.K., donc, si je comprends bien, c'est surtout d'offrir au sol le dégagement nécessaire, en offrant... en modulant les hauteurs et notamment en ayant plus de hauteur. C'est bien cela.

**M. CHARLES BENNETT :**

3285           En offrant plus de hauteur. Oui.

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

          Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

3290

Marie-Claude?

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

3295

Excusez, j'ai été distraite par le téléphone. Oui, bien, je vais rebondir sur ce que vous venez de dire. Tout à l'heure, vous avez parlé au niveau de la densité, l'occupation du sol en fonction du marché, aussi. Quel est-il en ce moment à Griffintown, le marché?

**M. CHARLES BENNETT :**

3300

Le marché en termes de demande? Bien, il y a une demande... Toutes les tours sont occupées, puis on le lit partout, il y a un besoin en logement criant à Montréal, puis ce qu'on voit en plus des coûts élevés. Mais il y a un ralentissement des mises en chantier, notamment à cause des coûts, mais aussi à cause des délais supplémentaires et des frais qui sont ajoutés.

3305

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

O.K. Et c'est quel type de logement qui est demandé?

3310

**M. CHARLES BENNETT :**

Actuellement... Je ne suis pas développeur, je ne peux pas parler pour eux. Mais dans tous les projets avec lesquels on travaille, il y a toujours une mixité de logements. Évidemment, on est dans des plus petits logements qu'on l'était il y a 15 ans. Mais ça fait partie aussi de la réalité. Les logements s'adaptent, notamment avec le télétravail, où maintenant, il y a des offres de logements qui permettent un bureau, mais je vous inviterais à parler un concepteur de projets spécifique.

3315

3320 **LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

Autre question. À la page 11, vous mentionnez que l'état actuel, le cadre réglementaire de l'arrondissement présente des obstacles, dont le premier est l'inadéquation entre le PPU et le règlement d'urbanisme qui oblige une approbation en PPCMOI. Pouvez-vous... Tout à l'heure, vous l'avez abordé, mais pouvez-vous nous dire c'est quoi exactement l'inadéquation que vous mentionnez?

3325 **M. CHARLES BENNETT :**

En fait, au PPU, le coefficient d'occupation des sols est de 6. Les hauteurs sont de 25 mètres, mais on aimerait plus, si l'opportunité est là, puis au règlement d'urbanisme, par contre, les densités sont plus basses et je n'ai pas le chiffre exact en tête, c'est un oubli.

3330 **LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

3335 Mais de rendre ça plus adéquat, c'est ce que je comprends, ça fait partie des mêmes paramètres?

3340 **M. CHARLES BENNETT :**

En fait, d'avoir les mêmes paramètres au plan d'urbanisme qu'au règlement d'urbanisme pour éviter qu'on aille en projet particulier pour respecter les orientations du plan d'urbanisme. Si je peux me permettre, il ne faut pas avoir peur de vision et d'orientation qu'on met dans les outils de planification, puis ensuite de les faire percoler dans les règlements d'urbanisme.

3345 Ce qui est fait actuellement comme démarche le démontre, on prend le temps de consulter la population, de mettre en place des outils de planification qui présentent des paramètres réglementaires qui répondent logiquement aux attentes de tous. Mais après ça, dans les règlements d'urbanisme, ce qu'on remarque, c'est que ça ne suit pas pour différentes raisons.

3350

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

Merci.

3355 **LA PRÉSIDENTE :**

D'autres questions?

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

3360

Non, ça va.

**LA PRÉSIDENTE :**

3365

Pour moi, c'est complet.

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

C'est complet.

3370

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors merci beaucoup d'être venu discuter avec nous, de présenter votre opinion et de nous permettre d'échanger.

3375

**M. CHARLES BENNETT :**

Ça fait plaisir, merci de votre écoute.

3380

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors, bonne fin de journée.

3385

**M. CHARLES BENNETT :**

À vous aussi.

3390

**LA PRÉSIDENTE :**

Dans quelques minutes, nous recevrons l'Institut économique de Montréal.

3395

---

**M. RENAUD BROSSARD ET M. GABRIEL GIGUÈRE**

Institut économique de Montréal

---

3400

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors nous sommes de retour avec les représentants de l'Institut économique de Montréal, messieurs Brossard et Giguère. Bonjour.

3405

**M. RENAUD BROSSARD :**

Bonjour.

3410

**M. GABRIEL GIGUÈRE :**

Bonjour.

**LA PRÉSIDENTE :**

3415            Nous avons lu le document que vous avez soumis. Alors nous vous écoutons. Question classique : avez-vous besoin d'un petit avis, d'un petit signe lorsqu'il reste deux minutes?

**M. RENAUD BROSSARD :**

3420            Faites-le au cas où, mais je pense qu'on devrait avoir fini deux minutes d'avance.

**LA PRÉSIDENTE :**

3425            Très bien. Alors, nous vous écoutons.

**M. GABRIEL GIGUÈRE :**

3430            D'abord, merci beaucoup de nous recevoir, chers commissaires. Comme vous l'avez dit, on représente l'Institut économique de Montréal, qui est un institut de recherche qui propose des politiques publiques. On est ici pour représenter l'Institut, mais également en tant que Montréalais. Montréalais d'adoption, Montréalais de naissance. On le sait, on est jeunes, ici, puis c'est un enjeu, la question du logement, qui touche fortement les jeunes. C'est un défi générationnel. P

3435            Puis, c'est également pour ça qu'on vient parler, d'une part, de Griffintown, bien entendu, notre deuxième section, et la première, ça va être de parler un peu plus largement de la question du logement à Montréal. Parce qu'on le sait, Griffintown fait partie d'un tout, le tout, c'est Montréal.

3440            La première chose, c'est que la problématique du logement à Montréal, elle est claire et elle nécessite une hausse des mises en chantier. En fait, sans mise en chantier davantage coûteuses que ce qu'on voit actuellement, le retour à l'abordabilité n'est pas vraiment possible. Il faut construire plus.

3445

Au final, le logement agit comme tout autre biens et services – en partie, bien entendu. C'est que si on a un débalancement entre l'offre et la demande, il va y avoir un impact sur le prix. On l'a vu à Vancouver, on l'a vu à Toronto et puis on le voit de plus en plus à Montréal avec la hausse des coûts.

3450

On le sait, juste dans les deux prochaines années, la SCHL nous dit assez clairement que d'ici 2025, on pourrait voir dans la grande région de Montréal une hausse du coût du logement de 30 %. Donc, c'est assez parlant comme donnée.

3455

Maintenant, la SCHL nous indique également que d'ici 2030, pour un retour à l'abordabilité dans le Grand Montréal, on a besoin d'une mise en chantier de 460 000 unités. Alors, c'est costaud, je le concède, mais c'est nécessaire pour une question d'équité intergénérationnelle.

3460

La CMM s'est basée sur ces chiffres-là pour établir que ça nous prend 35 000 mises en chantier. Alors là, pour le coup, on est très, très loin de cette dynamique-là. Il faut bâtir davantage et on n'est pas là du tout, en fait.

3465

Parce que si on regarde depuis janvier 2023, on est en bas de 7 000 mises en chantier. Les données sont sorties cette semaine. On est sur 6 899 mises en chantier dans le Grand Montréal. C'est une diminution d'environ 10 000 mises en chantier par rapport à l'année dernière, ou 57 %. C'est assez colossal. Et puis, c'est une tendance qu'il faut très certainement renverser.

3470

Aussi, il est important de l'aborder rapidement. Mais la question de l'opposition locale. À cette question-là, on aimerait poser l'intérêt général ou plutôt l'intérêt supérieur de l'ensemble des Montréalais et des Montréalaises dans un contexte de rareté de logements assez clair. On voit les prix augmenter à vitesse grand V. Ça passe par une mise en chantier plus accrue, ce que Griffintown peut toujours offrir, comme on l'a bien vu dans le bilan accessible sur le site de l'OCPM.

Maintenant, bloquer le développement dans Griffintown aura un impact quasi désastreux. Parce que chaque fois que l'administration s'oppose à la densification d'un quartier ou à la

construction de nouvelles unités, on s'éloigne davantage de l'abordabilité du logement, comme la SCHL a été très claire à cet égard.

3475

**M. RENAUD BROSSARD :**

Mon collègue vous a dit un peu quelle est la situation avec le logement à Montréal. Je pense que par contre, on est ici pour parler de ce que Griffintown a fait, et ce que Griffintown peut faire.

3480

Je pense qu'une chose qu'on ne dit pas assez, Griffintown est une des meilleures choses qui est arrivée à Montréal pour l'abordabilité du logement dans les dernières années. Ce n'est pas parce que Griffintown est plus abordable qu'ailleurs, soyons francs, c'est plutôt parce que Griffintown, en ajoutant de nouvelles unités sur le marché, a permis ce qu'on appelle un effet de déplacement.

3485

Donc, quand de nouvelles familles emménagent dans les nouvelles unités qui ont été faites, et bien elles laissent des logements vacants. Et ensuite, d'autres familles peuvent emménager dans ces logements-là.

3490

Cet effet de déplacement fait en sorte que, peu importe la valeur des unités, le prix de vente des unités qui sont construites, ça a un impact sur le reste du marché. Le professeur Evan Mast, de l'Université Notre-Dame aux États-Unis, s'est penché sur les cas de plusieurs villes américaines, justement pour calculer quel est l'impact d'un ajout d'offre.

3495

Son calcul, c'est sur l'ajout de... pour chaque tranche de 100 logements au haut du marché, donc on parle de, sensiblement, si tout ce qu'on faisait, c'est des penthouses. On n'est pas dans cette situation là, mais si tout ce qui était fait, c'est des penthouses, chaque tranche de 100 logements de ce type-là permet de libérer 45 logements dans des quartiers où le revenu moyen est inférieur au revenu médian. Parmi ces 45 logements, il y en a 17 qui sont libérés à des niveaux de prix qui sont abordables pour les familles qui sont dans le dernier quintile de revenus, donc les familles les moins nanties.

3500

3505 Et c'est là où on peut voir et comprendre l'ampleur de ce que Griffintown a fait. Parce que depuis 2007, on parle de 9 600 unités de logement, 9 600 chez-soi additionnels pour les ménages montréalais. Mais l'impact de ces 9 600 chez-soi additionnels au niveau des unités accessibles, donc à des gens qui a des revenus sous la médiane, on parle de 4 320 unités qui ont été libérées.

3510 Pour les gens dans le dernier quintile de la population, on parle de 1 632 unités qui ont été libérées. C'est clair que ce n'est pas ça qui règle toute la situation au niveau de l'abordabilité du logement, mais c'est quand même un bon pas dans la bonne direction.

3515 Mais ça, c'est ce qui a été fait depuis 2007. Ce qu'on voit, d'après les estimations de la Ville, c'est qu'il reste quand même un 8 000 d'unités de potentiel restant dans Griffintown. Ce qui veut dire que, au total, si Griffintown est pleinement développé à son plein potentiel, tel que la Ville entrevoit, ce n'est pas 4 320 unités de plus qui sont disponibles pour les familles qui ont un revenu sous la médiane, c'est plutôt 7 920. Et pour les familles justement qui sont dans le dernier quintile, au lieu que ce soit 1 632 unités additionnelles, c'est 2 992. C'est un impact qui est très important.

3520 Et encore une fois, dans la mesure où on a besoin de 460 000 unités additionnelles, 460 000 chez-soi additionnels dans la grande région de Montréal d'ici 2030, de commencer à réduire le nombre d'unités faisables à Griffintown, essayer de restreindre encore davantage. C'est un peu comme essayer de s'attaquer à cette problématique-là, avec un bras pris dans le dos. Peut-être que c'est encore faisable malgré ça, mais c'est certainement plus difficile.

3525 Et dans ce contexte, on recommande, en fait, à l'OCPM, et ultimement, à la Ville, c'est que Griffintown puisse se développer à son plein potentiel. Si c'est 8 000 unités, on ne devrait pas être satisfaits avec moins de 8 000 unités. Parce que chacune des unités additionnelles qui est faite est un pas de plus pour le retour vers l'abordabilité.

3530 Et je pense qu'on est pas pire sur le temps. Merci.

3535 **LA PRÉSIDENTE :**

Sûrement puisque je n'ai pas eu de signe en arrière.

3540 Alors merci beaucoup pour cette présentation. En fait, j'ai une première question. Est-ce que vous avez... Parce qu'évidemment il y a des chiffres, vous nous avez expliqué les équations. Mais est-ce qu'on a des données réelles dans une ou des villes à travers le monde qui illustrent?

**M. RENAUD BROSSARD :**

3545 En fait les données qui ont été utilisées ici sont celles de l'étude du professeur Mast qui, lui, s'est penché sur une panoplie de villes américaines pour dire quand on fait 100 logements dans cette tranche-là, voici l'impact que ça aurait. On n'est pas allés voir les données sources. Par contre, c'est une étude qui a été revue par les pairs, faite selon de très, très, très bons standards.

3550 Puis, encore une fois dans son cas, ici, il parle d'unités qui sont faites uniquement dans le haut de gamme. Le développement de Griffintown n'est pas que dans le haut de gamme. Ce n'est pas que des penthouses à 2 millions. Donc, il y a quand même un impact à ce niveau-là. D'où le fait de faire ce calcul-là où on dit, voici l'impact que ça a eu au moins, après ça, c'est sûr qu'il y a une mixité qui a été faite au niveau des types d'unités, qui peut avoir contribué à modifier l'impact.

3555

**LA PRÉSIDENTE :**

Donc, les données sources sont... En fait, ce sont des données qui reflètent un certain nombre de villes en Amérique du Nord?

3560

**M. GABRIEL GIGUÈRE :**

3565 Absolument. Et si je peux me permettre, ces données-là, on a été dans la catégorie prudente. Parce qu'il y avait une échelle. On est allés vers la catégorie prudente pour être sûrs de pas avoir des chiffres peut-être plus élevés que la réalité. Et on parle de plus de 50 000 ménages

qui ont été suivis. Dans l'étude qui est en source, d'ailleurs, là, si vous voulez la lire exhaustivement. Une cinquantaine de pages quand même, mais voilà.

**LA PRÉSIDENTE :**

3570

O.K. Et dans la conclusion de votre document, au deuxième paragraphe, vous mentionnez : il est impératif de reconnaître qu'au cœur de ce processus se trouve l'importance cruciale d'éviter toute mentalité de repli qui pourrait entraver la concrétisation de milliers de logements potentiellement réalisables dans le secteur de Griffintown. Comment on fait ça?

3575

**M. RENAUD BROSSARD :**

3580

Je vous dirais, c'est sûr, en menant des consultations, c'est quelque chose qui aide. Mais un économiste avait déjà dit : il y a ce qu'on voit et ce qu'on ne voit pas. Ce qu'on voit, c'est les gens du quartier et ceux qui vivent déjà dans le quartier, et la perception qu'ils ont de ce qui se passe avec leur quartier. Ce qu'on ne voit pas, par contre, et ceux qui ne seront malheureusement pas représentés aujourd'hui, ce sont les 8 000 ménages additionnels qui pourraient vouloir vivre là, qui seraient intéressés à vivre ici, qui ont de la misère à se trouver un appartement, un logement, quoi que ce soit, à Montréal et qui n'en trouvent pas.

3585

3590

Et c'est dans ce contexte-là où on veut au moins que les arguments de « pas dans ma cour », du fait qu'on devrait arrêter le développement, du fait qu'on ne devrait pas en faire plus... On veut quand même opposer à ça le fait qu'il y a énormément de Montréalais pour qui ce développement-là serait positif, mais qui n'ont pas nécessairement l'opportunité de se rendre, notamment parce qu'ils n'ont pas encore vu les projets qui vont être faits, ils n'ont pas encore su qu'il y a des acheteurs potentiels.

3595

Donc, c'est à ce niveau là où on dit qu'il faut au moins considérer l'autre, le contrepoids qui est là. Qui, dans le contexte actuel de montée rapide des prix du logement, qu'on pense qu'il est quand même un intérêt supérieur à celui d'une attitude de « pas dans ma cour ».

**LA PRÉSIDENTE :**

3600 O.K. Donc vous opposez les deux concepts, l'intérêt supérieur versus le « pas dans ma cour ».

**M. RENAUD BROSSARD :**

3605 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Marie-Claude?

3610 **LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

Oui. Dans votre document, à la page 3, vous mentionnez : « à la question d'une opposition locale, nous aimerions opposer l'intérêt supérieur de l'ensemble des Montréalais et Montréalaises ». Pouvez-vous nous en dire plus sur l'opposition locale?

3615

**M. RENAUD BROSSARD :**

On a vu dans plusieurs... dans plusieurs autres consultations comme celle-ci, certains citoyens qui disent qu'il y a eu trop de développement, qu'il faudrait s'arrêter là, qu'il ne faudrait pas en faire davantage. C'est cette opposition locale dont on parle dans notre document.

3620

Quant à l'intérêt supérieur, on pense que c'est l'idée du retour à l'abordabilité du logement, et le fait que, écoutez, comme mon collègue le disait, on est des jeunes qui vivons à Montréal. Montréal est une ville que j'adore, mais pour beaucoup de gens de ma génération, c'est excessivement difficile d'y vivre à long terme parce qu'on n'a pas les moyens de s'acheter une maison, de s'acheter un condo, de s'acheter des choses comme ça.

3625

3630 Et la raison est très claire. C'est une question de dynamique d'offre et de demande. On n'a pas construit assez. La demande a continué à augmenter. L'équilibre de prix a augmenté. Si on construit suffisamment, on est en mesure de rendre Montréal de nouveau accessible aux jeunes montréalais.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

3635 Merci.

**M. GABRIEL GIGUÈRE :**

3640 Je me permets également, pour rebondir, pour un exemple très concret. J'avais l'impression que c'est peut-être un des éléments que vous vouliez de la réponse. Le projet immobilier Eleanor, qui était un projet immobilier rejeté par référendum l'année dernière, donc la source 18, si vous voulez... Ça fait partie notamment des éléments qu'on a vus dans le *not in my backyard*, là.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

3645 D'accord. Merci.

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

3650 Oui, bonjour. Votre propos essaie d'être plus macro à l'extérieur, mais en même temps, on parle de Griffintown. Vous mettez de l'avant l'effet, ce que j'appellerais un effet en cascade, entre la construction de logements plus chers, qui a un effet en cascade jusqu'à...

3655 Mais à travers ça, avez-vous l'impression, si on regarde la situation de Griffintown, qu'il y a pertinence tout de même, d'avoir la construction de logements à loyers plus abordables ou de logements destinés aux familles dans Griffintown? Comment vous situez ça?

**M. RENAUD BROSSARD :**

3660

Ce qu'on dit à ce niveau-là, c'est que les promoteurs connaissent la demande. Ils savent c'est quoi qui va vendre, ils savent c'est quoi qui va se louer. Bien que ce soit pour une raison pécuniaire, la raison pour laquelle ils le fassent, ils sont en mesure de mieux répondre aux besoins que ce qu'on est en mesure de faire en essayant de planifier par le haut.

3665

Trop souvent, en essayant de planifier par le haut, on se ramasse avec des situations où on fait trop de certains produits, pas assez de certains autres. Tandis qu'en laissant à plusieurs entrepreneurs la possibilité de faire des projets qui vont être variés, on est en mesure d'avoir un meilleur moyen de répondre à la demande qui est là.

3670

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

Pour vous, l'arbitrage... sur la pertinence ou non d'avoir des logements plus abordables, elle repose seulement sur les épaules des entrepreneurs et promoteurs?

3675

**M. GABRIEL GIGUÈRE :**

3680

Essentiellement, ce qu'on voit un peu avec la chaîne de cascade, c'est qu'encore une fois, même les logements sont d'un certain coût dans Griffintown, l'impact est bénéfique parce qu'il rend disponibles des logements abordables, donc au net, l'impact... déjà là, même si c'est seulement des logements avec un certain coût, c'est l'ensemble de la population. Même les 20 %, le dernier quintile va également être... Il y aura des répercussions bénéfiques pour eux aussi.

3685

Donc on pense que malgré le fait que ce soit que des logements au coût du marché, il n'y aura pas de problème parce que la cascade permet d'aller avoir des répercussions positives sur l'ensemble de la population.

3690 **M. RENAUD BROSSARD :**

D'ailleurs, si je peux me permettre rapidement, historiquement, on a vu cet effet-là à Montréal, parce qu'on a quand même eu un gros boom de construction pendant un certain temps, ce qui a permis à certains logements un petit peu plus vieux, de devenir plus abordables, de devenir  
3695 accessibles à des gens, si bien que pendant une certaine période, on ne parlait pas d'une crise d'abordabilité du logement, mais bien d'une crise au niveau des propriétaires qui n'arrivaient pas vraiment à rentabiliser leurs logements. En construisant suffisamment, on peut revenir, peut-être, à un niveau milieu entre les deux.

3700 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, une dernière question.

3705 **LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

Oui. Vous avez mentionné en conclusion d'adopter une approche proactive. Vous en avez parlé un peu, pouvez-vous nous la détailler un peu plus?

3710 **M. GABRIEL GIGUÈRE :**

Bien sûr. En fait, là, c'est pour Griffintown, bien entendu, mais ça s'applique également pour l'ensemble de la Ville de Montréal. On a recensé il y a quelques mois certaines approches qui vont à l'encontre de la proactivité et qui étaient plutôt au niveau de l'entrave de développement de projets.

3715 Alors, on voudrait seulement avoir une autre approche. On sait que Griffintown, quand même, a développé au cours des dernières années, ce qui est une bonne chose, qui est un pas dans la bonne direction. Mais on espère que le plein potentiel de développement continue à aller de l'avant et qu'on ne vient pas *capper*, ou plutôt mettre un plafond, désolé pour l'anglicisme, mettre un plafond sur le développement.

3720

Je pense que c'est une approche qui doit être en faveur de davantage de mises en chantier pour Griffintown, mais pour l'ensemble de la Ville de Montréal.

**LA PRÉSIDENTE :**

3725

Est-ce que vous entendez par là éliminer certaines contraintes, limiter les réglementations?

**M. RENAUD BROSSARD :**

3730

Je vous dirais qu'il y a une question de culture. L'étude à laquelle mon collègue fait référence a quand même recensé autour de 24 000 unités qui ont été entravées depuis l'arrivée en place de l'administration municipale actuelle. Ce qu'on dit, c'est qu'avec l'ampleur de la situation, on a besoin de 460 000 nouveaux logements d'ici à 2030, alors qu'à date, cette année, on s'enlignait pour en bâtir à peu près 12 000.

3735

Dans cette mesure-là, la façon dont l'administration traite avec les développeurs et les promoteurs doit changer d'une attitude de confrontation vers une attitude un petit peu plus collaborative. Pas en permettant tout, mais au moins en ayant une plus grande ouverture au développement.

3740

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci infiniment.

3745

**M. RENAUD BROSSARD :**

Merci.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

3750

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors je vous souhaite une bonne fin de journée.

3755

**M. RENAUD BROSSARD :**

À vous aussi. Bonne fin de semaine.

3760

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Alors, nous recevrons dans quelques minutes Sid Lee Architecture et Tidan.

3765

---

**M. MARTIN LEBLANC et M. ROBERTO NIDELLI**

Sid Lee Architecture et Tidan

---

3770

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors nous sommes de retour avec messieurs Leblanc et Nidelli.

3775

**M. ROBERTO NIDELLI :**

Bonjour.

3780

**M. MARTIN LEBLANC :**

Bonjour.

**LA PRÉSIDENTE :**

3785 De Sid Lee.

**M. ROBERTO NIDELLI :**

3790 Moi, je suis ici pour présenter le groupe Tidan puis Martin, je pense qu'il va présenter le projet.

**LA PRÉSIDENTE :**

3795 D'accord.

Si vous me permettez, 30 secondes. Je vais tout simplement vous préciser que vous avez 10 minutes pour votre présentation. Indiquez-moi si vous avez besoin d'un petit signe lorsqu'il reste deux minutes?

3800 **M. MARTIN LEBLANC :**

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

3805 Alors, ce sera fait. Nous vous écoutons.

**M. ROBERTO NIDELLI :**

3810 Bonjour.

**LA PRÉSIDENTE :**

3815

Bonjour.

**M. MARTIN LEBLANC :**

3820

Le groupe Tidan, c'est une entreprise basée à Montréal qui possède beaucoup d'hôtels et des immeubles dans la région de Montréal. Par exemple, l'hôtel Château Champlain, l'hôtel Mount Stephen.

3825

Nous sommes aussi également propriétaires dans le secteur de Griffintown, le Centre de design, sur la rue Guy et Notre-Dame, puis on a été aussi propriétaires du terrain à côté de William et Ottawa que la Ville a acheté ça fait quelques années.

3830

Ça fait quelques années que la Ville nous a approchés pour explorer l'opportunité de développer les deux sites sur la rue William, en incluant le site qui a été vendu à la Ville. Après nos discussions préliminaires avec la Ville de Montréal concernant nos exigences de zonage, nous avons réalisé que le style du bâtiment qui serait autorisé serait tellement bas et très volumineux, ce qui permettait très peu d'espaces verts et d'espaces communs sur le terrain après la construction.

3835

Alors à ce point-là, on a engagé les services de Martin, puis le groupe Sid Lee pour explorer les opportunités avec l'équipe de la Ville de Montréal afin de créer un design plus agréable.

Puis, monsieur Leblanc, il va présenter le site.

**M. MARTIN LEBLANC :**

3840

Alors, je vous explique un peu la démarche aujourd'hui. Tout d'abord, merci de nous écouter, de prendre un peu de temps.

3845           Donc le document de l'arrondissement qui est déposé pour le PPU, dans l'ensemble, nous, on le trouve très bon. On est très favorables à ce document-là qui amène de bonnes pratiques, qui définit aussi de grands enjeux, des grandes politiques auxquelles nous souscrivons dans leur entièreté.

3850           Donc ça fait un constat de Griffintown. Je pense qu'ils sont critiques par rapport à certains éléments de ce qui avait été fait depuis le milieu des années 2000 jusqu'à aujourd'hui. On soulève les bons points, puis on donne des points à améliorer.

3855           Dans ce contexte-là, aujourd'hui, j'aimerais vous présenter une étude que nous avons déposée à la Ville en 2021 pour un avis préliminaire et auquel la Ville nous a demandé d'attendre un peu pour en faire un projet.

3860           Parce qu'à cette époque-là, il y avait un projet de PPCMOI qui avait été rejeté à la Ville. Et puis on ne voulait pas redéposer un projet sujet à un PPCMOI tout de suite après qu'un projet soit déjà resté... fait par l'arrondissement.

                  Ce que nous avons fait à l'époque, et ce que je veux aujourd'hui, c'est que pour le site de Tidan, qui a une densité de 6, qui est l'îlot William et Ottawa, au centre de Griffintown, c'est la pointe de tarte. On va le regarder.

3865           On a décidé d'essayer de garder la densité qu'ils ont, mais de souscrire à tout ce qu'on pouvait comme volontés de la Ville, de connexions, de développement de locaux communautaires, d'animation sur rue, de parcs, de cours et ainsi de suite, sans demander plus de densité, mais sans non plus en réduire.

3870           Et qu'est-ce que ça voudrait dire au niveau de la volumétrie urbaine? Alors, ce que je présente aujourd'hui, c'est cet exercice-là.

                  Donc je vais... Je ne sais pas si vous le voyez, vous, hein? Je ne pense pas que... Oui. Vous le voyez. Parfait. Je ne vais pas vous montrer toutes les *slides* parce qu'il y en a beaucoup,

3875 mais ça, c'est essentiellement le site qu'on retrouve là, cette belle pointe-là, dans l'axe qui est au centre de Griffintown, si on veut. Qui, dans le fond, est à la pointe de la rue Guy jusqu'à la rue William.

3880 Là, on a fait un relevé des parcs et ainsi de suite. Mais je vais aller quand même un peu plus vite pour aller à l'essentiel de mon propos. On a regardé le site historique et on se rend compte que les quais se rendaient jusqu'à ce site-là, et ce site-là est essentiellement un site à vocation industrielle où on faisait du storage, récemment, autour des années 50 et 60, et puis qui, finalement, représentait quand même assez bien le caractère industriel du milieu du siècle dernier de la ville.

3885 Et c'est essentiellement ces bâtiments-là qui sont encore là aujourd'hui. Donc, ce sont des bâtiments qui sont essentiellement de trois étages qui occupent l'entièreté de l'îlot.

On va y aller, là, c'est l'analyse historique, je la saute.

3890 On voit ici William et Ottawa. Le client a vendu la partie plus à l'est, qui appartient maintenant à la Ville de Montréal. On se rend compte que c'est un site qui est construit en totalité, c'est-à-dire qu'il y a aucun espace vert sur ce terrain-là. Peut-être un petit peu la pointe, là, où on a une brasserie.

3895 Mais c'est un site qui est construit en totalité et qu'on permet une densité, dans la fiche, on le voit, qui, au plan d'urbanisme par rapport à la réglementation, qu'on pourrait aller chercher une densité de presque 6, mais gros bémol, une hauteur de 25 mètres. Ce qui veut dire des bâtiments qui sont assez, comme Roberto le disait, assez trapus.

3900 Alors si on veut sortir de ce contexte-là, même si c'est au bienfait, je pense, de la communauté, sans créer de préjudice aux développeurs, bien, ça devient un peu compliqué si on ne peut pas passer par un PPCMOI, et comme on l'a nous-mêmes vu, un PPCMOI, c'est un aléa politique, donc on doit se mettre en ligne, attendre... On a besoin, du côté de l'arrondissement, d'une certaine volonté politique pour passer au PPCMOI.

3905

3910

Donc ce qu'on a fait. Je vous montre. Alors ça ici, c'est essentiellement le projet si on construisait sa densité comme telle, si on voulait faire un projet de huit étages, essentiellement dans le 25 mètres qui est créé. Alors on voit que ça fait un projet périmétrique avec un aspect excessivement massif sur rue et dans ce cas-ci, on créait quand même une ruelle sur Ottawa.

3915

Mais qu'est-ce qu'on pourrait faire si... Alors, on voit la volumétrie que ça crée pour la même densité. Ce qui fait... On va le dire, ça ne respire pas beaucoup. Donc nous, on n'était pas satisfaits. C'est faisable de faire ce projet-là. Mais le groupe Tidan n'était pas satisfait de la qualité que ça donnait, et on obtient une superficie totale d'environ 900 000 pieds carrés sur ce projet-là.

3920

Le genre de projet aussi que ça donne pour les résidents, ça donne des projets sur cour, avec des cours intérieures, essentiellement, qui ne voient jamais la lumière du soleil. Donc très dur de créer des... même si on en a mis, très dur de créer des espaces verts au centre de ces îlots-là. Mais on respecte quand même la densité et la hauteur maximum de 25 mètres.

3925

Qu'est-ce que ça donne sur rue, par contre, ce n'est peut-être pas très intéressant. Ça, c'est le parc en avant qui devra être créé, mais ça donne un projet anodin qui n'a aucune valeur emblématique, même si on est au centre de l'îlot, même si on est à la pointe de la rue Guy. C'est un projet qui ne crée pas nécessairement d'intérêt.

3930

Là, on a commencé à l'ouvrir, mais on a regardé un projet qui va chercher 20 étages, mais qui est un peu... Ça non plus, ce n'est pas intéressant pour personne.

3935

Mais on a commencé à critiquer cet aspect-là. Si on a six, sept étages, ça fait des rues, de chaque côté, excessivement noires.

Alors on s'est dit qu'on va aller à 80 mètres. Qu'est-ce que ça donne si on garde la même densité, mais qu'on s'autorise 80 mètres. Toujours le même projet. Et ce qu'on a voulu faire, c'est des connexions, ça, ça vient de l'arrondissement. On souhaite des connexions avec les parcs qui sont créés, avec l'autre côté de la rue Ottawa, et des connexions aussi en diagonale pour relier les

espaces verts, pour relier la rue William, pour permettre... à ce moment-là, il y avait un projet au coin de la rue Guy et Barré, donc s'inscrire avec les connexions piétonnes qui sont déjà intégrées là-dedans.

3940

Donc on a essayé d'être des bons citoyens. On a même décidé d'intégrer une école dans le projet. Et puis pour voir ce que ça peut donner, mais en ayant 80 mètres, maintenant, on se rend compte qu'on a des bâtiments avec des basiliaires de quatre étages. On a des bâtiments qui sont beaucoup plus dégagés par rapport à... Puis là, je ne vous dis pas qu'il faut faire exactement ce projet-là, c'est un exercice d'implantation, mais on a créé des bâtiments sur basilaire...

3945

**LA PRÉSIDENTE :**

Deux minutes.

3950

**M. MARTIN LEBLANC :**

Oui, deux minutes, parfait. On le voit ici, ça donne beaucoup plus d'espaces verts au sol. Permettent l'intégration d'un petit bâtiment communautaire ou d'une école et qui, oui, il y a de la hauteur, oui, on peut aller chercher... et je pense que c'est correct d'avoir de la hauteur parce que c'est un site emblématique. C'est un site qui doit créer un lieu, mais ça nous permet de créer des petits espaces verts, des esplanades, des rues intérieures animées, piétonnes.

3955

Ça nous permet de générer toutes sortes de commerces, de relations de rue, de mixité. On ne veut pas nécessairement ici du résidentiel, on a 20 % d'espaces commerciaux. Donc en allant chercher une hauteur de 80 mètres, on le voit, on se permet beaucoup, beaucoup plus d'ouvertures, de connexions et de qualité architecturale parce qu'on va chercher plus de valeur, donc plus de budget et communautaire.

3960

Alors voilà. Pour *wrapper*, on a fait à la fin, on a montré que 80 mètres sur l'ensemble de Montréal, parce qu'on pense que Griffintown, c'est le centre-ville, dans le fond, c'est la porte du centre-ville. Alors on ne voit pas d'enjeux avec aller chercher 80 mètres par rapport à ce qui se fait

3965

en ville. Et on a, à la fin, proposé, voici, à 12 étages ou à 26 étages, ce que ça peut donner comme qualité de vue.

3970

**LA PRÉSIDENTE :**

Et est-ce qu'il y a des enjeux en ce qui a trait aux vues sur la montagne?

3975

**M. MARTIN LEBLANC :**

Bien, ici, on a essayé de respecter l'ensemble des corridors de vue qui sont identifiés. Mon opinion, c'est que si on reste à huit étages, il n'y en a aucune, vue sur la montagne.

3980

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, à huit étages, bien sûr.

3985

**M. MARTIN LEBLANC :**

Parce que pour la même densité, on prend... Parce que présentement, c'est huit étages, présentement, six étages. Donc si on ne veut pas pénaliser, si on ne veut pas *downzoner* le développeur, bien, il n'y en a aucune vue. Alors si on permet des tours, elles font forcément plus petites et permettent, comme on l'a vu, des ruelles, des dégagements, des connexions et oui, on verrait plus le ciel, on verrait, plus la montagne ce faisant. Mais c'est sûr qu'à certains endroits, il y a plus d'ombre.

3990

**LA PRÉSIDENTE :**

3995

Bien. Est-ce que tu as des questions?

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

4000

Oui, j'en ai beaucoup. Première des choses, vous avez mentionné au niveau du PPCMOI, qu'il faut qu'il y ait une volonté politique pour passer un PPCMOI. Qu'est-ce que vous voulez dire?

**M. MARTIN LEBLANC :**

4005

C'est parce que le PPCMOI, dans les faits, c'est un contexte et il y a un risque. Ça veut dire qu'il y a un risque politique pour que les citoyens soient contre le projet, parce qu'on demande un zonage particulier. Et puisque les citoyens peuvent finalement faire un référendum, c'est vu, de la part de nos... ça ne devrait peut-être pas le faire, mais c'est vu souvent par les politiciens comme un risque d'échec.

4010

Donc, s'il y a un référendum sur un projet qui est monté « sous ma gouverne », si ça s'en va en référendum et que ça ne passe pas, moi, politicien, je risque d'avoir l'air con et je risque de perdre ma prochaine élection. Donc je la sens, cette vue-là. J'ai déjà été du côté citoyen pour opposer des projets, là, donc je la comprends très bien. Et c'est un peu malheureux parce que ça permet... ça empêche parfois d'aller de l'avant avec des projets.

4015

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

4020

D'accord. D'autres questions. Vous avez mentionné qu'il y a un parc que vous avez... Est-ce que ça fait partie du 10 % à des fins de parc?

**M. MARTIN LEBLANC :**

4025

Non, non, il a été vendu pour parc, mais dans notre cas...

**M. MARTIN LEBLANC :**

On a fait une expropriation.

4030 **M. MARTIN LEBLANC :**

C'est une expropriation de la Ville.

4035 **LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

Parfait, O.K. Et la dernière question, c'est quand même une pointe de tarte que je dirais assez symbolique au niveau patrimonial, et tout ça. Est-ce qu'il y a des incidences au niveau de la mise en valeur de ce patrimoine-là au niveau de...

4040 **M. MARTIN LEBLANC :**

4045 Moi je trouve que c'est hyper important de garder le patrimoine industriel. On ne l'a pas exploré dans cette étude-là, mais en général, je prends la ville de Toronto, dans le centre-ville de Toronto, il y a certains endroits où on va garder des petits bâtiments de trois étages sur rue, on va même les rénover, réinvestir dedans. Et plus on autorise la hauteur, plus on autorise la densité sur la hauteur, ça nous permet de garder le bâtiment et de le rénover dans son intégralité et de construire en arrière, dans sa cour, dans une partie qui est moins visible et moins présente.

4050 Donc je pense qu'au contraire, la hauteur est un outil pour la Ville, pour qu'on... C'est un cadeau, quelque part, qu'on peut donner à des développeurs pour leur permettre d'aller chercher de la valeur. Et si c'est fait, au bénéfice public, dans le maintien du patrimoine, dans la création d'espaces communautaires, dans la création de rues commerciales, piétonnes, je pense que c'est un outil auquel, comme collectif, on ne devrait pas se passer.

4055 **LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

Merci.

4060

**LA PRÉSIDENTE :**

Sur une des planches, je ne sais plus laquelle, vous montrez des voies de passage et il y a des espaces verts aussi. Et ces espaces sont-ils privés? Semi-privés?

4065

**M. MARTIN LEBLANC :**

En fait, ça n'a pas été négocié, mais il y a toujours une négociation qui vient au niveau de l'entretien. Donc je pense qu'on n'a pas ici un développeur qui serait contre que les passages soient cédés à la Ville. Mais puisqu'on y aménage des locaux commerciaux, il faut quand même s'assurer que ça soit entretenu, déblayé et ainsi de suite.

4070

Donc c'est toujours une négociation qui est faite, mais il n'y a pas de prémisses. Donc, dans ce cas-ci, oui, ça serait la Ville.

4075

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Denis?

4080

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

Je suis peu familier avec les fonctionnements des promoteurs entre eux. Alors, on a eu une présentation, même trois présentations qui nous parlaient d'un projet juste en face, de l'autre côté de la rue William.

4085

**M. MARTIN LEBLANC :**

Oui, oui.

4090

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

4095 Est-ce que des promoteurs essaient d'avoir une discussion, ou dans le fond, le principe est que chacun est indépendant, puis on verra après si ça s'harmonise?

**M. MARTIN LEBLANC :**

4100 Ça dépend des promoteurs.

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

4105 Je n'irai pas plus loin, c'était une curiosité. Plus concrètement, vous avez évoqué la possibilité peut-être d'intégrer une école. Est-ce qu'il y a eu des discussions? Est-ce qu'on parle d'une école publique?

**M. MARTIN LEBLANC :**

4110 Oui, une école de la Commission scolaire de Montréal.

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

Est-ce qu'il y a eu des discussions qui ont été entamées?

4115 **M. MARTIN LEBLANC :**

4120 Oui, on l'avait dit, à cette époque-là, on nous a dit que la commission scolaire se cherchait un local dans ce secteur-là et qu'ils étaient en négociation avec la Société immobilière du Canada à ce moment-là pour fournir une école.

Bon, je sais que depuis, je ne sais pas où les relations sont faites, ce n'est pas encore établi. Le projet est toujours sur la table. On est toujours disponibles... Le développeur veut toujours

laisser, on est d'accord avec une école à cet endroit-là. Par contre, il faudrait peut-être travailler...  
Ce que la Ville nous a dit, c'est « oui, on aime l'idée, mais on ferait plutôt un centre communautaire  
4125 avec ça. » Donc, mêmes pieds carrés pour une école, mais on aimerait le garder pour un centre  
communautaire, un centre sportif ou quelque chose comme ça.

**LA PRÉSIDENTE :**

4130 Alors que pour vous, ça n'a pas d'importance.

**M. MARTIN LEBLANC :**

Non.

4135

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

Excusez-moi. Est-ce que les discussions qui ont eu lieu, elles étaient avec le centre de  
services scolaire ou avec la Ville?

4140

**M. MARTIN LEBLANC :**

Les deux.

4145

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

Par rapport à l'école.

**M. MARTIN LEBLANC :**

4150

Les deux.

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

4155

Les deux. Parfait. Ça clarifie, merci.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

4160

Ça date de quand, ces discussions?

**M. MARTIN LEBLANC :**

4165

2021. À ce moment-là, on nous a demandé d'attendre avec notre projet parce qu'on savait que ça s'en venait ici. Alors, voilà.

**LA PRÉSIDENTE :**

4170

D'autres questions? Alors merci beaucoup d'avoir pris le temps de venir discuter avec nous.

**M. MARTIN LEBLANC :**

Merci. Avec plaisir.

4175

**M. ROBERTO NIDELLI :**

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

4180

Alors, bonne fin de journée.

4185 **M. MARTIN LEBLANC :**

Bonne continuation.

4190 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Et dans quelques instants, nous discuterons avec Pierre St-Cyr.

4195

---

**M. PIERRE ST-CYR**

Citoyen

---

4200 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, bienvenue, monsieur St-Cyr. Pour les fins de l'enregistrement. Vous êtes un citoyen de Griffintown. Nous avons lu votre opinion, l'opinion que vous avez déposée, donc nous avons préparé des questions. Mais nous allons vous entendre pour l'instant, pendant les 10 prochaines minutes. Avez-vous besoin d'un petit signe?

4205

**M. PIERRE ST-CYR :**

S'il vous plaît, madame, j'apprécierais.

4210 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors deux minutes avant la fin.

4215

**M. PIERRE ST-CYR :**

Merci. J'apprécie l'opportunité de parler ici aujourd'hui et je ne parlerai pas de PPCMOI. Alors, ça va vous permettre de changer d'air.

4220

Moi je vais vous amener dans un coin de Griffintown que vous n'avez pas encore vu, dont vous n'avez pas encore entendu parler depuis hier. C'est le coin nord-est, c'est le viaduc ferroviaire qu'on appelait du CN, qui est maintenant la propriété de la Caisse de dépôt, CDPQ Infra.

4225

Alors, dans le mandat que vous avez eu, on demande à l'OCPM de regarder ce qui reste à développer dans Griffintown. C'est ce dont il va être question ici. Le contexte de ma présentation, c'est que je fais une proposition de réutilisation du bâtiment-pont ferroviaire. Tout ça, c'est lié à l'arrivée, la mise en place du REM par CDPQ Infra, qui s'est porté acquéreur, incidemment, du viaduc. Et ce qui est extrêmement intéressant, important, c'est que justement, CDPQ Infra va implanter la station Griffintown à même un des bâtiments du bâtiment-pont, le bâtiment 6.

4230

Donc, l'opportunité est absolument inespérée de requalifier à la fois l'ensemble de ce grand bâtiment-là. En fait, les six bâtiments et les onze viaducs. Mais c'est surtout, puis c'est ça qui est important, c'est d'en faire un pôle civique qui n'était pas du tout planifié dans le PPU de 2013, qui va amener des commerces de proximité, services et culture pour les résidents de Griffintown et par les résidents de Griffintown.

4235

Pour que tout ça fonctionne, il faut que ça se fasse en planification concertée avec la Ville et l'arrondissement du Sud-Ouest. Donc, rapidement, vous connaissez très bien le territoire. Le bâtiment-pont ferroviaire est illustré en rouge. Alors au nord, c'est l'entrée de ville Bonaventure qui a été refaite il y a une couple d'années.

4240

Ce qui est extrêmement important pour la discussion, puis Étienne Morin-Bordeleau vous en a parlé hier, c'est la présence du corridor culturel qui va s'accrocher à notre proposition. Je souligne la présence de la promenade Smith et également le REV Peel, parce qu'on va vous parler d'utilisation de vélo.

4245

4250 Le bâtiment-pont ferroviaire, on le répète, a été acquis en 2016 par CDPQ Infra du CN. Alors la Ville, à l'époque, a mandaté ses gens de patrimoine qui ont fait un rapport assez costaud sur ce que c'était. Donc on a très bien compris. On sait ce qu'il est. Et ce qui est extrêmement important au niveau historique, ce qui s'inscrit dans une vaste stratégie ferroviaire et immobilière qui est à la base de la création du Montréal moderne. Donc la place Bonaventure, la Gare Centrale, l'hôtel Reine Élisabeth. Tout ça a été possible grâce à la pénétration ferroviaire que le bâtiment permet de faire au centre-ville.

4255 Retenons qu'il y a 30 000 mètres carrés bruts de plancher sur 500 mètres linéaires, ce qui est énorme. C'est probablement plus important, même, que l'immeuble ici. Puis, jusqu'à maintenant, ça a été utilisé exclusivement par le CN et depuis une couple d'années par une entreprise d'entreposage et de service.

4260 Ce qui est important et qui fait que notre proposition, on pense qu'elle est faisable, c'est que les intérieurs sont impeccables. Ce bâtiment-là a été remis aux normes en termes de maçonnerie., en termes de structure. Les systèmes électromécaniques sont parfaits, l'immeuble est giclé... L'immeuble, il est prêt à l'utilisation. En anglais, on dit *plug and play*. Il faut refaire la fenestration, ce qui n'est pas un problème. Il faut réorganiser l'espace pour créer des petits espaces, et je vais venir aux usages.

4265 La nuisance, ça, c'est probablement une question que vous pourriez avoir : est-ce que le passage du train est un handicap à l'utilisation du bâtiment? La réponse est non dans la mesure où des occupants décident d'aller s'y installer en toute connaissance de cause.

4270 Et d'autres éléments extrêmement importants, c'est que la loi qui crée le REM, l'article 86 de la loi, résilie le bail avec l'entreprise de libre entreposage qui est actuellement en place.

4275 Donc, le bâtiment-pont ferroviaire, je passe les détails, mais on l'a dit, c'est six bâtiments. B1 étant immédiatement au sud de la place Bonaventure, B6, où va attirer la future gare, est à l'intersection Ottawa. Ce qu'on doit retenir de cette illustration-là, au-delà des propriétés de CDPQ

Infra, c'est, en vert, tout ce qui appartient à la Ville de Montréal. Donc, la Ville va être un partenaire de requalification, du redéveloppement de cet espace-là.

4280 Dans notre proposition, dans le mémoire qu'on vous a soumis, on fait référence à des cas ailleurs dans le monde. Alors, j'en rappelle juste quelques-uns, aujourd'hui très brièvement. Zurich, Londres, Vienne, Berlin, Prague. Alors dans le cas de Prague, c'est un projet. Dans le cas des autres villes, c'est des projets qui sont existants, vivants.

4285 Le cas de Zurich est intéressant parce qu'on a un viaduc de 500 mètres, ce qui est exactement la distance du cas de Montréal. Et, chose extrêmement importante, c'est que tous ces projets-là se font sur des ouvrages d'art ferroviaires sur lequel il y a encore de l'activité ferroviaire. On ne parle pas de la promenade Plantée à Paris, où il n'y a plus de trains là, alors c'est le cas de Montréal, c'est le cas de ces endroits-là.

4290 Les illustrations permettent aussi de voir que, par exemple, de Londres à Vienne ou Zurich, le type d'aménagement n'est pas le même. Le niveau d'investissement diffère d'un endroit à l'autre.

4295 La création du pôle civique, qui est le cœur même de notre proposition, c'est très simple. Si CDPQ fait une gare dans le bâtiment 6, la Ville, elle, elle doit aménager le parc Mary Griffin qui est situé en face, alors que ce travail-là, l'aménagement réalisé par ces deux parties-là, ces deux entités-là, soit fait de façon concertée. Donc, on crée un pôle civique qui est une interface entre la gare et le parc Mary Griffin.

4300 Et il faut comprendre, et là encore, c'est très important, que l'arrivée du REM dans la portion centre et nord-est de Griffintown, c'est littéralement l'extension du réseau de métro. Vous prenez le métro... Si vous voulez prendre le métro dans Griffintown centre-est, vous allez à la station Bonaventure et c'est quand même un pèlerinage qui n'est pas évident, surtout quand vous arrivez au 1000 de la Gauchetière, alors que là, en se rendant directement à la station du REM, on a accès  
4305 à la Gare Centrale, à la ligne de connexion avec Bonaventure, donc la ligne orange et ensuite connexion avec la ligne verte, McGill, un peu plus haut, et éventuellement connexion avec Édouard-Montpetit sur la ligne bleue.

4310

Donc c'est une opportunité absolument extraordinaire. C'est un *fast track*, littéralement pour les gens de Griffintown, en termes de mobilité. Le pôle civique dans la station REM et le parc Mary-Griffin, en fait, les esquisses qui sont là, c'est ce qui a été présenté par CDPQ Infra. Elles sont extrêmement intéressantes. C'est probablement la station qui sera la plus urbaine et animée du réseau.

4315

Donc, cette station-là et le parc, ça devient un lieu de socialisation, puis ça affirme le quartier 15 et 4 minutes. Brièvement, vous connaissez tous les quartiers 15 minutes, mais moi, je vais vous parler du quartier 4 minutes. C'est très simple. 15 minutes, c'est quand vous marchez. Si vous coupez ça en quatre, prenez un vélo et puis vous allez tomber avec le quartier 4 minutes, et la mise en place du REV et la mise en place de l'ensemble du réseau qui commence à être extrêmement sophistiqué dans le quartier, ça vise justement à faciliter ces déplacements-là.

4320

Il y a une quantité importante de gens... on parlait tantôt de créer des stationnements dans Griffintown, bien, il y a une quantité de gens qui se sont dit : « C'est pas mal plus intéressant de prendre son vélo, à la limite 12 mois par année que de, pardonnez l'expression, de s'emmerder avec une voiture. » Et, soit dit en passant, pour avoir un stationnement dans un condo, ça coûte 65 000 \$ plus taxes.

4325

4330

Alors ce pont-là, ça devient une desserte, ça crée un lien entre Griffintown et le Vieux-Montréal, la cité du multimédia. Les travailleurs du Vieux-Montréal et de la cité du multimédia vont probablement se rabattre sur la station du REM plutôt que d'aller à Square-Victoria, donc, d'où son importance.

4335

Également, mentionnons l'obligation, l'intégration d'art public en référence au passage de l'identité irlandaise. Je pourrais parler longtemps de ce qui peut aller dans les bâtiments, mais je veux juste citer un cas qui règle un problème qui a été mentionné tantôt. Ce sont les mini-hub Colibri que la Ville de Montréal a mis sur pied.

Alors c'est très simple. On parlait tantôt du camion de FedEx qui se promenait à l'envers dans le sens unique, là, et ça, c'est quand le camion de Purolator, lui, empiète sur la voie cyclable.

4340

Purolator va aller livrer à la gare ces colis, puis ensuite un vélo-cargo va ensuite redistribuer sur le dernier kilomètre les colis à destination.

**LA PRÉSIDENTE :**

4345

Monsieur St-Cyr, on a dépassé le temps. Alors pouvez-vous résumer?

**M. PIERRE ST-CYR :**

Le 10 minutes?

4350

**LA PRÉSIDENTE :**

Non? J'avais compris... O.K. Il reste deux minutes. C'est bon.

**M. PIERRE ST-CYR :**

4355

Deux minutes? Parfait, on y va. L'autre élément, la mise en valeur des parvis. Alors on a dit que la Ville de Montréal a des terrains, alors on peut les mettre à contribution pour créer un parvis qui va permettre au Corridor Culturel de se déployer, parvis qui donne des vues sur les icônes que sont l'enseigne Farine Five Roses et le New City Gas.

4360

Les viaducs, pour finir, ils sont tout aussi importants que les bâtiments. On peut les mettre en valeur. Alors, il y a des exemples ailleurs dans le monde où on a mis en valeur des viaducs et il y a une opportunité absolument extraordinaire, à la hauteur de la promenade Smith, d'utiliser les propriétés et de la Ville et de CDPQ pour créer une immense halle de 2 800 mètres carrés où on pourrait vendre des fleurs, des citrouilles, des sapins de Noël... En fait, littéralement un satellite du Marché Atwater qui est un petit peu loin, à 2,3 kilomètres.

4365

En conclusion, c'est une opportunité extraordinaire pour CDPQ de faire beaucoup plus qu'une station du REM. Le partenariat CDPQ, Ville et arrondissement peut créer ce puissant pôle

4370 civique. Et tout ça, CDPQ peut le faire sur une base d'affaires en louant des locaux. Je le répète, sur une base d'affaires.

Et peut-être, ce qui est important que CDPQ comprenne, c'est qu'après l'ETS et Prével comme les forces qui ont littéralement développé Griffintown, en 2023 la nouvelle locomotive du développement de Griffintown, ça devient CDPQ Infra grâce à cette intervention sur la gare et les bâtiments.

Donc, les quatre recommandations. J'ai le temps, madame?

4380 **LA PRÉSIDENTE :**

Rapidement.

4385 **M. PIERRE ST-CYR :**

Que CDPQ Infra, la Ville de Montréal et l'arrondissement du Sud-Ouest mettent sur pied, dans les plus brefs délais, un groupe de travail afin de réaliser une planification concertée du futur pôle civique.

4390 Recommandation 2. Que CDPQ Infra évalue la possibilité de réutiliser les volumes intérieurs du bâtiment-pont ferroviaire afin d'accueillir, par phase, des commerces, services et activités.

4395 Recommandation 3. Que la Ville de Montréal et l'arrondissement du Sud-Ouest organisent des ateliers de co-conception du parc Mary-Griffin dès 2024 afin de définir un programme et un concept d'aménagement.

Et finalement, recommandation 4. Que la Ville de Montréal procède aux travaux d'aménagement du parc Mary-Griffin aussitôt que ce site sera dégagé de sa fonction d'entrepôt de

4400 chantier pour CDPQ Infra et, qu'idéalement, le parc soit livré dès la mise en service de la station REM, toujours prévue en fin 2024. Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

4405 Merci. Désolé d'avoir brisé votre élan, j'avais mal compris. C'est de ma faute.

**M. PIERRE ST-CYR :**

Pas de souci.

4410

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. Est-ce qu'on est d'accord... Moi j'ai lu que la station du REM serait peut-être disponible en 2027?

4415

**M. PIERRE ST-CYR :**

Écoutez, c'est difficile de parler de ça ici aujourd'hui, parce que CDPQ a lancé un message qui n'est pas nécessairement clair la semaine passée. Ils ont dit qu'ils reviendraient rapidement avec une nouvelle date. Alors, pour les fins de la présentation, je m'en tiens à ce qui est sur le site web de CDPQ Infra.

4420

**LA PRÉSIDENTE :**

4425 On commence par quoi, pour un pôle civique?

**M. PIERRE ST-CYR :**

Bien, c'est très simple. La clé du succès de cette grande opération-là, ce n'est pas la Ville, ce n'est pas le Sud-Ouest, ce n'est pas les citoyens, c'est CDPQ infra, qui peut comprendre qu'ils

4430

ont une occasion extraordinaire de créer ce pôle civique à l'entrée de la ville, de poser un geste qui va beaucoup plus loin que son simple projet d'infrastructure.

4435 Alors, je pense que ces gens-là sont capables de comprendre. Rappeler que la Caisse de dépôt, qui est le grand-père de CDPQ Infra, a fait un geste absolument colossal dans l'histoire de Montréal en construisant son siège social, l'édifice Jacques-Parizeau, à cheval sur l'autoroute Ville-Marie, en aménageant l'extraordinaire place Jean-Paul-Riopelle. Donc, dans la culture, le bagage de CDPQ, il y a certainement des gens qui portent ces valeurs-là.

4440 Donc, la réponse, je dirais que ça ne peut venir que de CDPQ Infra.

**LA PRÉSIDENTE :**

Et de quel type de collaboration CDPQ Infra aurait-il besoin?

4445

**M. PIERRE ST-CYR :**

4450 Il n'y a rien de compliqué. C'est quand on dit, s'asseoir avec la ville centre et l'arrondissement pour, par exemple, planifier conjointement le parc Mary-Griffin et la station. Incidemment, le parc Mary-Griffin, c'est 8 300 mètres carrés. C'est inférieur légèrement aux 10 000 mètres carrés du square Dominion, ce qui est énorme.

4455 C'est simplement... La Ville fait ces choses-là. La Ville l'a fait à l'Université de Montréal, le campus Mill avec l'arrondissement d'Outremont et l'université. Donc, c'est de dire... C'est ma recommandation 2 ou 3, c'est : assoyez-vous, faites un groupe de travail. Pas besoin d'avoir 43 personnes. Ces trois entités qui sont des institutions, qui ont des responsabilités envers l'État, la société, l'aménagement. Et c'est simplement d'entreprendre le travail, mais qu'ils se commettent à dire on va planifier la station et le parc Mary-Griffin ensemble, évidemment en comprenant que chacune des parties a ses intérêts. Mais moi, je pense que les intérêts, justement, ils sont alignés.

4460

**LA PRÉSIDENTE :**

4465 Et est-ce que vous voyez une... une part de participation, une certaine participation de la part des citoyens ou de certains groupes déjà constitués dans Griffintown?

**M. PIERRE ST-CYR :**

4470 Écoutez, moi, je suis citoyen, ça fait 14 ans. J'ai parlé à beaucoup de gens, je suis allé tâter le terrain. On m'a dit beaucoup de choses que j'ai intégrées, là-dedans. Je ne suis pas le porte-parole d'un groupe, mais j'ai écouté les gens.

4475 Je pense que le citoyen, où il va être interpellé – et c'est ma recommandation, je pense, 3, c'est que la Ville, l'arrondissement du Sud-Ouest, comme il le fait toujours dans Griffintown de façon exemplaire à l'ETS, qu'ils organisent une assemblée de co-conception du parc Mary-Griffin C'est toujours extrêmement positif. Les gens ont des idées, c'est bien animé. Les gens n'auront pas le pouvoir de se prononcer sur l'aménagement de la station par CDPQ Infra. Mais le 8 500 mètres carrés en face, ils ont l'opportunité, selon la pratique habituelle de l'arrondissement et de la Ville.

4480 **LA PRÉSIDENTE :**

J'ai d'autres questions, mais je vais laisser mes collègues aussi en poser.

4485 Denis?

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

4490 Je vais un petit peu revenir à la première question. Vous avez dit vous en tenir à ce qui est actuellement est le délai annoncé de 2024. Prenons une hypothèse qu'on a pu entendre que ce serait probablement peut-être trois ans plus tard. Advenant le cas, est-ce que ça retarde de trois ans tout cela parce que là, on parle de la gare, ou les autres édifices pourraient déjà être entamés ou tout découle du bâtiment 6?

**M. PIERRE ST-CYR :**

4495 C'est pertinent, c'est stratégique. Il faut, il faut phaser ça. Alors, ça doit commencer par la gare. Puis par la suite, on fera des aménagements dans les autres bâtiments, le 5, le 2, bon. Mais normalement, ça doit commencer par la gare.

4500 Le problème du report, c'est que là, ça fait des années que les citoyens attendent l'aménagement du parc Mary-Griffin. La Ville l'a acquis à gros prix pour d'abord faire un bassin de rétention, le bassin de rétention William qui est un ouvrage colossal de génie civil.

4505 Une fois que tout ça est terminé, on s'attend, les résidents, à ce que le parc soit aménagé. Arrive CDPQ. On dit : « Parfait, on va attendre. Ça va être dans notre intérêt qu'il y ait cette infrastructure de transport public. » Si on dit qu'il faut encore reporter, je ne suis pas certain que les citoyens ne vont pas dire « non, non, nous, on n'attendra plus encore quatre ans, là ».

4510 Alors si CDPQ Infra, ce que j'ai compris la semaine passée, c'est qu'ils disent que c'est compliqué de construire une station alors que le service de REM est en opération 20 h sur 24, eh bien, moi, j'ai envie de dire : « Vous avez fait des exploits de génie civil absolument extraordinaires en creusant dans le vieux tunnel qui est plus que centenaire sous la rue McGill. O.K., c'est colossal. Le chantier Édouard-Montpetit, c'est un des chantiers les plus profonds en Amérique du Nord. Alors vous avez fait ça. Un petit peu de misère. Vous avez fait des gestes extraordinaires, mais on a un petit peu de misère à comprendre que construire la station, quand bien même vous avez une fenêtre de 4 h par jour, c'est complexe. Vous avez trop fait de bons coups pour qu'on pense que vous soyez... On ne peut pas vous croire que vous n'êtes pas capable de faire ça. » Mais c'est une interprétation personnelle sur la base des nouvelles que j'ai entendues, comme vous.

4515

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

4520 Oui, j'avais une question. Donc, ce projet-là dont vous parlez, n'a pas été présenté à CDPQ? Est-ce que vous avez présenté?

**M. PIERRE ST-CYR :**

4525

Non, Écoutez, c'est ça qui est extraordinaire. C'est l'opportunité de l'OCPM de dire : « On va regarder l'avenir », alors c'est du... écoutez, c'est du bonbon, si vous me permettez l'expression. C'est une occasion extraordinaire. C'est la plateforme par excellence à Montréal pour présenter des projets, alors il est présenté en date du 24 août, 16 h 25.

4530

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

4535

Moi, je reviens dans votre dernière feuille, à peu près, de mémoire. Vous mentionnez que ça procurerait un Griffintown élargi, le pôle civique, et tout ça. Dans ce terme-là, d'élargissement, vous avez parlé du parcours culturel, d'art public, côté Bonaventure... Comment vous voyez cette connectivité-là?

**M. PIERRE ST-CYR :**

4540

Ce qu'on dit dans le mémoire, c'est que dans le fond, il y a un objectif du projet, il y a un couple d'années, de reconstruction du boulevard Bonaventure, démolition de la structure étagée, bon. Un des objectifs, c'était de créer des liens entre Griffintown et le Vieux-Montréal. Ça n'a pas été fait. Le boulevard Robert-Bourassa, ça demeure une autoroute, légalement, techniquement et administrativement, c'est l'autoroute 10. Alors, traverser ça, c'est compliqué, c'est infernal.

4545

4550

Alors l'arrivée de la station dans le bâtiment 6 va obliger la ville centre de s'asseoir avec le ministère des Transports pour dire : « Écoutez, là. Il y a une station du REM. Les gens vont venir du Vieux-Montréal, de la cité du multimédia, ils vont traverser le boulevard Robert-Bourassa. Donc il faut redéfinir ce boulevard-là. » En fait, il faut qu'il redevienne plus urbain. Et j'ai envie de dire... Je vais faire attention comment je le dis, mais c'est la manière de penser, c'est la philosophie de l'administration actuelle que de voir les choses de cette manière-là. Alors je pense que retisser le lien entre ces deux quartiers-là va se faire à travers un changement de rôle du boulevard Robert-Bourassa.

4555 **LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

D'accord. Et au niveau du parcours culturel et arts publics, juste nous dire deux, trois mots.

4560 **M. PIERRE ST-CYR :**

Le parvis. On a identifié les propriétés de la Ville. Le parvis qui partirait du Rodier pour aller au New City Gas, au sud-ouest de la face du bâtiment-pont ferroviaire, peut accueillir des entreprises qui sont dans le grand univers du Corridor Culturel dont Étienne nous a parlé hier soir. Donc, il y a des studios d'artistes, il y a des centres d'exposition qui peuvent être intégrés là-dedans.

4565

On vous a donné des exemples, entre autres à Manchester, en Angleterre, de centre d'exposition. Alors le bâtiment prête des mètres carrés qui peuvent accueillir ces gens.

4570 **LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

D'accord. C'est pour ça que le Griffintown élargi, c'est comme ça que je le comprends.

4575 **M. PIERRE ST-CYR :**

Ça devient.... C'est plus loin que l'intérêt de Griffintown, c'est l'intérêt de Montréal. C'est la porte d'entrée de Montréal.

4580 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, monsieur St-Cyr.

4585 **M. PIERRE ST-CYR :**

Merci, mesdames, merci, monsieur.

**LA PRÉSIDENTE :**

On vous souhaite une bonne fin de journée. Dans quelques instants, nous accueillerons Sami Hakim de Roland, Hakim et associés.

4590

---

**M. SAMI HAKIM**

Roland Hakim et Associés

---

4595

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors nous accueillons monsieur Sami Hakim. Bonjour.

4600

**M. SAMI HAKIM :**

Bonjour, madame la présidente.

4605

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors nous avons lu votre document et nous écoutons le présenter. Avez-vous d'un petit signe lorsqu'il restera deux minutes?

4610

**M. SAMI HAKIM :**

Juste un petit deux, oui.

4615

**LA PRÉSIDENTE :**

4620 Alors ce sera fait. Alors merci beaucoup, et assurez-vous de parler avec un timbre de voix suffisamment élevé.

**M. SAMI HAKIM :**

4625 Très, très bien.

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. On y va.

4630 **M. SAMI HAKIM :**

C'est un plaisir d'être de retour ici à l'OCPM et de présenter devant cette commission. Bien que c'est toujours... ce n'est jamais facile de suivre un urbaniste aussi qualifié et accompli que Pierre St-Cyr, mais je vais quand même faire de mon mieux.

4635

Donc bonjour, et merci, madame la présidente, madame et monsieur les commissaires. Je me présente : Sami Hakim, vice-président de Roland Hakim et Associés. Nous sommes propriétaires immobiliers à Griffintown depuis 30 ans maintenant.

4640 Je viens aujourd'hui vous parler du sous-secteur du bassin Peel qui se situe dans le quadrilatère bordé par la rue Wellington au nord, l'autoroute Bonaventure à l'est, les voies élevées du REM à l'ouest et le bassin même au sud et qui, historiquement, est considéré comme étant le berceau industriel de notre pays et ayant servi de point de liaison stratégique entre des navires de haute mer et ceux naviguant sur le réseau intérieur, c'est-à-dire le Canal-de-Lachine.

4645 Au-delà de cet aspect historique, le bassin Peel est un lieu qui révèle un caractère d'icône de façon marquée. Quand on arrive à Montréal par le pont Champlain, le parcours d'entrée de la

4650 ville nous offre, à partir du bassin Peel, un panorama extraordinaire sur Griffintown, sur le Vieux-Montréal, le centre-ville et la montagne. Depuis des décennies, ce lieu emblématique se trouve au premier plan de certaines cartes postales montréalaises mettant en évidence son emplacement exceptionnel, son caractère unique ainsi que son énorme potentiel.

4655 Les orientations du PPU en place visent la mise en valeur des abords du bassin Peel, d'avoir là des usages et des bâtiments qui vont avec le caractère emblématique de cet ancien pôle industriel. Il y a lieu donc de s'attendre à une qualité architecturale réfléchie à cet endroit, à divers lieux communautaires et culturels marquants, à une accessibilité facile et sécuritaire. Bref, à une expérience unique et attirante. L'idée étant de signer notre métropole tout en y rendant hommage.

4660 Par son positionnement autant stratégique aujourd'hui qu'il le fut jadis, le pôle du bassin Peel représente à l'heure actuelle une espèce de confluence urbaine où le Vieux-Montréal, la Cité du multimédia, le centre-ville de Montréal et Griffintown se rencontrent.

4665 Tel que le PPU Peel-Wellington de 2008 le mentionne, plus récemment, le bilan de la mise en œuvre du PPU du secteur Griffintown évoque le caractère urbain unique qu'offre le bassin Peel à Griffintown. De plus, le bilan souhaite amener des espaces au bénéfice de la communauté à cet endroit. Des espaces culturels, communautaires, récréatifs et sportifs sont cités comme exemple.

4670 Mais afin que ces espaces souhaités au bassin Peel soient attrayants, viables et vivants, il faut absolument leur fournir un achalandage fiable et important par l'entremise des résidences, des commerces et des hôtels du secteur immédiat.

4675 Ceci nécessiterait non seulement la mise en place d'un zonage urbain à multiples usages, mais aussi une forte densité au cadre bâti dans le secteur du bassin Peel. D'ailleurs, dans le diagnostic de l'état actuel du développement de son bilan, l'arrondissement insiste sur ce même besoin.

Je cite : « La densification du quartier est nécessaire pour atteindre une viabilité permettant à la Ville de Montréal d'offrir des équipements et des services répondant aux besoins de la population et poursuivre le réaménagement du domaine public. »

4680

La mise en valeur du bassin Peel passe invariablement par une densification heureuse et intelligente. De plus, il va de soi que ces terrains représentent une des dernières occasions de réussir la revitalisation de notre quartier et d'y implanter un développement basé sur le transport, un TOD, grâce à la présence du REM, des accès autoroutiers et du potentiel d'étages de stationnements souterrains au bassin Peel.

4685

Un développement de ce type est essentiel afin d'adresser les actions 45 à 50 du PPU en place qui se voue au transport collectif et actif ainsi qu'aux stationnements en rue.

4690

La synergie entre les aménagements publics prévus à la présence d'un développement axé sur le transport, un TOD, sont essentiels à la ville des 15 minutes que pourrait devenir Griffintown.

4695

Parmi les aménagements publics à proximité d'un TOD au bassin Peel faisant l'objet d'une telle synergie, nous en trouvons plusieurs qui sont d'envergure, soit les quais du bassin Peel et ces animations, je pense à celle de MR-63, la plage potentielle du bassin Peel, on en parle de plus en plus maintenant que Québec a eu la leur, le parc Mary-Griffin, la promenade Smith, le Corridor Culturel sur Ottawa, la rue Ann prolongée, la station Griffintown du REM, l'entrée de ville et le boulevard Robert-Bourassa, en plus de la requalification du bâtiment-pont que propose M. St-Cyr.

4700

Les aménagements publics ne cherchent qu'à se développer davantage afin d'accroître la qualité de vie à Griffintown. Mais pour cela, il faut s'assurer de leur viabilité, c'est-à-dire leur fournir un achalandage venant d'une population suffisamment dense et mixte qui serait composée de résidents, de travailleurs et de visiteurs.

4705

S'il faut densifier au service de la qualité de la vie, s'il faut augmenter les hauteurs au bassin Peel tout en les modulant afin de bien répondre aux besoins de la communauté, et s'il faut creuser

plus de stationnements au bassin Peel pour alléger les rues de Griffintown, la planification d'une vision d'ensemble s'impose alors à cet endroit, réunissant l'ensemble des partenaires impliqués.

4710 Une bonne collaboration s'impose donc quant à la mise en place d'une vision globale des développements à venir au bassin Peel afin que les besoins de la communauté soient adressés et que les différents usages puissent coexister.

4715 Pour le moment, il semble évident que la viabilité d'un tel développement au bassin Peel dépend d'abord d'une plus forte densité afin de satisfaire aux exigences en superficie requises pour chaque usage, et ensuite, d'une augmentation et modulation des hauteurs à construire afin de pouvoir livrer les superficies requises tout en respectant le patrimoine et en offrant des percées visuelles à partir du niveau de la rue, et, bien sûr, d'une offre importante en matière de stationnement souterrain occupant une superficie optimisée sous les développements immobiliers du bassin Peel.

4720 Le lieu emblématique que représente le bassin Peel est une occasion non seulement de densifier notre quartier, mais de faire rayonner notre métropole davantage. Un développement au bassin Peel pourrait accueillir des millions de pieds carrés constructibles, et la façon de faire travailler ces superficies au plus haut bénéfice de la communauté commence par un regroupement des partenaires impliqués et l'élaboration d'un plan d'ensemble au bassin Peel.

4725 Alors, sur ce, je vous remercie, madame la présidente, pour votre attention.

**LA PRÉSIDENTE :**

4730 C'est bien, il nous restait une minute, c'est génial. Merci beaucoup.

D'abord, vous parlez dans votre document de densité heureuse.

4735 **M. SAMI HAKIM :**

Oui, oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

4740 Parlez-moi un peu de ce qu'est pour vous une densité heureuse.

**M. SAMI HAKIM :**

4745 Ce n'est certainement pas moi qui ai inventé ce terme-là. C'est un terme que j'ai piqué d'un article de La Presse qui a paru en mai 2022, qui parle de projets mondiaux, qui prend le temps de discuter avec des architectes, des urbanistes, des experts du domaine, même des développeurs, pour leur demander quels projets autour du monde ont réussi ce défi de densification heureuse.

4750 La densification, ici, au Québec, on n'a pas encore cette... on n'a pas encore plongé dans ce qu'est la densification. Quand on dit densification, quand on dit développeur, il y a comme des petites réactions allergiques qui surviennent. Et c'est pour des raisons variées, mais une densification heureuse par rapport à une densification malheureuse, c'est une densification qui permet à tout le monde d'avoir son bonheur, c'est-à-dire qu'on puisse accommoder autant les superficies requises pour des résidences que celles pour des services municipaux, des services  
4755 communautaires, etc. Par rapport aux monolithes qu'on construit un après l'autre, qui n'ont pas de luminosité et qui n'ont pas de vue... C'est ça, qui n'encouragent pas la convivialité.

4760 Donc, si on creuse un peu plus dans la densité, on peut voir à travers des exemples qui rayonnent à travers le monde, je pense notamment à ceux en Europe. En Europe, ils ont une population beaucoup plus large que la nôtre et un territoire beaucoup plus restreint. Donc, ils sont forcés à innover de cette manière-là, tandis qu'ici on peut se permettre de faire des erreurs. Mais avec Griffintown, on a aussi un territoire limité et on doit apprendre de nos erreurs tout en atteignant les seuils de densité qu'on s'est fixés.

4765 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que vous diriez que pour arriver à une densification heureuse, il faut, au départ, avoir vraiment un plan, une vision globale du territoire?

**M. SAMI HAKIM :**

4770

C'est bien, et ça me fait penser aussi à quelque chose que monsieur St-Cyr a abordé dans le passé. C'est que... on met parfois le chariot devant la... vous voyez. Plutôt que de travailler un projet à l'intérieur d'un règlement d'urbanisme, il faut d'abord établir quels sont les besoins, quels sont les usages, quelles sont les superficies requises pour que ces usages et ces besoins soient viables, et ensuite, on peut établir une densité. Ensuite, on peut établir une hauteur.

4775

Donc oui, je crois que la première étape, c'est ce partenariat auquel je fais allusion, qui nous permettra de mettre sur la table tous les usages souhaités et ensuite d'établir qu'est-ce que ça veut dire en termes de viabilité.

4780

**LA PRÉSIDENTE :**

S'il reste du temps, j'aurai d'autres questions, mais je vais laisser la parole à mes collègues.

4785

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

Nommément, sur la planification d'une vision d'ensemble qui s'impose à cet endroit, réunissant l'ensemble des partenaires impliqués. C'est ce que vous avez mentionné. Comment on met en œuvre cette vision d'ensemble là, et je vous dirais, deuxième question, c'est les partenaires impliqués, ce serait lesquels?

4790

**M. SAMI HAKIM :**

Il y a différents niveaux de partenaires impliqués. Il y a d'abord et avant tout les parties prenantes, c'est-à-dire les propriétaires à l'intérieur de ce secteur auquel je fais allusion, il y a Parcs Canada qui étaient là, il y a nous, il y a la SHDM, il y a aussi un autre développeur, et il y a bien sûr la Ville de Montréal qui détient le domaine public.

4795

4800           Donc, je crois que la première chose à faire, c'est de démontrer une certaine volonté. Nous, depuis 30 ans, on se présente à la Ville pour discuter du bassin Peel, de son redéveloppement, et il faut être capable aussi de voir que la meilleure façon... qu'on a tous, à l'intérieur de ce secteur, les mêmes objectifs, c'est-à-dire de réussir le redéveloppement du bassin Peel.

4805           Dans cette optique-là, on a toutes les raisons de vouloir ou de pouvoir se réunir à travers une réflexion. C'est sûr que j'ai beaucoup appris avec les exercices de l'OCPM au cours des 15 dernières années, la valeur ajoutée qu'apportent la consultation et la concertation.

4810           Donc, je pense que c'est ça. D'abord, il faut y avoir une volonté. Une volonté politique, une volonté de vouloir travailler ensemble et de faire quelque chose de beau pour Griffintown. Souvent les développeurs veulent rentrer et sortir. Nous, on est attachés à notre quartier. On est là depuis 30 ans et on l'aime énormément. Ça nous fait plaisir de le voir évoluer de cette manière-là. Mais on croit qu'il y a encore plus de potentiel à aller chercher. Et le bassin Peel, entre autres, est une occasion de faire rayonner la métropole, de faire parler de nous à l'international.

4815           Griffintown, au moment où on se parle, ça, c'est encore en transition.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

4820           Merci.

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

4825           On a parlé de densification et dans votre document, vous mettez de l'avant l'importance d'une assez grande densification. Vous identifiez un COS de 10,5 alors qu'actuellement le PPU parle d'un COS de 6. C'est quand même une différence assez importante. Qu'est-ce qui justifie pour vous un tel COS?

4830 **M. SAMI HAKIM :**

Si on parle du secteur du bassin Peel, le COS est de 9 au plan d'urbanisme. Et les hauteurs sont à 80 mètres. Mais comme je disais tantôt, comment on établit ces chiffres-là? Comment on arrive à 10,5? Comment l'arrondissement est arrivé à 10,5? Ça serait intéressant de comprendre comment on établit ce chiffre.

Je ne m'attache pas à ce 10,5. Je me réfère à des pieds carrés qui sont constructibles et qui pourraient viabiliser l'ensemble des autres installations qui sont plus au service de la communauté.

Donc, l'arrondissement a dressé une longue liste de souhaits, et j'avance 10,5 comme chiffre parce que je le vois déjà parmi les coefficients au sol qui existent à l'intérieur de Griffintown. Donc, je ne trouve pas ça démesuré ou déraisonnable.

Et du fait aussi que l'arrondissement de Ville-Marie est juste de l'autre bord du boulevard urbain, et ils ont un coefficient au sol de 12 si je ne m'abuse, et ils sont en train de construire à 57, 60 étages.

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

O.K. Vous prévoyez la construction de 1 000 logements. De quel type de logement s'agit-il?

**M. SAMI HAKIM :**

Dans mon esprit, ça équivaut à une bonne mixité. Je sais que la SHDM détient des terrains à l'intérieur du bassin Peel et que leur mission est de fournir des habitations abordables. Je dirais aussi que le projet C40, qui est le miroir du bassin Peel de l'autre côté de l'autoroute, est un grand projet de presque 200 unités qui seront entièrement abordables, donc il y a déjà une grande composante de logements abordables.

Ceci étant dit, quel genre de logements pourrait viabiliser un... pourrait viabiliser une construction, une tour résidentielle? Je vous dirais que du fait qu'on aura des hauteurs modulées, une architecture réfléchie, tout ça, c'est des coûts. Si un développeur n'est pas en mesure de transférer ces coûts à l'usager ultime, ce n'est pas avantageux.

4865

Donc il y a ce calcul à faire. Évidemment, Griffintown, ce n'est pas un quartier de luxe, mais le bassin Peel, c'est le bijou de Griffintown. On a intérêt à réussir le développement et s'assurer, bien sûr, que la densification qu'on apporte stimule une bonne mixité autant sociale qu'économique.

4870

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors le temps est terminé. Merci beaucoup, ça passe très rapidement.

**M. SAMI HAKIM :**

4875

Merci à vous.

**LA PRÉSIDENTE :**

4880

Alors merci d'avoir pris le temps de venir discuter avec nous. Bonne fin de journée. Dans quelques instants, nous discuterons avec les représentants du centre de services scolaire de Montréal.

4885

---

**M. MARC-ANDRÉ LEGAULT ET M. BRUNO FERRON**

Centre de services scolaire de Montréal

---

4890

**LA PRÉSIDENTE :**

4895 Nous sommes de retour avec les représentants du Centre de services scolaire de Montréal, monsieur Legault et monsieur Ferron.

Alors, nous avons lu votre document et vous avez donc 10 minutes pour nous le présenter. Avez-vous besoin d'un petit signe lorsqu'il restera deux minutes?

4900 **M. BRUNO FERRON :**

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

4905 Alors ça ira. Nous vous écoutons.

**M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :**

4910 Parfait. Tout d'abord, bonjour madame la présidente, madame et monsieur les commissaires. Je suis Marc-André Legault, coordonnateur aux avant-projets au Centre de services scolaire de Montréal et mon collègue ici Bruno Ferron, est architecte au Centre de services scolaire de Montréal.

4915 Donc, pour la présentation, on va tout d'abord débiter avec le portrait du Centre de services scolaire de Montréal, puis les perspectives et prochaines étapes pour une école dans Griffintown, et nous terminerons avec notre recommandation.

4920 Donc, le portrait du CSSDM. Le Centre de services scolaire de Montréal fournit des services éducatifs aux élèves, en fait, fournit des services éducatifs à 110 000 élèves dans 187 établissements scolaires, ce qui fait que ce centre de services est le plus grand centre de services scolaire au Québec. Notre mission, c'est la réussite des élèves et nous desservons deux

municipalités, celles de Westmount et de Montréal, huit de ses arrondissements qui représentent grosso modo les quartiers centraux.

4925

Par rapport aux perspectives et prochaines étapes pour l'école dans Griffintown. Donc, il y a la question des besoins scolaires. Le ministère de l'Éducation prévoit un besoin de 24 classes dans le secteur de Griffintown. Ces besoins-là se déclinent en six classes préscolaires, donc trois classes de maternelle quatre ans, trois de maternelle cinq ans. Et il y a 18 classes primaires qui se déclinent en trois classes par niveau de la première année à la sixième année, donc trois cohortes complètes.

4930

Le centre de services scolaire est présentement en attente d'acquérir un terrain pour réaliser un projet de 24 classes. Depuis la modification de la Loi sur l'instruction publique, la Ville de Montréal a la responsabilité de céder un terrain en vertu d'une ordonnance du ministre de l'Éducation. Donc, présentement, des discussions sont en cours entre le ministère de l'Éducation, la Ville de Montréal, le Centre de services scolaire de Montréal et la Société québécoise des infrastructures.

4935

Tant qu'il n'y a pas de cession de terrain et que cette question-là n'est pas résolue, il est impossible d'établir un échéancier pour prévoir l'année d'ouverture d'une école. Donc, c'est une condition sine qua non.

4940

On recherche bien sûr une école au cœur de Griffintown. Donc ce qu'on recherche, c'est une superficie suffisante pour l'implantation d'une école primaire de 24 classes, donc un bâtiment scolaire d'une superficie de plancher d'environ 6 100 mètres carrés, une cour d'école de 2 880 mètres carrés. Cette superficie-là et la localisation centrale, près des futurs utilisateurs.

4945

On veut favoriser le transport actif des élèves qui sont marcheurs, qui viennent en vélo. Et on veut aussi faciliter l'accès aux équipements collectifs à la communauté de Griffintown. L'emplacement aussi ne doit pas être soumis à plusieurs contraintes entropiques qui pourraient nuire à l'apprentissage aux élèves. On peut prendre par exemple de grands boulevards ou des autoroutes qui amènent de la pollution atmosphérique ou sonore, des voies de chemin de fer avec des vibrations ou de très grands bâtiments qui pourraient projeter une ombre sur l'école qui

4950

4955 amènerait peu de lumière naturelle à l'intérieur de l'école, ou par exemple, des lignes électriques à haute tension à proximité de l'école.

Donc, je vais vous laisser à mon collègue Bruno Ferron, qui va vous parler des bénéfices pour le quartier Griffintown d'avoir une école de 24 classes.

4960 **M. BRUNO FERRON :**

4965 Comme on l'a fait dans notre mémoire, et aujourd'hui, on souhaitait profiter de l'occasion pour présenter les bénéfices de faire une seule école de 24 classes. Donc une école primaire de 24 classes, le Centre de services scolaire est convaincu que ça va permettre une meilleure qualité de service.

4970 Comment? En fait, les professionnels de l'éducation, qu'on parle d'orthopédagogues, de psychoéducateurs, de techniciens en éducation spécialisée, en étant sur le même bâtiment, dans la même enceinte, seront toujours disponibles pour les élèves qui sont en besoin. Versus s'ils étaient répartis sur deux sites, les professionnels auraient plutôt des tâches à demi-temps. Donc ça aurait un impact négatif sur le service à la clientèle, sur tous les élèves qui ont davantage de besoins.

4975 Aussi, comme mon collègue l'a mentionné, on parle ici 24 classes, dont trois cohortes qui font huit années dans le même bâtiment. On préconise qu'ils aient la même école de quartier durant tout leur cycle scolaire, pour éviter un détachement. D'avoir une seule école permettrait de parvenir à cet avantage.

4980 On trouve qu'il y aurait un impact sur les familles et les parents si l'école est répartie sur deux sites. Évidemment, lorsqu'une famille a plus d'un enfant, elle devra faire la navette entre les deux pavillons le soir et le matin pour reconduire ses enfants. Et en plus des services qu'elle peut aller chercher auprès des professionnels en intervention.

L'autre élément aussi, c'est un impact sur les fratries, donc de penser que frère et sœur ne seront pas dans le même bâtiment, vont évoluer différemment.

4985 Une école de 24 classes permettrait aussi de répondre aux besoins pédagogiques en un  
seul projet, donc plus rapidement que de penser faire deux petites écoles, deux projets, deux  
constructions. Aussi, un impact qu'on trouve important de souligner, c'est que la division du besoin  
de 24 classes sur deux sites, sur deux bâtiments, ça va requérir un dédoublement de plusieurs  
4990 locaux pour le fonctionnement d'une école, il y a des locaux qui ne peuvent pas être scindés, donc  
ils sont plutôt dédoublés, et c'est aussi un dédoublement des ressources humaines, notamment  
dans le contexte qu'on connaît de pénurie de personnel, surtout dans le milieu de l'éducation.

4995 En raison de sa plus grande taille, l'école de 24 classes, elle va permettre aussi d'offrir de  
plus grands espaces à la communauté. Donc, il faut savoir qu'on partage plusieurs espaces à  
l'intérieur, mais aussi, on mutualise la cour d'école avec la communauté en dehors des heures  
scolaires et durant l'été. On pense aux gymnases, à certains locaux polyvalents qui sont offerts aux  
résidents.

5000 Et en terminant, je dirais qu'un impact qu'on a noté, c'est qu'en fait, de penser faire deux  
petites écoles aurait des incidences importantes, notamment économiques, sur autant, le coût  
d'acquisition de terrains, de construction, d'entretien, d'exploitation, de fonctionnement et aussi,  
comme on disait, qu'il y a un dédoublement de certaines ressources, un impact plus grand sur la  
masse salariale, et ça, durant tout le cycle de de l'infrastructure. Donc évidemment, on construit une  
école pour les générations futures.

5005 On profite aussi de l'occasion de présenter ce que ça veut dire, une école de 6 000 mètres  
carrés, à quoi ça ressemble? Est-ce qu'on en a? Donc, plutôt que de vous présenter le futur, on a  
regardé ce qu'on a dans notre parc immobilier qui est représentatif de ce type d'envergure et  
comment ils ont réussi à s'insérer adéquatement, on trouve, dans des quartiers centraux, comme  
5010 les deux exemples qu'on va vous présenter.

5015 Donc, première école primaire dans La Petite-Patrie, l'école Saint-Arsène, une école de  
plus de 6 000 mètres carrés réalisée par le célèbre architecte Ernest Cormier dans les années 20.  
Donc, on voit... et je vais passer au second exemple. Donc, toujours dans La Petite-Patrie.

**LA PRÉSIDENTE :**

Deux minutes?

5020 **M. BRUNO FERRON :**

Oui. Toujours dans La Petite-Patrie, le pavillon Notre-Dame-de-la-Défense, aussi une école primaire.

5025 Et ce qu'on aimerait qu'il soit retenu des exemples qu'on apporte, c'est autant l'envergure que ce type d'école là, comment elles s'insèrent dans leur quartier, dans des quartiers denses, comme on peut voir, mais aussi qui sont construites sur trois, quatre étages, donc avec une densité intéressante et qu'elles ont réussi à s'intégrer avec harmonie dans la trame urbaine et dans l'îlot montréalais.

5030

Je laisse mon collègue terminer avec notre recommandation.

**M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :**

5035 Oui, donc, pour conclure, notre recommandation, c'est que les parties prenantes impliquées... donc, quand j'implique ça, je mentionne le ministère de l'Éducation, la Ville de Montréal, le Centre de services scolaire de Montréal et la Société québécoise des infrastructures, concrétise l'entente pour la cession de terrains afin que le Centre de services scolaire de Montréal puisse construire une école de 24 classes sur un seul site dans les meilleurs délais pour répondre  
5040 aux besoins scolaires du quartier.

**LA PRÉSIDENTE :**

5045

C'est génial, il vous restait 30 secondes. Merci beaucoup.

**M. BRUNO FERRON :**

5050 On pourrait peut-être profiter du 30 secondes pour informer la... Je vais laisser mon collègue.

**M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :**

5055 Avant de vous céder la parole, juste... Si après la présente audience, la commission et les citoyens ont des questions par rapport au projet de l'école de Griffintown, de nous les faire parvenir à l'adresse communications@cssdm.gouv.qc.ca.

5060 Et vous pouvez aussi suivre l'avancement du projet, si on a de bonnes nouvelles à donner par rapport à l'avancement, la fiche web est à jour, même en ce moment, vous pouvez aller sur le site cssdm.gouv.qc.ca.

**LA PRÉSIDENTE :**

5065 Merci. J'ai une question technique. Peut-être que j'avais mal compris. Sur une diapo, on parle de 24 locaux. En novembre 2018 et juin 2019, on parlait de 21 classes et là on n'avait pas de préscolaire.

**M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :**

5070 Exact.

**LA PRÉSIDENTE :**

5075 Maintenant on parle de 24 classes et de trois maternelles quatre ans. Donc pour moi 21 plus trois, ça fait 24. Mais ce que je vois sur votre diapo, c'est 24 classes, six maternelles et 18 de niveau primaire. Alors qu'est-ce que j'avais raté? Qu'est-ce que j'avais mal compris?

**M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :**

5080 C'est qu'on inclut les cinq ans, donc, trois classes de maternelle... les maternelles 5 ans étaient programmées en 2019.

**LA PRÉSIDENTE :**

5085 Donc elles étaient dans le 21.

**M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :**

5090 Oui, c'était 18 classes primaires et trois maternelles cinq ans. Puis après ça, le gouvernement, avec son programme de maternelle quatre ans, l'a bonifié.

**LA PRÉSIDENTE :**

5095 Merci. Un cheveu blanc de moins. Ensuite, en novembre 2022, donc, la Ville de Montréal a répondu à l'ordonnance et actuellement, donc, tous les intervenants dont vous avez parlé tout à l'heure sont actuellement en discussion sur la proposition afin d'évaluer sa conformité aux modalités. Ça fait un an, ça. Quand on regarde l'état de la situation, vous dites, à la page suivante sur votre point 4, Perspectives, vous dites : « Toutefois, tant que la cession de terrain ne sera pas résolue, il sera impossible d'établir un échéancier et de prévoir l'année d'ouverture de l'école. »

5100 Qu'est-ce qui achoppe? Est-ce qu'il y a quelque chose qui achoppe? Qu'est-ce qui fait que ce soit si long?

**M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :**

5105 Bien. C'est certain que là, les discussions se poursuivent entre les quatre organismes. Par contre, c'est certain que pour la Commission, on ne veut pas divulguer publiquement les discussions pour ne pas nuire à ces négociations-là. Par contre, on sait que toutes les parties qui sont impliquées

5110 travaillent de bonne foi pour arriver à une solution. Mais c'est tout de même complexe de pouvoir implanter une école à cette étape-ci du développement de Griffintown.

**LA PRÉSIDENTE :**

5115 Pour une néophyte comme moi, qu'est-ce qui est complexe quand on pense à une école élémentaire dans un quartier comme Griffintown? Et on entend parler d'une future école depuis plus de dix ans?

**M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :**

5120 Bien, c'est d'avoir un terrain pour implanter l'école. Quand on fait part de l'historique dans le mémoire, à l'époque, quand notre service de l'organisation scolaire a vu que l'école de la Petite-Bourgogne débordait et qu'on avait des besoins scolaires avec les prévisions qui venaient avec le développement de Griffintown, on avait un besoin de 24 classes. On a fait un appel d'intérêt, puis tout ce qui en est ressorti, c'était une solution pour seulement 12 de ces 24 classes-là.

5125 Et on n'est jamais arrivé, après tout ce temps-là, à arriver à suffisamment de terrains pour arriver à répondre aux besoins scolaires. Donc, c'est beaucoup de travail. Le contexte montréalais très dense, des terrains ont une très grande valeur, beaucoup d'argent d'impliqué. C'est ce qui amène la complexité.

5130

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Mais présentement, il y a un terrain.

5135

**M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :**

Mais nous, on...

5140

**LA PRÉSIDENTE :**

Qui fait l'objet de discussions.

5145

**M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :**

Je ne peux pas divulguer ce qu'il se passe par rapport à ça, parce que...

5150

**LA PRÉSIDENTE :**

Je ne vous demande pas où.

5155

**M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :**

... avancer des hypothèses pourrait nuire au projet. Tout ce qui est en lien avec les transactions immobilières, c'est des choses qui sont plus confidentielles pour éviter que de faire achopper ces transactions-là. Nous, on n'a pas d'annonce à faire par rapport à ça.

5160

Il y a des discussions par rapport à des propositions que la Ville a menées en vertu de l'ordonnance, mais on n'a pas de détails à apporter par rapport à ça.

**LA PRÉSIDENTE :**

5165

Mais en fonction de ce qui est écrit, on peut comprendre qu'il y a un terrain qui a été cédé, donc qui fait l'objet de la cession.

**M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :**

5170

Oui, la Ville...

**LA PRÉSIDENTE :**

Mais vous ne voulez pas nous dire où.

5175

**M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :**

...en vertu de l'ordonnance, la Ville a fait une proposition.

**LA PRÉSIDENTE :**

5180

O.K.

**M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :**

5185

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

Ça, c'est oui. D'accord, merci.

5190

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

Je vais poursuivre dans cet axe-là. Il y avait déjà eu un terrain qui avait été nommé un peu plus pour une future école. Est-ce que ce terrain-là, avec les nouvelles normes, est viable encore? Je ne sais pas si vous pouvez me répondre...

5195

**M. BRUNO FERRON :**

Je peux peut-être débiter la réponse. En fait, ce qui avait été proposé, c'était une partie d'un terrain.

5200

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

O.K.

5205

**M. BRUNO FERRON :**

Donc présentement, avec le programme qui a été autorisé, comme on a indiqué dans le mémoire, il y a une évolution des superficies du programme pour faire une école primaire. Donc en fait, c'est certain qu'il y aurait des enjeux au niveau de la superficie...

5210

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

La capacité...

5215

**M. BRUNO FERRON :**

Oui, exact, la capacité.

5220

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

Actuellement, la capacité n'est pas celle que vous prônez pour une 24 classes.

**M. BRUNO FERRON :**

5225

Tout à fait.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

5230

C'est ça.

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

5235            Juste pour être certain, est-ce qu'on parle du terrain qui était près du bassin à gravier dans ce secteur-là?

**M. BRUNO FERRON :**

5240            Le projet qui avait été présenté à la consultation publique de 2020, oui. Donc le projet de douze classes.

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

5245            O.K.

5250            Dans votre mémoire, puis les citoyens de Griffintown l'évoquent beaucoup, toute la question de l'importance d'une école, mais de différents services, et tout ça, dans la communauté. Est-ce qu'il peut être envisageable que la construction de l'école soit jumelée – et là, on risque d'y ajouter de la complexité, mais en tout cas dans les hypothèses, soit jumelée à des constructions ou des annexes pour développer certains services?

5255            Vous avez évidemment parlé de ce qui est évident, rendre accès à certains locaux ou des gymnases, mais on pourrait parler d'autres choses. Est-ce que c'est réfléchi, est-ce que ça peut être envisageable ou il y a des freins importants à cela, pour contribuer à répondre aux besoins de services diversifiés sur le territoire?

**M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :**

5260            Oui, je peux répondre. Je pourrais faire référence... on a fait une présentation récemment pour le secteur Bridge-Bonaventure, puis on a fait part, justement, des contraintes qu'on a pour réaliser ce type de projet là, imbriqué avec d'autres fonctions, que ce soit un pôle civique ou avec des logements sociaux, par exemple. Dans le cadre de Griffintown, la réglementation actuelle, la

5265 Loi sur l'instruction publique, le programme fonctionnel du ministère et les règles budgétaires ne permettent pas la réalisation d'un tel projet.

5270 Je vais commencer par la Loi sur l'instruction publique. Ce qu'elle mentionne, c'est que notre responsabilité, comme centre de services scolaire, c'est de construire des infrastructures scolaires. Donc, on n'est pas amenés à être donneur d'ouvrage d'autres types d'infrastructures.

5275 Et cet élément-là de la Loi s'actualise dans les règles budgétaires, où depuis 2014, de mémoire, on n'est pas permis de construire, d'ajouter... Même si une partie du financement viendrait de la Ville, on ne pourrait pas construire une bibliothèque municipale attenante ou un complexe aquatique avec une piscine, des éléments comme ça. Puis encore moins au niveau du programme fonctionnel du ministère et de son financement, adosser des bâtiments ou les construire par-dessus en basilaire, toutes les conditions spéciales de structure pour maintenir ça et les ententes, rien de cela est prévu.

5280 Puis, après ça, il y a la Loi sur l'octroi des contrats publics, qui fait que si on travaille avec un partenaire qui n'est pas un donneur d'ouvrage public, un organisme sans but lucratif ou un promoteur, donc nous, on doit faire des appels d'offres publics pour les architectes, les ingénieurs, l'entrepreneur en construction, tandis que le partenaire n'est pas tenu. Son financement et ses échéanciers, il les a de son côté, mais nous aussi, le financement et les autorisations, ils n'arrivent pas à la même vitesse. Puis on a des expériences, par le passé que ça n'a fonctionné.

5285

**LA PRÉSIDENTE :**

Ce que je comprends, c'est que c'est très complexe.

5290

**M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :**

Oui.

5295

**LA PRÉSIDENTE :**

Il y a des règles et pas beaucoup de flexibilité.

5300

**M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :**

Effectivement. Mais on y travaille parce qu'il y a aussi, comme je l'avais mentionné dans le cas de Bridge-Bonaventure, un autre comité avec les mêmes quatre partenaires, mais en fait, il n'y a pas juste le Centre de services scolaire de Montréal, mais les autres centres de services à Montréal pour réfléchir à des manières de lever ces barrières-là pour des projets plus dans l'avenir. Mais pour réaliser un projet rapidement dans Griffintown, parce que le besoin est là, mais là, on va s'en tenir avec la réglementation en vigueur et foncer pour construire l'école.

5305

**LA PRÉSIDENTE :**

5310

Alors, merci beaucoup. Le temps est écoulé. Alors merci infiniment de votre participation. Merci de vous être déplacés et d'avoir répondu à nos questions.

**M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :**

5315

Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

5320

Bonne fin de journée, ou je dirais, bon début de soirée.

Dans quelques instants, nous recevons les représentants de Pour une école primaire à Griffintown.

5325

---

**M. MATHIEU PRÉVOST ET M. ÉTIENNE LE NIGEN**

Pour une école primaire à Griffintown

---

5330

**LA PRÉSIDENTE :**

5335 Alors, nous voilà de retour. Bienvenue aux représentants Pour une école primaire à Griffintown, messieurs Prévost et Le Nigen, c'est ça?

**M. MATHIEU PRÉVOST :**

5340 Exactement.

**LA PRÉSIDENTE :**

On prononce Le Nigen?

5345 **M. ÉTIENNE LE NIGEN :**

Le Nigen, oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

5350

Le Nigen. Très bien. Alors nous avons lu votre mémoire. Nous vous écoutons et nous aurons quelques questions ensuite. Vous avez besoin d'un petit signe lorsqu'il restera deux minutes?

5355

**M. MATHIEU PRÉVOST :**

Juste au cas, on va le prendre.

5360

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors on y va, nous vous écoutons.

5365

**M. MATHIEU PRÉVOST :**

Bonjour, premièrement, merci de nous accueillir. Je suis Mathieu, voici Étienne, on est résidents de longue date de Griffintown depuis plus de 12 ans et on a le plaisir de mener... en fait, on a le plaisir d'être la cinquième génération de parents qui mène le collectif Pour une école à Griffintown, qui a été fondé en 2014, donc, sur un espace de 10 ans. Dû à l'exode, on est la cinquième génération de parents qui mène ce collectif-là.

5370

Notre action est concentrée sur l'importance de l'arrivée d'une école primaire à Griffintown. Par contre, étant donné le tissu social peut-être un petit peu moins fort à Griffintown, on se permet de s'intéresser à un ensemble d'enjeux qui sont importants pour les familles à Griffintown.

5375

On a deux axes de travail principaux. Un, c'est de faire de la représentation auprès de tous les organismes qui sont impliqués dans la création d'une école à Griffintown, anciennement la CSDM, maintenant la CSSDM, députés provinciaux et les élus municipaux.

5380

Et on s'occupe aussi... On s'assure aussi d'informer autant que possible les parents de Griffintown sur les développements de l'école. Quoique des fois, on se demande si on n'aggrave pas le problème en partageant les nouvelles, qui sont souvent, malheureusement, pas très positives.

5385

Un des enjeux qu'on a dans notre travail, c'est peut-être le poids démographique des familles à Griffintown. Donc on n'a pas les données du début du sondage du census de 2021. En

5390 2016, les familles de tous types représentent à peu près 10 % de la démographie à Griffintown. Raison de croire que ça va diminuer avec le temps. On parlera du logement, tantôt, qui sera la principale cause.

5395 On a aussi parfois un enjeu de fatalisme suite à plusieurs annonces négatives ou plusieurs reports de l'école à Griffintown. On constate que beaucoup de parents hésitent à s'engager pour la création d'une telle école ou de s'engager dans le quartier en général, parce qu'ils doivent, lorsque le premier enfant, par exemple, va commencer à l'école primaire, changer de quartier. Donc il y a un espèce d'œuf et la poule, parfois, auquel on fait face.

5400 Les familles sont très importantes pour Griffintown. Une famille, c'est le cœur d'un quartier, du tissu social dans un quartier. Pour nous, en particulier à Griffintown, qui se veut, pour différentes raisons, un quartier qui est transitoire pour beaucoup. Donc, on trouve que c'est important d'avoir un petit cœur de familles qui représente vraiment le cœur du tissu social du quartier.

5405 Pour nous, la clé de voûte de ça, c'est l'école. Il n'y a aucun doute, on a fait des petits sondages et on vit dans le quartier depuis plus de 10 ans. On voit, génération après génération de parents quitter le quartier, malheureusement, et la cause principale, c'est toujours le manque d'école. Il manque beaucoup d'autres services, on en parlera, mais on s'arrange. Mais le manque d'école, c'est ce qui cause vraiment le départ des familles.

5410 L'école est aussi très intéressante, parce que qui dit école, dit un ensemble de services parascolaires, on en a parlé tantôt, qui peuvent être réutilisés par la communauté pour pallier au manque de services dont on va parler.

5415 On voulait se permettre de faire un petit aparté sur le logement qui est très important. On parlait du poids démographique des familles qui est à peu près à 10 % dans le quartier. Un des enjeux qu'on voit et qu'on continue à voir, c'est en fait le manque de logements de grandeur suffisante pour les familles. Grandeur suffisante, ça veut dire quoi pour nous? Ça veut dire deux choses : un le nombre de chambres. À un certain moment, pour une famille de quatre – nous, on a deux familles de quatre – la troisième chambre est importante. On s'est permis de colliger depuis

5420 très, très longtemps à partir des plans des promoteurs, la répartition du nombre de chambres dans les projets de Griffintown. Donc on a comptabilisé 34 projets à travers les années, qui représentent à peu près 4 200 unités construites. Et ce qu'on constate, c'est qu'il y a à peu près 9 % de ces unités-là qui étaient des trois chambres et plus.

5425 Par contre, ça, ça se compare à 32 % pour la grande ville de Montréal, donc il y a un poids qui est disproportionné. Il faut aussi mentionner qu'une grande quantité de ces unités-là sont de type penthouse qui ne sont pas nécessairement accessibles à la plupart des familles.

5430 Un exemple : Bassin du havre, phase 4. On parle d'une tour qui a beaucoup, beaucoup d'unités de trois chambres. Malheureusement, on parle de prix oscillant autour des 1,3, 1,4, 1,5 million, donc pas nécessairement accessible pour les familles. Donc le nombre de chambres est très important.

5435 On voulait juste soulever peut-être un dernier exemple très récent, un projet qui est en construction maintenant, on parle de Bass, phase quatre, sur la rue des Bassins. C'est un projet qui a 60 % d'unités de type studio. Donc on parle de 298 pieds carrés par unité. 3 % des unités sont des trois chambres. Donc on voit une espèce de déséquilibre là.

5440 La petitesse des unités, on trouve ça important à considérer non seulement pour les familles, mais aussi parce qu'on est d'opinion que ça crée une clientèle qui est de nature transitoire. Les gens qui vont être dans des unités de 298 pieds carrés sont souvent des gens qui sont étudiants ou très jeunes et qui vont finir par graduer à des unités de logements plus grands.

5445 La dernière chose qu'on voulait soulever au niveau du logement, c'est la taille des unités qui est... c'est une tendance de fond générale qui réduit avec le temps. Donc on parle de trois chambres qui, il y a un certain temps, étaient... Dans l'édifice que j'habite et qui est un des premiers à Griffintown, 900, 950 pieds carrés. Si on regarde le Bass 4, par exemple, dont je vous parlais, on parle de trois chambres... Excusez-moi, je parle de deux chambres qui étaient 925, sont maintenant autour de 700 pieds carrés, donc 30 % moins de superficie.

5450 On tombe dans un type d'unités qui est... même s'il y a deux chambres, parfois trois chambres pas nécessairement adaptées aux familles.

Et la dernière chose qu'on voulait soulever concernant ça, c'est le Règlement pour une métropole mixte, qui a été passé il y a quelques années, définit pour Griffintown, qui est considérée  
5455 comme une zone 1, une grandeur acceptable pour un logement de chambres qui est de 925 pieds carrés, ce qui n'est pas nécessairement le plus habitable pour une famille, vous comprendrez.

Ensuite, on voulait parler – un autre petit aparté – au niveau des services. On va y aller très rapidement. En fait, on voulait illustrer ça avec la carte suivante. Ce que vous voyez du côté gauche,  
5460 et on a souligné Griffintown en rouge, les limites, c'est la densité du quartier qui est très dense par rapport au reste du Sud-Ouest et c'est quelque chose qui va croître dans les prochaines années.

Et côté droite, c'est une carte qui est produite à partir du site web de la Ville de Montréal. Ce qu'on a fait, c'est qu'on a souligné les services suivants, les services dont on parle dans notre  
5465 mémoire, sports, loisirs, développement social, arts, culture, CPE, école, santé, sécurité publique.

Et donc l'inadéquation entre la densité et la quantité de services publics est particulièrement frappante dans cette carte. Dans notre mémoire, on parle de trois services publics qui sont essentiels pour les familles : CPE, CLSC ou services de santé, et activités, donc, plateaux sportifs,  
5470 bibliothèques et avec la première génération d'enfants nés à Griffintown qui arrivent à l'adolescence, une Maison des jeunes serait peut-être aussi pertinente.

Notre expérience à travers l'aventure d'essayer de faire arriver une école à Griffintown nous dit que l'aspect immobilier va être particulièrement important. En fait, l'enjeu de l'école ou du manque  
5475 d'école... On aimerait que plus d'attention soit portée aux besoins immobiliers qui vont permettre de construire lesdits services, particulièrement parce qu'il ne reste pas beaucoup de temps et très peu de terrains restants.

Puis on soulève peut-être deux pistes de solution. Un, c'est l'école qui sera construite  
5480 éventuellement qui pourrait fournir des plateaux qui pourraient être utiles pour ça. La deuxième, la

CSSDM, a un terrain coin Ottawa et Eleanor, qui était l'ancien déménageur. Avec construction d'école ailleurs dans Griffintown, on assume que c'est ailleurs, un terrain qui n'est peut-être pas nécessaire pour une école et qui pourrait potentiellement être cédé à la Ville de Montréal pour permettre la construction de divers services publics.

5485

Dernière chose, on revient à l'école qui était notre sujet principal. On est retournés un petit peu dans l'histoire, on est allés, en 2012, lire le mémoire qui avait été présenté par la CSDM, ancêtre de la CSSDM, qui parlait du besoin d'une école primaire à Griffintown vers l'horizon 2016-2017 pour à peu près 500 élèves. Donc, ça fait longtemps qu'on y travaille.

5490

On vous épargne l'historique, on en a beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

5495

Il reste deux minutes.

**M. MATHIEU PRÉVOST :**

5500

Parfait. Et là, on comprend que la négociation est en cours sur le terrain, sur la cession de terrain avec la Ville de Montréal, différentes parties prenantes. On supporte l'idée d'une école de 24 classes, une pleine école, c'est ce qu'on préfère. Ça permet de fournir non seulement plus de services aux étudiants, mais aussi plus de services à la communauté.

5505

Et nous, ce qu'on demande dans nos représentations avec les différents paliers, tout ça, c'est un engagement ferme sur une date. On a eu beaucoup d'engagements dans le passé sur de la bonne foi. On parle beaucoup du bien-être des élèves. Tout le monde travaille pour le bien-être des élèves. On a eu beaucoup d'engagements sur le processus. Ça avance. La cession de terrain se fera en novembre 2022, par exemple. On est presque un an plus tard. On n'a pas fait la cession de terrain.

5510

Ce qu'on veut, c'est un engagement sur un résultat, sur une date et non sur une bonne foi ou sur un processus. C'est particulièrement important parce que la principale cause de départ des familles, c'est le manque d'écoles.

5515 Et, si je vous présente mon exemple, par exemple, on a deux enfants, il y a l'arrivée du premier au scolaire, l'arrivée de la deuxième et on prévoit deux ou trois ans à l'avance, est-ce qu'on déménage ou pas. Donc d'annoncer une date va permettre d'arrêter le cercle vicieux et peut-être de pouvoir retenir les familles dans le quartier.

5520 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

**M. MATHIEU PRÉVOST :**

5525

Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

5530

Il restait 20 secondes.

**M. MATHIEU PRÉVOST :**

C'est parfait.

5535

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci infiniment. On a quelques questions. J'en ai une première qui ne réfère pas à l'école. Quelles sont les solutions pour qu'il y ait plus de logements familiaux?

5540

**M. ÉTIENNE LE NIGEN :**

En fait, je vais m'occuper de la partie des questions.

5545

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

5550

**M. ÉTIENNE LE NIGEN :**

Donc normalement, la Ville, jusqu'à maintenant, c'était dans le cadre des PPCMOI, il y avait toujours des projets qui étaient négociés parce que ce n'étaient pas des projets de plein droit. Et dans ces négociations-là, typiquement, avant que le Règlement pour la métropole mixte soit effectif, il y avait déjà des négociations pour dire, par exemple, on veut au minimum 15 % de logements pour les familles et le standard étant de trois chambres à coucher et plus.

5555

Et nous, on pense que justement, actuellement, il y a un très gros déséquilibre. Et pour pallier ce déséquilibre, il faut, lors des négociations, augmenter ce pourcentage-là drastiquement pour réussir à avoir quelque chose d'un peu plus équilibré. Parce que l'exode est réel. Et en plus de cet exode-là, on a l'impression qu'on fait de moins en moins de place aux familles.

5560

Quand on écoute dans les nouvelles, on entend souvent le message qu'on veut attirer les familles à Montréal, mais quand on regarde les actions, les actions ne suivent pas le discours. Le discours doit suivre les actions et mettre en place des négociations pour que les normes soient beaucoup plus élevées pour l'espace réservé aux familles.

5565

**LA PRÉSIDENTE :**

Donc, que ce soit l'arrondissement qui négocie en fait, qui négocie avec les promoteurs ou qui exige des promoteurs un pourcentage X de logements familiaux?

5570

**M. ÉTIENNE LE NIGEN :**

5575 Oui. Mais évidemment, là, la dynamique risque de changer un peu. Parce que le PPCMOI, de ce que je comprends, la formule est en train de changer. Donc, ça serait de voir comment ces négociations-là vont se poursuivre. Mais on espère quand même que ces négociations-là, peu importe le format dans lequel elles vont régler... Il faudrait prévoir que l'arrondissement négocie avec les promoteurs pour qu'il y ait plus d'espace pour les familles.

5580

**LA PRÉSIDENTE :**

De quel œil voyez-vous ça, justement, que cette... que cette stratégie ou ce mode de fonctionnement avec les PPCMOI soit peut-être modifié?

5585

**M. ÉTIENNE LE NIGEN :**

5590 Je crois qu'il est crucial que les citoyens puissent garder un certain pouvoir démocratique. Mais je comprends aussi de l'autre côté, l'arrondissement arrive graduellement comme dans un cul-de-sac, dans le sens qu'il y a une bonne partie du quartier qui est déjà développé et pour beaucoup de citoyens, c'est facile de simplement dire, tel projet va nuire au quartier, allons tous bloquer le projet plutôt que d'être dans un esprit de négociation. Parce qu'au final, on veut que le quartier puisse continuer à croître et évoluer et graduellement, on voit que de plus en plus, les projets sont bloqués par les citoyens.

5595

Donc là, il faudrait trouver une dynamique où les négociations se poursuivent et les projets puissent aboutir. Et c'est pour ça qu'on dit que dans ces négociations-là, il faudrait s'assurer que la voix des citoyens est bien écoutée et dans ce cas-ci, nous, on dit, faites une place pour les familles.

5600

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K., merci.

**LE COMMISSAIRE LECLERC :**

5605

Dans la même lignée, ma collègue vous a demandé comment vous voyez les moyens pour faire une place aux familles. Maintenant, vous avez entre autres soulevé la question des services et éventuellement, évidemment, l'école, le centre, et des services qui peuvent aider à attirer ou à maintenir les familles.

5610

Mais en même temps, vous avez soulevé – et les chiffres sont parlants. Les logements actuels, c'est 9 % qui ont trois chambres et même certains qui sont soit non accessibles ou trop petits. Est-ce qu'il y a... Est-ce qu'on arrive dans un cul-de-sac? Parce que les services, on peut les développer, l'école, on peut la construire, c'est complexe – mais là, les chambres et les logements, ils sont tels qu'ils sont. Est-ce qu'on peut renverser la vapeur ou comment vous voyez ça?

5615

**M. ÉTIENNE LE NIGEN :**

5620

J'ai l'impression qu'il y a quand même encore suffisamment d'espace dans Griffintown pour continuer le développement. Il y a sans arrêt des projets qui sont soumis. Donc ce serait vraiment à partir de maintenant, de dire qu'on doit rehausser ce pourcentage-là. Donc c'est pour l'espace restant, tout en prévoyant tous les services évidemment. Donc les services viendraient en priorité et le reste pourrait suivre.

5625

Surtout avec la Ville de Montréal, maintenant, il y a moyen de se prévaloir du droit de préemption. Donc pour la liste, on peut peut-être suivre la liste de services qui sont manquants dans le quartier. Il faudrait prévoir tout de suite les espaces auxquels on serait intéressé et par la suite laisser les promoteurs construire, développer.

5630

**M. MATHIEU PRÉVOST :**

Petit ajout que je me permets de faire.

5635 **LE COMMISSAIRE LECLERC :**

Oui.

5640 **M. MATHIEU PRÉVOST :**

Je pense qu'il y a déjà assez de familles à Griffintown pour justifier le besoin de ces services-là, donc... Donc, oui.

5645 **LE COMMISSAIRE LECLERC :**

Justement... Rapidement, parce que c'est justement... Je vais vous poser une autre question rapide. Parmi ces services, autres que l'école, lesquels sont les plus centraux, les plus importants, justement pour la famille? Parce que vous avez...

5650 **M. ÉTIENNE LE NIGEN :**

Justement, j'avais fait un petit sondage informel sur Facebook qui date de déjà quelques années, mais j'essayais de voir un peu c'est quoi au niveau des services publics, les principaux intérêts pour les citoyens. Et j'avais soulevé en rouge ceux qui étaient particuliers pour les familles.

5655

Donc on voit qu'ils se retrouvent quand même dans la partie supérieure du graphique. Donc ça reste... Même si on est un peu sous-représentés, on voit qu'il y a quand même un intérêt important pour ces services-là.

5660

Et quand on dit la place pour les familles, je parle avec des gens, des citoyens qui n'ont pas de famille, qui n'ont pas l'intention d'avoir une famille, mais qui veulent avoir des familles dans le quartier. C'est vraiment pour avoir une mixité. Et ce n'est pas juste de penser aux familles seulement, c'est que les familles apportent beaucoup pour le quartier.

5665 Comme on disait, nous, on a vraiment ce sentiment que le quartier va pouvoir évoluer avec, à la base, les familles. Actuellement, en plus, on n'a même pas d'organisme public pour chapeauter, pour représenter tous les besoins. On est annexés, dans un certain sens, au quartier de La Petite-Bourgogne, qui a déjà la Coalition de la Petite-Bourgogne, qui joue ce rôle-là, mais en théorie, devrait aussi représenter nos besoins, mais pour l'instant, on n'a pas l'impression que c'est le cas.

5670

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

Et justement, je regarde votre tableau. Ça va être une question au niveau du CLSC. Vous avez mis dans vos recommandations de trouver une solution rapidement pour les problèmes financiers. Est-ce que vous avez des... Pour le CLSC, est-ce que vous avez des propositions?

5675

**M. ÉTIENNE LE NIGEN :**

En fait, c'est que le terrain avait déjà été identifié et il y avait déjà des discussions et c'est vraiment juste avant la pandémie, malheureusement, c'était sur le point de se concrétiser et le projet a été mis sur pause. Et depuis ce temps-là, on n'entend plus c'est quoi les solutions, on entend juste qu'il y a un problème au niveau du financement. Donc est-ce que le gouvernement du Québec a voulu maintenir un certain financement X, et qu'il n'a pas bougé, je ne sais pas

5680

On a souvent le même problème, justement, vu qu'on n'est pas dans l'appareil public, on n'a pas accès à toutes ces discussions-là. Tout ce qu'on a, c'est le message officiel, comme quoi il y a un problème de financement.

5685

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

5690

Est-ce qu'il y avait un emplacement de prévu?

**M. ÉTIENNE LE NIGEN :**

5695

Oui, c'est sur la rue Young, dans Griffintown, entre Wellington et Ottawa.

**LA COMMISSAIRE MASSICOTTE :**

Merci.

5700 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, peut-être une dernière petite question, puisqu'il reste deux petites minutes, mais une rapide.

5705 Vous dites dans votre document que vous êtes en communication avec le gouvernement du Québec et en août 2023, le Centre de services scolaire nous a confirmé que le gouvernement était encore en train d'analyser la proposition faite par la Ville de Montréal.

5710 Les gens du Centre de services scolaire n'ont pas voulu me dire ce qui achoppait. Vous, est-ce que vous en avez appris plus? Est-ce que vous en savez plus?

**M. MATHIEU PRÉVOST :**

5715 Pas nécessairement. De ce qu'on comprend. Il y a des complexités. Ce qu'on a dit, c'est qu'il y a des complexités reliées à la nature du site, peut-être au partage de certaines parties annexées au site, mais on n'en sait pas plus.

**LA PRÉSIDENTE :**

5720 O.K.

**M. MATHIEU PRÉVOST :**

5725 On détecte... C'est des messages que ce sont des messages un peu codés, on n'en sait pas plus, mais ce serait des complexités reliées à la cession du terrain.

**LA PRÉSIDENTE :**

5730 D'accord. Alors merci infiniment d'être venus discuter avec nous, d'avoir partagé vos idées, vos suggestions et je vous souhaite une bonne soirée.

**M. MATHIEU PRÉVOST :**

5735 Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup.

5740 **LE COMMISSAIRE LECLERC :**

Au revoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

5745 Oui, c'est vrai. Alors, est-ce que les représentants municipaux souhaitent utiliser leur droit de rectification? Pas ce soir. Merci beaucoup madame Nadon.

5750 Alors ceci met fin à cette séance d'audition des opinions et, en fait, aux séances d'audition des opinions tenues dans le cadre de cette consultation.

J'aimerais bien sûr remercier toutes les personnes qui se sont déplacées et qui ont participé.

5755 J'aimerais aussi remercier mes collègues commissaires et mes collègues analystes, toutes les personnes de l'Office qui nous aident à l'organisation et bien sûr l'équipe technique.

Alors merci beaucoup. Tout le monde. Bonsoir.

5760

**AJOURNEMENT**

5765

5770

5775

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.

Le tout conformément à la loi.

5780

Et j'ai signé :

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