

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

**ÉTAIENT PRÉSENTS:** M. ÉRIC CARDINAL, président de la commission  
Mme COUMBA NGOM, commissaire ad hoc  
Mme LUBA SERGE, commissaire ad hoc  
M. SIMON CLOUTIER-CYR, analyste

**PLAN DIRECTEUR BRIDGE-BONAVENTURE**

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

VOLUME 2

---

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

## TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 14 JUIN 2023

MOT DU PRÉSIDENT DE LA COMMISSION ..... 1

### PRÉSENTATION DES OPINIONS :

Mme Sophie Goudreau et Mme Sidonie Pénicaud, Direction régionale  
de santé publique de Montréal ..... 3

M. Martin Duguay et Mme Véronique Alepin, Groupe Petra (7.6)..... 15

M. Vianney Bélanger et Mme Isabelle Boizard, COPRIM (7.10)..... 28

### PAUSE

M. Alain Perez et M. Francis Brunel, Syndicat des copropriétaires  
de Tropiques Nord (7.2)..... 38

Mme Isabelle Melançon et M. Carl Cloutier, Institut du développement  
urbain (IDU) (7.17) ..... 47

M. Jonathan Hébert, Ray-Mont Logistic (7.28)..... 60

**MOT DE LA FIN** ..... 71

### AJOURNEMENT

## MOT DU PRÉSIDENT

### M. ÉRIC CARDINAL :

5            Alors, Mesdames, Messieurs, bonjour, bienvenue à cette deuxième séance d'audition des opinions sur le Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure. La séance va se dérouler en français, toutefois, les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais pourront le faire.

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

            Je m'appelle Éric Cardinal, 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  
15           consultation ; complétée par madame Luba Serge.

### Mme LUBA SERGE, commissaire ad hoc :

            Bonjour.

20

### LE PRÉSIDENT :

            Et madame Coumba Ngom.

25

### Mme COUMBA NGOM, commissaire ad hoc :

            Bonjour.

30

**LE PRÉSIDENT :**

35 Nous sommes appuyés dans nos travaux par l'analyste Simon Cloutier-Cyr, ainsi que le stagiaire Éric Mbogning, que je remercie d'être avec nous.

40 Au nom de mes collègues et de l'Office, je vous remercie de l'intérêt que vous portez à nos travaux. Un total de 61 personnes, citoyens, citoyennes, représentants de divers groupes ou d'entreprises, ont manifesté le désir de présenter oralement leur opinion devant la commission. Nous les entendrons au cours de sept séances. La deuxième étant celle d'aujourd'hui.

45 Il y aura trois sessions en soirée et quatre dans l'après-midi. La dernière séance aura lieu le 29 juin.

50 Ces opinions présentées oralement s'ajoutent à la quarantaine d'autres opinions qui nous ont été soumises par écrit, de même qu'aux nombreuses autres opinions recueillies par le biais des questionnaires en ligne. Alors, un grand merci à toutes les personnes qui ont pris le temps de participer à cette consultation.

55 Maintenant, voyons le déroulement de la séance d'aujourd'hui. Nous allons entendre successivement sept présentations, entrecoupées d'une pause vers 14 h 30. Chaque intervenant va disposer de dix minutes pour exposer son opinion. Après quoi, les commissaires prendront également dix minutes pour des questions et des échanges.

60 La webdiffusion sera disponible dès demain sur le site de l'OCPM et les transcriptions des présentations seront mises en ligne dans les jours qui suivront.

Si pour une raison ou une autre, des inexactitudes se glissaient dans les interventions, sachez que les représentants de la ville de Montréal pourront user de leur droit de rectification dès aujourd'hui à la fin de la séance, ou d'ici les prochaines 48 heures.

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

65 A la suite des séances d'audition des opinions, la commission procèdera à l'analyse de l'ensemble de l'information qui lui a été soumise, fera un rapport et formulera des recommandations. La présidente de l'Office soumettra le rapport au Conseil municipal de la ville de Montréal, rapport qui sera rendu public deux semaines plus tard.

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

---

**Mme SOPHIE GOUDREAU ET Mme SIDONIE PÉNICAUD**

75 Direction régionale de santé publique de Montréal

---

**LE PRÉSIDENT :**

80 Alors maintenant, accueillons nos premières intervenantes représentant la Direction régionale de la santé publique de Montréal, mesdames Sophie Goudreau et Sidonie Pénicaud. Alors, bonjour, bienvenue. Alors, je vous rappelle ; vous avez dix minutes pour votre présentation puis si vous me le permettez, à deux minutes de la fin, je vais vous aviser puis par la suite, bien on aura une autre dix minutes pour échanger avec vous.

85 **Mme SOPHIE GOUDREAU :**

90 Parfait. Notre présentation dure dix minutes, je le dis d'avance, parce qu'on s'est déjà synchronisées, donc dix minutes, dix minutes trente.

**LE PRÉSIDENT :**

C'est parfait.

95 **Mme SOPHIE GOUDREAU :**

100 Alors, bien Mesdames et Monsieur les commissaires, merci de bien vouloir entendre les considérations de la santé publique au sujet du Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure. Mon nom est Sophie Goudreau et je travaille dans le secteur environnement urbain, santé des populations.

**Mme SIDONIE PÉNICAUD :**

105 Bonjour, moi je m'appelle Sidonie Pénicaud, je suis médecin de santé publique en santé environnementale et je travaille avec Sophie.

**Mme SOPHIE GOUDREAU :**

110 Et je voudrais dire que le fruit de cette présentation-là, c'est le fruit d'un travail collectif avec plusieurs autres collègues qui travaillent également à la santé publique avec nous.

115 Alors, avant de débiter la présentation, j'aimerais rappeler certains mandats qui sont importants pour la santé publique, qui sont notamment d'identifier des situations susceptibles de mettre en danger la santé de la population et aussi, d'informer la population sur l'état de santé général, ainsi que des stratégies efficaces pour réduire les effets négatifs sur la santé.

Depuis les 20 dernières années, la Direction régionale de santé publique a participé à plusieurs consultations publiques, sur des sujets d'aménagement du territoire, le transport, les conditions d'habitation. L'objectif de notre participation à ces consultations-là a toujours été de

120 réduire et de prévenir les risques à la santé pour l'ensemble de la population. C'est donc en ce sens qu'on a développé les recommandations qu'on va vous présenter aujourd'hui.

125 Et maintenant, au sujet du Plan directeur, on voudrait d'abord saluer les principes de transition écologique et de résilience qui ont été mis de l'avant dans le Plan directeur par la ville de Montréal. Toutefois, on croit que ces engagements pourraient être bonifiés pour construire des milieux de vie plus sécuritaires, plus complets, conviviaux et inclusifs.

130 A la lecture du Plan directeur, nous avons formulé sept recommandations qu'on va vous présenter où la concertation avec les principaux acteurs impliqués est une condition essentielle à toutes les étapes du processus de développement. La concertation, mais aussi l'intégration des considérations de santé dans tout le processus du développement.

135 Les recommandations sont présentées en ordre de priorité où la réalisation d'une recommandation est nécessaire avant de passer à la suivante. Donc, les recommandations sont d'abord faites en lien avec la réduction des risques à la santé et des nuisances dans le secteur.

En second lieu, en lien avec le développement des milieux de vie complet et finalement, le développement de milieux de vie qui intègrent la mixité sociale.

140 Alors, la première recommandation est en lien avec l'intégration des préoccupations de santé publique dans le processus. Dans le PDMV, dans la section des grands constats, on nomme qu'il y a plusieurs sources importantes dans le secteur, de nuisances.

145 Donc, les autoroutes, les industries, le camionnage, des voies ferroviaires, des gares de triage et aussi des enjeux à la sécurité civile, notamment, la présence de matières dangereuses.

Alors, la recommandation 1 est de s'assurer que la Ville de Montréal travaille en concertation avec la santé publique et tous les autres acteurs concernés afin de définir des études à réaliser, afin d'évaluer les risques à la santé, considérant l'ensemble des activités projetées

150 dans ce secteur, notamment, la construction de l'habitation. En fait, le Plan directeur a déjà  
spécifié clairement plusieurs études qui doivent être réalisées et qui ne l'ont pas encore été. Alors,  
la santé publique souhaiterait participer à la construction de ces études-là et aussi à l'analyse des  
résultats, afin d'évaluer les risques à la santé.

155 La deuxième recommandation est en lien avec la réduction des risques à la santé et des  
nuisances. Dans la section objectifs et balises d'aménagement, on nomme qu'il faut assurer une  
bonne cohabitation entre les activités dites sensibles et les infrastructures de transport.

160 Alors, la deuxième recommandation est de s'assurer que les usages sensibles – ici on  
parle d'habitations, d'écoles, de garderies, de milieux de soins - qu'ils soient construits à une  
distance minimale de 100 mètres des voies ferroviaires et des infrastructures du REM, ainsi qu'à  
une distance minimale de 300 mètres de la gare de triage.

165 Selon une étude qui a été réalisée par la santé publique, on a remarqué que les  
populations qui habitaient à 100 mètres ou moins d'une voie ferrée, étaient dérangées dans une  
proportion de 24 % de la population qui a été interviewée. L'Organisation Mondiale de la Santé  
nomme la gêne ou le dérangement comme étant un effet négatif sur la santé des populations.

170 La troisième recommandation est également en lien avec la réduction des risques à la  
santé et des nuisances. Dans la section du plan d'action, on nomme qu'il faut étudier la possibilité  
de modifier le plan de camionnage de la ville.

175 Notre troisième recommandation est d'ajouter des mesures de restriction du camionnage  
dans les secteurs d'habitation projetés, comme un prérequis essentiel à l'introduction de  
l'habitation. Au même titre que les autres conditions essentielles à remplir, telles que mentionnées  
à la page 101 du PDMV.

Alors, dans le Plan directeur, on souhaite l'arrivée de 7 600 nouveaux logements et ce qui  
va amener plusieurs personnes qui vont être amenées à se développer en transport actif, collectif

180 et en voiture aussi. Et on considère que la circulation du camionnage ne doit pas se faire au détriment de la sécurité des autres usagers de la route, et c'est un principe de santé publique.

Et maintenant, je vais passer la parole à ma collègue, Sidonie.

185 **Mme SIDONIE PÉNICAUD :**

Merci beaucoup. Donc, le Plan directeur propose aussi de reconstruire l'autoroute Bonaventure en boulevard urbain et aussi de définir une vision d'aménagement à plus long terme pour la section surélevée de cet axe. Nous vous proposons de réduire le nombre de voies de circulation de trois à deux voies lors de la conversion de l'autoroute Bonaventure en boulevard urbain, dans chacune des directions et dans l'ensemble du tronçon.

190 De plus, on vous propose d'étendre la réduction du nombre de voies de circulation de trois à deux voies pour la portion surélevée de l'autoroute Bonaventure. Donc, la réduction de la capacité routière, jumelée à l'amélioration de l'offre de transport en commun, c'est une perspective prometteuse pour permettre la mobilité des individus, mais tout en sécurité.

195 Le Plan directeur propose aussi d'assurer la sécurité des déplacements actifs en sécurisant les intersections accidentogènes. Nous vous proposons d'assurer la sécurité des déplacements actifs par la mise en place de mesures d'apaisement sur l'ensemble des intersections du secteur de planification stratégique.

200 On vous propose aussi d'intégrer les principes de vision zéro en sécurité routière dans les aménagements. Donc, à Montréal, l'implantation de mesures d'apaisement de la circulation est associée à une réduction de 23 % des piétons blessés aux intersections, donc c'est quand même une quantité appréciable.

210 Finalement, non, pas finalement, c'est la sixième recommandation. Mais le Plan directeur propose des franchissements pour permettre aux futurs résidents d'accéder à des services et à des commerces de proximité et à une école.

215 Nous vous proposons de planifier l'intégration des commerces et des services essentiels qui répondent à l'ensemble des besoins de la population, notamment les commerces d'habitation, les services communautaires et institutionnels comme les soins de santé, de garde et scolaires.

220 Donc, les milieux de vie complet peuvent avoir des répercussions importantes sur la santé, entre autres, ils peuvent influencer les habitudes de vie comme la pratique de l'activité physique, l'alimentation saine, l'accès à des services de santé, puis aussi être bénéfiques pour la participation sociale.

225 Finalement, pour de vrai, le Plan directeur propose de mobiliser les programmes et les leviers municipaux et gouvernementaux pour faciliter la réalisation de logements abordables et aussi, d'effectuer un suivi de l'application du règlement pour une métropole mixte.

230 On propose de fixer des seuils supérieurs au règlement pour une métropole mixte pour l'ajout de logements sociaux et communautaires, sur tous les terrains des trois secteurs et que l'atteinte de ces seuils se fasse sous forme de cessation d'immeuble. Donc, sans possibilité de compensation financière.

235 Donc, on sait, on vit présentement une crise de logement à Montréal, et le projet de réaménagement de Bridge-Bonaventure constitue une occasion pour assurer la construction d'un nombre important de logements sociaux et communautaires.

Les directions de santé publique de la CMM se sont unies pour proposer une cible de 20 % de logements sociaux et communautaires dans le parc de logements locatifs.

240 Donc, en conclusion, le Plan directeur du secteur Bridge-Bonaventure est ambitieux et a le potentiel de redévelopper une zone façonnée par des années d'activité industrielle et une entrée de ville à haut débit de circulation routière. La Ville de Montréal doit agir en concertation avec tous les acteurs impliqués pour évaluer les risques et déterminer les mesures de mitigation à mettre en place afin de rendre le secteur favorable à l'habitation.

245 La Direction de santé publique régionale invite la Ville de Montréal à collaborer avec elle afin de mettre la santé et la qualité de vie au cœur de la planification de ce secteur. Donc, merci beaucoup.

**LE PRÉSIDENT :**

250 Merci beaucoup, merci. Alors, donc on a quelques questions pour vous puis je vais commencer avec, dans le fond, vous avez commencé et fini en parlant de la concertation nécessaire pour évaluer les risques, mener des études. Ma question c'est : est-ce qu'il existe actuellement des études existantes sur le secteur ou pas du tout, actuellement ?

**Mme SOPHIE GOUDREAU :**

255 Bien au Plan directeur, on a nommé... en fait, on a déjà des données, il y a eu l'étude de mobilité qui a été faite. Bien sûr qu'il y a beaucoup d'informations. Mais dans le Plan directeur, on nomme aussi que plusieurs autres études doivent être faites, notamment en lien avec les niveaux sonores qui sont émis à proximité de la gare de triage qui contourne le Bassin Peel, Wellington.

260 Ensuite, il y a d'autres études qui doivent être faites voir si... parce qu'il y a des risques à la sécurité civile, alors si l'habitation peut être amenée dans ce secteur-là, compte tenu des risques de sécurité civile, on sait qu'il y a des matières dangereuses qui sont transportées par voie ferroviaire et on sait aussi qu'il y a des industries qui ont des rayons d'impact, donc qui pourraient,

les rayons d'impact qui sont autour des industries, pourraient peut-être couvrir une partie des territoires qui sont, où est-ce qu'on prévoit de mettre de l'habitation ou des milieux sensibles.

270 Donc, ce qu'on dit c'est que des fois les rayons d'impact, il faut qu'ils soient analysés en fonction des différents risques que ça pourrait compromettre pour la santé.

**LE PRÉSIDENT :**

275 Mais une étude... c'est ça, donc ce sont des études à faire qui vont évaluer les risques et éventuellement, le type de construction qui pourrait être acceptable pour...

**Mme SOPHIE GOUDREAU :**

280 ... et les lieux de construction, oui...

**LE PRÉSIDENT :**

... et les lieux, c'est ça...

285 **Mme SIDONIE PÉNICAUD :**

... les distances entre les risques et les habitations. Donc, c'est sûr quand on rajoute une distance entre les deux, bien on peut diminuer le risque, là. Si on n'est pas dans la zone où ça va exploser, bien ça va déjà mieux.

290

**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Luba ?

295

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

Oui. Moi, j'ai une question, la recommandation 2, d'une distance minimale de 100 mètres, plutôt que la norme, c'est 30 mètres. Comment arrivez-vous à ce 100 mètres ?

300

**Mme SOPHIE GOUDREAU :**

Bien en fait, là, on arrive à ce 100 mètres-là en fonction de l'étude qu'on a réalisée en 2014 à la santé publique. Ce qu'on a fait c'est vraiment un sondage où est-ce qu'on a passé auprès de plus de 4 500 résidents où est-ce qu'il y avait beaucoup de personnes qui habitaient près d'une voie de chemin de fer, et où est-ce que des données ont aussi été pondérées puis il y a toutes les considérations méthodologiques qui accompagnent ce sondage-là qui ont été tenues en compte.

305

Puis, on a vu que les gens qui habitaient à 100 mètres ou moins d'une voie de chemin de fer étaient très dérangés par le bruit du passage des trains. Donc, on a spécifiquement demandé quelle est la source de bruit qui vous dérange puis à quel niveau de dérangement chaque individu subit cette source de bruit là.

310

Puis c'est 24 % des personnes qui sont très dérangées, donc c'est beaucoup. Puis ce qu'on constate, c'est que plus on s'éloigne de cette source-là, moins les gens sont dérangés par la source.

315

Alors, évidemment, plus on est proche de la source, plus on est exposés, plus on est dérangés. Puis c'est ce qu'on a vu avec le sondage.

320

Maintenant, est-ce que les normes tiennent compte du niveau de dérangement présentement ? Bien ça je ne peux pas me prononcer là-dessus, mais ce qu'on voit c'est que le niveau de dérangement est vraiment important quand on est à moins de 100 mètres d'une voie ferrée. Et pour la gare de triage, c'est 300 mètres, mais qui est déjà au plan d'aménagement.

325

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

Est-ce que c'était la gare de triage à Pointe-Saint-Charles que vous aviez étudiée ou c'était un autre endroit pour arriver...

330

**Mme SOPHIE GOUDREAU :**

On a étudié sur l'agglomération de Montréal. Donc, ce n'est pas seulement à Pointe-Saint-Charles, c'est des résidents, pas juste à proximité des gares de triage, mais à proximité des voies de chemin de fer aussi. Donc, c'était les deux.

335

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

L'autre question c'est : quand vous avez fait vos études, je me demandais si – parce qu'il y a beaucoup de propositions de construire en hauteur. Est-ce qu'en construisant en hauteur près des voies ferrées change les impacts ?

340

**Mme SOPHIE GOUDREAU :**

Bien, je peux dire que je ne suis pas la spécialiste sur la hauteur. Mais ce qu'on a vu, en fait, on avait déjà pris des mesures à Place l'Acadie à des, Place l'Acadie qui est vraiment à côté d'une autoroute, là, ce n'est pas les voies de chemin de fer. Mais où est-ce que les niveaux sonores qui étaient mesurés à l'étage numéro 4 versus à l'étage numéro 11, étaient à peu près les mêmes, à proximité de l'autoroute. Donc, on était vraiment, on était là à moins de, je pense 60 mètres d'une autoroute, extrêmement passante, qui est la 15. Mais les niveaux sonores étaient vraiment similaires.

345

350

Donc, du quatrième étage au onzième étage. Là, maintenant... bon, le bruit décroît rapidement quand même avec la distance, mais en étage, je ne peux pas dire.

355

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

O.K., merci.

360 **LA PRÉSIDENT :**

Coumba ?

365 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Oui, alors j'avais une question par rapport à la recommandation 3, qui est à la page 8 de votre mémoire, où justement vous préconisez de rajouter des mesures de restriction pour ce qui est le camionnage, au fait, dans les zones d'habitation. Est-ce que vous pouvez nous citer déjà ces mesures-là que vous prévoyez de mettre en place pour avoir moins de camionnage, sachant que c'est quand même une zone assez industrielle ?

370

**Mme SOPHIE GOUDREAU :**

Bien, en fait, je vais aller... on ne l'a pas dit, mais dans les annexes, on a mis beaucoup de données qui appuient nos recommandations. Donc, vous les avez vues, mais là je le mentionne parce que pratiquement chaque recommandation est appuyée d'une source de données.

375

Maintenant, pour votre question, bien en fait, on n'est pas ingénieurs, nous, hein. Nous, ce qu'on fait, c'est qu'on regarde des éléments qui peuvent nuire à la santé, on les soulève, puis on les adresse, en fait, à des personnes qui sont concernées.

380

Maintenant, ce qu'on pourrait souhaiter pour le développement de ce secteur-là, surtout pour ce qui est des zones où est-ce qu'on va amener de l'habitation, bien ce serait de retirer le

385 camionnage ou qu'il n'y ait pas une cohabitation sur les mêmes voies entre le camionnage et les piétons, ou les cyclistes ou même d'autres automobilistes.

Puis là, ce qu'on a vu par le passé, c'est qu'une collision qui implique un véhicule lourd en proportion, tend à avoir des proportions de décès et des blessures beaucoup plus graves, 390 évidemment, c'est des camions lourds. Et j'aime bien présenter cette diapositive, je veux dire, qui en dit beaucoup. C'est qu'il y a tellement d'angles morts sur ces camions lourds là que c'est impensable qu'il puisse y avoir une cohabitation avec des usagers vulnérables, dans les nouveaux secteurs habités.

395 Parce que présentement, il y a moins de piétons vulnérables, piétons et cyclistes dans ces secteurs-là parce qu'il n'y a pas de zone à proprement dite d'habitation. Quoiqu'il y ait une piste cyclable qui passe vraiment là près du Quai Bickerdike. En tout cas.

400 Donc, mais c'est ça. Donc, si on amène beaucoup de résidences et de personnes, bien il va falloir réduire le risque. Puis en fait ce qu'on dit, c'est d'être cohérent avec les usages qu'on souhaite apporter, là.

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

405 Hum, hum, merci.

**LE PRÉSIDENT :**

410 Bien je vous remercie beaucoup, merci pour votre participation. Donc, on va reprendre dans quelques instants avec les représentants du groupe Petra.

415

---

**M. MARTIN DUGUAY et Mme VÉRONIQUE ALEPIN**

Groupe Petra (7.6)

---

420

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, rebonjour. Donc, on est avec le Groupe Petra, c'est bien ça, donc Monsieur Duguay ?

425

**M. MARTIN DUGUAY :**

Oui.

430

**LE PRÉSIDENT :**

Et madame ?

**Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

435

Alepin de chez Groupe Mach, on est partenaires.

**LE PRÉSIDENT :**

440

Alors, bienvenue. Même règle, dix minutes, je vous avertis à deux minutes de votre présentation puis ensuite on échange avec vous. Alors, on vous écoute.

445 **M. MARTIN DUGUAY :**

Excellent, merci beaucoup. Dans un premier temps, permettez-nous de nous présenter. Donc, du côté de Groupe Petra, développeur immobilier actif dans le marché montréalais depuis une trentaine d'années. Nous sommes aussi présents dans les marchés de Toronto, de la Floride  
450 et dans la ville de Québec.

Donc, avec le Groupe Mach, nous détenons le site du 1401 et 1501, Saint-Patrick, pour lequel nous venons vous faire une présentation aujourd'hui. Véronique.

455 **Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

Véronique Alepin, vice-présidente au développement immobilier chez Groupe Mach. Alors, Groupe Mach, ça a 23 ans. Très actif également dans le monde de l'immobilier, tant au niveau du bureau, de l'industriel, du commercial et du résidentiel. Et on possède plus de 40  
460 millions de pieds carrés à travers le Québec et à l'extérieur du Québec, dont en Ontario et en Atlantique.

Et puis, en effet, aujourd'hui, on vient échanger avec vous sur la propriété de la rue Saint-Patrick, et on fait partie également du consortium.

465

**M. MARTIN DUGUAY :**

Donc, nous sommes fiers d'être innovateurs dans le marché, en termes de tout ce qui est certification, protection de l'environnement, développement durable. Donc, dans chacun de nos  
470 édifices, nous avons des programmes intensifs de mis en place de certification BOMA, de certification LEED, de réduction des consommations, autant d'eau, d'énergie, pour s'assurer qu'on offre le meilleur environnement possible à notre clientèle, évidemment, puis qu'on contribue à la qualité du tissu urbain de la Ville de Montréal.

475 **Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

480 Nous sommes propriétaires et gestionnaires avec une vision de détention à long terme, donc on est propriétaires de nos immeubles et on les conserve. Et au niveau résidentiel, notre priorité c'est de construire du locatif, donc on reste propriétaire et on est capable de mettre de l'avant des projets avec des vocations sociales et abordables, parce qu'on a déjà quelques expériences dans le portefeuille.

**M. MARTIN DUGUAY :**

485 Et c'est une vision, si je peux me permettre d'ajouter, qui est commune à nos deux entreprises. De détention long terme, on est là pour le long terme, puis on est là pour contribuer au tissu urbain de la Ville de Montréal.

**Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

490 Nous sommes des acteurs clés du secteur Bridge-Wellington. On est propriétaires, comme on disait, de cette belle propriété le long du canal, située au 1401 et 1501, Saint-Patrick. Nous sommes concentrés à créer des milieux de vie complet qui répondent au besoin des communautés.

495 Je pense que l'opportunité qu'on a ici dans le secteur Bridge-Bonaventure, en tant que propriétaire, c'est de mettre de l'avant un projet à caractère résidentiel de grande importance, qui pourrait répondre déjà à certains éléments qu'on entend beaucoup parler dans les médias actuellement.

500 Donc, la crise du logement, elle est très évidente et présente à Montréal. Nous sommes convaincus que si on est capable de réaliser des projets d'importance, comme on le souhaite le faire sur notre propriété, nous planifions déjà pouvoir réaliser 1 000 unités de logement. Donc ça, c'est déjà un bon coup d'envoi pour le secteur du triangle.

505            Alors, on pense que notre intégration dans le milieu pourrait permettre justement la mise en place des orientations qu'on veut mettre de l'avant là dans le secteur Bridge-Bonaventure.

510            Notre présentation est le reflet du mémoire qu'on vous a déposé, et ce qu'on voulait faire, c'est vous remettre de l'avant les facteurs de succès qu'on croit qui pourraient nous permettre de construire rapidement dans le secteur.

515            On sait qu'il y a eu plusieurs années de consultation, mais la consultation qui est présente aujourd'hui, on est ici pour en discuter avec vous, mais c'est aussi pour pouvoir réaliser des projets dans des aveniers très courts. Et puis on est convaincus que ça, c'est quelque chose qu'on peut faire en tant que grand propriétaire sur l'île de Montréal.

520            Nos relations avec le milieu sont déjà très actives par la réalisation de d'autres projets d'importance, je pense à Quartier des lumières, où on a déjà beaucoup d'interventions avec les arrondissements de Ville-Marie et les groupe sociaux, pour mettre de l'avant un milieu de vie complet ; c'est ce qu'on veut faire ici.

              Donc, on voulait vous rappeler un peu les facteurs de succès qu'on souhaite mettre de l'avant. Actuellement, les terrains qu'on possède sont contaminés...

525            **M. MARTIN DUGUAY :**

              ... oui...

530            **Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

              ... par contre...?

535 **M. MARTIN DUGUAY :**

Depuis déjà trois ans, on travaille activement, de concert avec différents groupes au sein de la Ville, sur un projet de décontamination de ces terrains-là, qui sont un projet intensif. Donc, c'est un investissement important qu'on veut faire et évidemment, bien suite à cette  
540 décontamination-là, on souhaite remettre en valeur ce terrain-là puis optimiser la valeur pour évidemment, le bien-être de la communauté.

**Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

545 L'autre avantage qu'on a, en tant que propriétaire, et vous voyez, on a déjà entrepris les démarches, ça fait déjà trois ans. Donc, avant qu'on puisse accueillir des résidents, ça va prendre encore quelque temps, mais on a déjà les infrastructures qui sont adjacentes à notre terrain. Donc, on n'a pas de travaux d'améliorations publics à faire pour pouvoir mettre de l'avant le projet.

550 Et l'autre chose, c'est que notre expérience et nos équipes d'expert sont prêts à déployer les efforts, de concert avec les cadres publics, pour vraiment mettre de l'avant des ententes rapidement et nous permettre de commencer ce projet.

555 Donc, rapidement, pour résumer, nous avons fait quelques recommandations dans notre mémoire et on aimerait bien les remettre à titre de conclusion. On aimerait, dans le fond, dans un premier temps, permettre l'ajout d'unités résidentielles dans le sous-secteur Bassin Wellington et du triangle de la Pointe-Saint-Charles. Nous sommes convaincus que tout ça passe également par la création d'une gare du REM et également, avec des améliorations au niveau du transport et de la mobilité.

560 Dans un deuxième temps, on aimerait, on met de l'avant la possibilité de réutiliser des superficies qui étaient dédiées à l'usage bureau pour des fins résidentielles. Nous sommes convaincus que ce secteur-là a déjà une assise importante à titre de bureau et l'usage résidentiel est une continuité de ce qu'on a déjà dans le contexte.

565 Également, dans un troisième temps, c'est d'adopter des outils règlementaires qui nous permettraient d'aller de l'avant avec un projet dans un avenir très rapproché. Je pense que le sujet Bridge-Bonaventure a été beaucoup discuté, analysé, et aujourd'hui ce qu'on aimerait vous dire c'est : essayons de mettre en œuvre et réaliser ce projet-là.

570 Une petite recommandation ce serait peut-être de créer une cellule facilitatrice pour Bridge-Bonaventure, au même titre que l'arrondissement a enclenché une démarche, semblerait-il, que ça va très bien.

575 Donc, si on veut que les projets se réalisent, je pense qu'il faut mettre le travail au rendez-vous, tant du côté des promoteurs que du côté de la ville, pour vraiment être capable d'accueillir des résidents quelque part en 2026. Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

580 Merci à vous, donc on a quelques questions pour vous. Luba ?

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

585 Simple clarification : est-ce que le Groupe Petra et Mach sont les deux propriétaires des propriétés le long de la rue Saint-Patrick ?

**M. MARTIN DUGUAY :**

590 Oui.

**Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

Oui.

595 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

O.K., alors vous êtes ensemble...

600 **M. MARTIN DUGUAY :**

Oui.

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

605 ... vous êtes comme mariés...

**Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

C'est ça.

610

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

O.K., c'est compris. C'est seulement ces deux-là dont vous êtes... d'accord.

615 **Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

Oui.

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

620

Moi ma question, vous parlez beaucoup du déclin de la demande pour les bureaux. Selon vous, avec votre connaissance, vos expériences, est-ce que c'est quelque chose qui va durer, est-ce que c'est vraiment une période post-pandémie et on s'attend à ce que d'ici dix ans la

625 demande va augmenter ou selon vous, c'est un changement qui est un petit peu plus permanent ?

**M. MARTIN DUGUAY :**

630 Je crois qu'on a affaire à un changement un peu plus permanent. On était hier au Sommet immobilier de Montréal et on a eu l'occasion d'échanger avec plusieurs de nos collègues de l'industrie et plusieurs panelistes et il y a quand même une vague de changements profonds qui est survenue.

635 Alors, moi personnellement, avant la pandémie, j'avais jamais fait un Teams de ma vie puis aujourd'hui, je pense qu'on est tous en mesure de réaliser que les échanges par Teams, Zoom et compagnies, sont devenus une norme. Même que les gens nous demandent s'ils ont vraiment besoin de se déplacer aujourd'hui.

640 Puis quand on regarde l'occupation des bureaux, on croit que ça va revenir, mais le parc actuel est quand même grand. Le marché devra absorber un million de pieds carrés au centre-ville avec la construction de la nouvelle tour Banque Nationale.

645 Ce qui fait en sorte qu'au-delà de la vague de fond, il y a aussi une absorption importante qui arrive dans un moment assez critique de notre industrie, qui fait en sorte qu'avant de voir ce secteur-là de la ville se développer avec du bureau, je pense qu'on va devoir attendre un peu.

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

650 O.K., O.K., merci.

**Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

655

Et peut-être juste un complément à ce que Martin annonçait, c'est qu'on le sait qu'on est au début de cette réflexion-là, bureaux, mais on le sait également que des baux qui vont venir à échéance l'année prochaine, l'année suivante et dans les prochaines années, il y aura encore peut-être plus de pieds de carrés disponibles au centre-ville.

660

Donc, c'est juste pour dire que le constat qu'on a aujourd'hui sera sans doute très différent dans un an, deux ans, trois ans, parce que ça va avoir changé. Ça ne reviendra sans doute pas au même point qu'il y a trois ans.

665

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

O.K., O.K., merci.

**LE PRÉSIDENT :**

670

Coumba ?

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

675

Oui, ma question sera en lien avec ce que Luba vient de dire justement. Quand vous recommandez d'encourager la conversion des bâtiments de bureaux en résidentiel, de quels bâtiments précisément parlez-vous ?

**M. MARTIN DUGUAY :**

680

Précisément, on parle ici du 1401 et 1501, Saint-Patrick, qui sont des immeubles à vocation industriel léger, qui ont une portion de bureaux contigus à même l'immeuble. Et ce sont

des immeubles qui quand même ont manifesté au fil des années un taux de vacance très élevé, c'est-à-dire qu'ils ont été très peu occupés au cours des dernières années.

685

Donc, dans ces circonstances-là, j'abonde dans le même sens que nos prédécesseurs, les gens qui ont présenté juste devant nous, on sens aussi une urbanisation du tissu de ce secteur-là, du quartier, qui fait en sorte que, si vous voyez ces immeubles-là, il y a des portes de quai de chargement, bien c'est pas l'idéal de faire circuler des camions dans ce secteur-là.

690

Moi, à chaque fois que je passe, je suis étonné de voir une microbrasserie qui a poussé, de voir un gym qui s'est installé. On voit qu'il y a une vie qui se développe vraiment dans cet écosystème-là. Et tout d'un coup, je suis loin d'être convaincu que le meilleur usage qu'on peut faire de cette parcelle de terrain et de ces immeubles-là, c'est de les conserver en bureaux et en installations industrielles, dans la mesure où tout ce qui se développe, tout ce qui se passe autour de ce secteur-là, ne favorise pas le passage des camions. Je pense que ce serait une erreur de s'aligner vers cet usage-là dans le futur.

695

**Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

700

Et plus précisément, on vient s'insérer dans un milieu qui est déjà à vocation résidentielle, alors on est voisins des Lofts Redpath, donc il y a déjà des gens qui vivent dans ce milieu-là, ils ont besoin d'une complémentarité à leur usage. Et également, il ne faut pas oublier que le souhait c'est d'amener aussi du commerce de proximité aux rez-de-chaussée. Puis je pense que ça, c'est quelque chose qui fait en sorte qu'on peut consolider des milieux et offrir aux gens qui restent déjà et aux nouveaux résidents, des services de proximité.

705

**M. MARTIN DUGUAY :**

Véronique, si tu me permets d'ajouter, effectivement, c'est ce qu'on voit dans le secteur. On a vu Desjardins construire une belle Caisse populaire pas loin de là et vraiment des services de proximité qui ajoutent à la qualité de vie des résidents.

710

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

715           Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

720           Et donc le site, est-ce qu'il a un élément patrimonial, est-ce que c'est sur ce site-là ou c'est à côté ?

**M. MARTIN DUGUAY :**

725           Oui, il y a une portion de façade effectivement. Il y a une étude patrimoniale à compléter, mais dans le cadre de ce projet-là, je pense qu'on le voit sur la photo qui est là, il y a le mur qui fait face au Canal Lachine qui est conservé, comme un mur écran et c'est cette portion-là de l'immeuble qui a une valeur patrimoniale.

**LE PRÉSIDENT :**

730           J'imagine un intérêt archéologique peut-être aussi ?

**Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

735           Sans doute qu'il y aura une vérification à faire, là, qui va être exigée par les fonctionnaires.

**LE PRÉSIDENT :**

740           Et dans votre mémoire, vous parlez de, en fait, vous demandez ou vous questionnez sur l'absence de fonction résidentielle dans le Plan pour le secteur du triangle. Nous aussi on trouve qu'il y a un petit défaut de clarté peut-être, là. On a posé la question à la ville, donc on attend des réponses à cet effet-là, mais on voulait, en fait, je profite que vous soyez ici pour vous demander

745 votre compréhension à vous du développement du secteur du triangle dans le plan. Et sous-  
question, est-ce que votre projet, tel que vous l'imaginez, serait réalisable selon les critères qu'on  
voit dans le plan actuel ?

**Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

750 Bien, oui. Oui, je pense que c'est réaliste de dire qu'on est capable de faire un projet. On  
est un secteur mixte, mais la vocation résidentielle, c'est celle-là qui doit être mise de l'avant. Puis  
oui il y a peut-être des précisions à aller chercher, mais on est convaincus que ce qu'il faut aller  
chercher comme densité, ça passe par l'activité résidentielle puis ça va répondre à tous les autres  
éléments, que ce soit la transition écologique, la mobilité, le milieu de vie pour favoriser les  
échanges entre les différentes vocations.

755 Il ne faut pas oublier qu'on est dans un secteur où il y a déjà le Nordelec, il y a déjà  
vraiment des travailleurs qui viennent à tous les jours, mais qui ne résident sans doute pas dans le  
secteur. Ça fait que oui, ma réponse ça serait oui.

760 **M. MARTIN DUGUAY :**

765 Puis on constate, hein, de façon organique, de façon naturelle, ce qui se passe le long de  
la rue Saint-Patrick, juste face à nos immeubles, dans le secteur du triangle. Et de façon naturelle,  
ce qui s'installe là en bordure de la rue Saint-Patrick, ce sont des services à la communauté  
environnante.

770 Donc, on croit que oui c'est possible de faire du résidentiel dans ce secteur-là et de façon  
naturelle, il y a une zone de services qui s'est installée de l'autre côté de la rue qui fait en sorte  
que, c'est clair là, le marché, la clientèle, les gens qui vivent dans le secteur nous envoient le  
signe que le secteur est prêt pour ça.

**Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

775            Puis vous me permettez également de mettre en valeur le canal. Donc, je pense qu'on a plusieurs éléments clés qui feraient en sorte qu'on viendrait consolider cette portion-là, le long de Saint-Patrick. Pour nous, c'est tout à fait naturel que ça se poursuive et puis nos voisins ont bien hâte d'avoir des voisins.

780            **M. MARTIN DUGUAY :**

              C'est très vrai que, effectivement, les immeubles actuels constituent une barrière entre la rue et le canal, alors que le projet qu'on propose ici avec des tours en hauteur qui ont une moins grande implantation au sol, font en sorte de démocratiser l'accès au canal.

785

**Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

              Puis créer des ouvertures dans le quartier, des vues. Je ne pense pas que c'est sans dire que oui il y a plusieurs éléments à prendre en compte pour faire un projet de haute qualité, qui va être gage de succès pour le secteur.

790

**LE PRÉSIDENT :**

              Parfait. Donc, ceci conclut donc sur cette note votre présentation. Merci beaucoup, merci encore.

795

**Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

              Merci.

800

**M. MARTIN DUGUAY :**

805           Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

810           Alors, on vous revient avec le Groupe COPRIM, dans quelques instants.

---

**M. VIANNEY BÉLANGER et Mme ISABELLE BOIZARD**

Groupe COPRIM (7.10)

---

815

**LE PRÉSIDENT :**

820           Alors, rebonjour. Maintenant avec le Groupe COPRIM, monsieur Vianney Bélanger et  
madame ?

**Mme ISABELLE BOIZARD :**

825           Isabelle Boizard.

**LE PRÉSIDENT :**

830           Donc, bien, bienvenue et content de vous voir avec nous. Donc, monsieur Bélanger, on  
vous écoute.

**M. VIANNEY BÉLANGER :**

835 O.K. Merci. Je vous souhaite bonjour, Président, Mesdames les commissaires, ça nous fait plaisir de vous rencontrer. Je vais faire un petit avant-propos avant d'aborder véritablement le projet, lequel on veut vous présenter.

840 Premièrement, je, on n'avait pas envoyé le nom, ma collègue Isabelle qui travaille avec COPRIM depuis plus de 15 ans, qui est une gestionnaire de projets immobiliers chevronnée, qui a une sensibilité et qui aime ce qu'elle fait.

845 Je veux vous présenter brièvement COPRIM. COPRIM est une société plutôt de gestion de projets immobiliers et a plus de 30 ans d'expérience, spécialisée dans des projets spéciaux, axé sur... on a, COPRIM a fait dans son expérience toutes les formules d'habitation. Que ce soit du locatif, du logement. On a commencé au début de notre carrière dans le logement coopératif, dans le logement social, et on a fait aussi du logement de copropriété, de différentes... pour la classe moyenne, classe plus riche.

850 Et on a fait aussi des projets spéciaux institutionnels et je nomme quelques projets, on a fait beaucoup de projets de conversion de bâtiments patrimoniaux, dont j'en nomme un qu'on a entendu parler, le Bon Pasteur, on était à l'origine du projet Bon Pasteur qui a eu le feu.

855 D'ailleurs, dans un petit clip à RDI on me demandait comment on a créé un milieu de vie il y a 35 ans et qui est encore tout à fait d'actualité aujourd'hui ? Alors, j'étais fier d'entendre que le projet du Bon Pasteur avait été malheureusement le feu, mais tout se reconstruit ou se remet en état.

860 On a fait les Lofts Redpath, juste sur le Canal Lachine. On a fait un projet de plus haut de gamme aussi qui est la remise en valeur du Ritz-Carlton sur la rue Sherbrooke. Alors, c'est l'ensemble.

J'aimerais aussi – ça résume un peu – on n'est pas une compagnie immobilière avec un portefeuille de résidences, non. On était plus spécialisés dans des projets plus pointus.

865

Les partenaires de COPRIM. Nous tenons à souligner que nous avons des partenaires qui nous accompagnent depuis les quatre dernières années dans notre réflexion sur le développement du système d'habitation DOMUS que nous vous présenterons aujourd'hui.

870

Notamment, nos partenaires, le Groupe QMD Construction, Dév Méta, un promoteur, et les architectes, le groupe d'architectes NEUF, et des investisseurs importants qui font partie du groupe COPRIM.

875

Cette aventure à la Bridge-Bonaventure a débuté il y a quatre ans. Lors de notre rencontre avec les propriétaires du site Mill, le seul terrain privé à la Pointe-du-Moulin. On a vu hier par la présentation de la SIC, la SIC possède à peu près tous les terrains. Il y a ADM, il y a un petit terrain minuscule, ce qu'on appelle un peu timbre-poste, qui appartient aux frères Doak.

880

On a eu, on les a rencontrés il y a plus de quatre ans, ils étaient, ils voulaient développer sur ce site un centre d'interprétation, lui donner un nom, interprétation sur l'industrialisation à Montréal, qui était là. Et c'était, ils étaient conscients que de réaliser ce rêve, ça prenait plus que juste un centre d'interprétation.

885

Lorsqu'il y a eu une rencontre entre COPRIM et les frères Doak, propriétaires, ça a été la chimie tout de suite parce que nous, nous avons l'intention de créer un projet novateur d'habitations urbaines sur le site. Alors, cette collaboration-là dure depuis plus de quatre ans.

890

Maintenant, quel est l'élément qui a déclenché notre réflexion sur l'habitation urbaine ? Nous avons été témoins du déclin de la population de Montréal et de l'exode des familles vers les couronnes 1, 2 et 3 et j'en passe, depuis quatre générations, malgré des efforts des autorités montréalaises d'enrayer le phénomène.

895

Force est de constater que ça n'a pas marché. Le résultat, on se... l'étalement urbain, les changements climatiques en résultent et plus récemment, la pandémie a juste exacerbé ce constat.

900

Nous n'arrivons pas à offrir, la question qu'on se pose : est-ce qu'on n'en arrive pas à offrir aux familles un produit urbain qui offre les attributs de la maison individuelle qu'ils ont en banlieue, mais qu'on ne retrouve pas en milieu urbain ? C'est la question.

Humblement, nous avons, nous sommes engagés à faire cette réflexion et à tenter de relever ce défi à partir d'une page blanche.

905

Enfin, nous savions que notre réflexion et le projet qui en résulterait devrait s'inscrire dans l'environnement urbain où nous voulions l'implanter, donc notre projet innovateur. Et c'était un l'occurrence à la Pointe-du-Moulin.

910

Pour ce faire, nous avons participé activement avec les activités du consortium, bien qu'on était le plus petit partenaire promoteur, on a participé et vous allez, les travaux du consortium, je crois, vous seront présentés demain.

915

Aujourd'hui, nous voulons partager avec vous rapidement un projet qui est le résultat de notre réflexion sur l'habitation urbaine réinventée, plus amplement décrite aussi dans notre mémoire.

920

Alors, ce que je vais vous présenter rapidement qui suit un peu la logique de notre mémoire, c'est les caractéristiques singulières du système d'habitation DOMUS que l'on vous présente.

Et en deuxième lieu, on a analysé, dans le deuxième chapitre du mémoire, comment ce projet s'inscrivait dans les objectifs du PDMV. Et enfin, quelle est la condition, structure réglementaire pour sa réalisation comme projet pilote au 785 Mill.

925 DOMUS est un système d'habitation modulaire, post-contemporain, qui permet aux ménages d'établir des liens multigénérationnels durables, de construire des communautés fortes et des quartiers enracinés, tout en freinant l'étalement avec une utilisation réfléchie de la densité.

930 Alors, notre motif c'est la qualité de vie des gens. Et lorsqu'on a dit que si on veut arriver à créer un produit urbain nouveau et en allant rechercher, c'est d'aller, comment on peut introduire dans une nouvelle façon d'habiter la ville avec les attributs de la maison individuelle ?

Premièrement, il faut de l'éclairage dans la maison individuelle, minimum sur trois façades. Il faut un espace vert et ce qu'on propose c'est rendre un espace vert utilisable sur quatre saisons – je vais revenir un petit peu plus tard sur ça.

935 Il faut produire des unités qui ont de deux à trois chambres à coucher. Des unités bigénérationnelles. Des unités modulables, permettant le travail de jour et la vie familiale le soir, ce qui est encore plus vrai avec la pandémie et le télétravail. Et aussi, faire des entrées personnalisées.

940 Donc, ce qu'on, les gens, quand on parle de la maison, c'est un foyer, c'est des entrées personnalisées. Lorsqu'on doit, donc, on doit créer une nouvelle façon où on élimine le corridor commun.

945 Des systèmes mécaniques distincts pour chaque unité, donc la maison individuelle, c'est une maison autonome. On contrôle son énergie, on contrôle dans la façon qu'on l'occupe, donc il faut arriver à créer ces mêmes caractéristiques-là dans la maison réinventée.

950 Donc, on doit arriver à un projet écoresponsable, adapté aux enjeux du 21<sup>e</sup> siècle. C'est nécessairement un projet de transition écologique qui doit intégrer l'agriculture urbaine, la mobilité durable et une conception architecturale et d'ingénierie écoresponsable.

955 Alors, donc je passe plus rapidement, donc l'agriculture urbaine. Donc, faire des espaces verts en toiture, permettre l'agriculture urbaine à partir de l'individu et ce qu'on propose, c'est changer le balcon traditionnel montréalais par une serre à chaque unité. Ce qui permet de créer l'économie circulaire, cultiver, partager et consommer.

960 Un projet écoresponsable adapté au 21<sup>e</sup> siècle, aussi c'est la mobilité durable. L'emplacement du 785, je parlais d'un micro-terrain – on le voit sur la photo – mais qui est stratégiquement un emplacement de choix qui permet les déplacements actifs et collectifs vers le nouveau quartier et vers les quartiers existants qui sont le Faubourg des Récollets et le Vieux-Montréal.

965 Donc, il faut permettre l'entreposage des vélos, sécurisé, et aussi de prévoir un partage de voitures, donc on préconise électriques.

970 C'est aussi une conception architecturale et ingénierie écoresponsable. Le cœur du projet DOMUS c'est de créer une conception modulaire, préfabricable, optimisée sur une plus grande échelle, diminuer les durées de construction, réduire les coûts, augmenter la qualité de l'exécution.

Optimiser les espaces intérieurs en faisant des lieux plus ouverts sur l'extérieur avec lesquels on peut optimiser. On atteint même des niveaux de 15 % de plus de surface habitable. Une ventilation naturelle nécessairement, en évitant les systèmes mécaniques sans trop.

975 Bien. Maintenant, pour développer une communauté forte...

**LE PRÉSIDENT :**

980 ... en conclusion, en conclusion... Monsieur Bélanger.

**M. VIANNEY BÉLANGER :**

985 En conclusion, c'est que pour y arriver, donc je dis – et on propose donc de créer un  
centre d'interprétation au rez-de-chaussée – et on propose aussi de, je vais vous résumer, et de  
s'intégrer au paysage urbain. Je pense que la présentation du Power... du consortium, va  
permettre d'arriver.

990 Donc, ce que nous avons besoin pour réaliser...

**LE PRÉSIDENT :**

Et on a lu votre mémoire, je vous l'assure, on a lu votre mémoire.

995 **M. VIANNEY BÉLANGER :**

1000 Lisez le mémoire. Donc, ça nous prend une affectation mixte avec l'habitation de plein  
droit pour réaliser 100 % de logements de deux chambres et ça nous prend une hauteur et une  
densité de 80 mètres minimum et de COS de 9. Et ce que l'on veut faire, c'est aussi de mettre ce  
projet comme un projet de démonstration et aussi, on est prêts à commencer en 2024, il y a  
urgence d'agir. Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

1005 Merci beaucoup, on y va avec les questions...

**M. VIANNEY BÉLANGER :**

1010 ... les questions vont peut-être permettre de compléter.

**LE PRÉSIDENT :**

Oui, alors on a quelques minutes. Coumba ?

1015

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

Alors, vous avez conclu sur le début de ma question, sur l'urgence d'agir que vous mentionnez dans le document, donc à la page 19. Et vous parlez donc de votre projet DOMUS 785 Mill, qui se veut un projet de démonstration. Et j'aimerais juste savoir comment est-ce que ce projet pourrait être une référence pour des projets à venir, des projets futurs ?

1020

**M. VIANNEY BÉLANGER :**

On pense que ce projet peut être une nouvelle façon d'habiter la ville, de vivre en ville. Et je pense que de le réaliser, ça devient une vitrine et je pense que ce projet va se reproduire ailleurs, pas seulement à Montréal, au Québec et ailleurs.

1025

D'ailleurs, nos partenaires attendent après, nous on veut le développer dans d'autres municipalités, mais je suis un montréalais, pas d'origine, mais je vis à Montréal, la fibre me fait, d'avoir développé à Montréal ce projet, une ville de design et de création, mais je ne peux pas le commencer à Montréal, j'ai de la misère à... mais mes partenaires me poussent dans le dos.

1030

Donc, 24, c'était pour ça qu'on... ça vient un peu d'eux qui ont dit : « Il faut commencer à un moment donné », et c'est ce qu'on peut faire.

1035

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

Merci.

1040

**LE PRÉSIDENT :**

1045 Le site, donc c'est, c'est vraiment un coin où il y a de l'industrie lourde, il y a du transport, il y a la voie ferrée aussi qui passe très proche. Ça fait que je... dans le fond, la question que j'ai posée tantôt à la Direction de la santé publique : « Est-ce que vous de votre côté il y a des études qui vous permettent d'évaluer, d'analyser les risques et les nuisances pour les futurs résidents » ?

**M. VIANNEY BÉLANGER :**

1050 Je vais parler pour ce site parce que c'est le site le plus loin des nuisances potentielles qu'on a identifiées. J'ai habité au 1, McGill. Je sais ce que la track elle fait la nuit quand le train passe, on est plus loin à ce site-là qu'au 1 McGill.

1055 Deuxième chose, on est le plus loin possible à la Pointe-du-Moulin, d'ADM. Et on pense, c'est un site qui vient terminer le développement de Montréal et qui vient débiter. C'est un emplacement stratégique, c'est un endroit idéal pour faire un projet de démonstration et montrer comment on pourrait vivre la ville au 21<sup>e</sup> siècle.

**LE PRÉSIDENT :**

1060 O.K., mais il n'y a pas d'études actuellement sur les nuisances ou sur...

**M. VIANNEY BÉLANGER :**

1065 Nous, on a... puis il n'y a pas... c'est que les nuisances, on est dans, au-delà des distances minimum des nuisances, du 30 mètres et du 100 mètres.

**LE PRÉSIDENT :**

1070 O.K., même du 100 mètres, O.K.

**M. VIANNEY BÉLANGER :**

Oui.

1075

**LE PRÉSIDENT :**

Le centre d'interprétation, pouvez-vous nous en dire un petit peu plus ?

1080

**M. VIANNEY BÉLANGER :**

Oui. Je vais laisser, vous allez en entendre parler plus parce que les propriétaires vont faire une présentation sur le centre d'interprétation, donc je ne veux pas perdre de temps...

1085

**LE PRÉSIDENT :**

Non, d'accord, c'est parfait. Donc, on va leur laisser le scoop. D'accord, ça va. Bien écoutez, je vous remercie beaucoup pour votre présentation, votre participation. Alors, donc on revient dans quelques instants avec Lemay.

1090

Alors, désolé, on m'apprend que Lemay n'est pas là, donc est-ce qu'on peut passer au prochain intervenant tout de suite ou on passe à la pause ? Alors, merci beaucoup, alors nous passons à la pause, donc 15 minutes, donc on revient à 14 h 15. Merci.

1095

**PAUSE**

1100

---

**M. ALAIN PEREZ et M. FRANCIS BRUNEL**

1105

Syndicat des copropriétaires de Tropiques Nord (7.2)

---

**LE PRÉSIDENT :**

1110

Alors rebonjour. Donc, on va reprendre l'audition des opinions avec le Syndicat des copropriétaires de Tropiques Nord, avec Alain Perez et Francis Brunel. Donc, bonjour, Messieurs.

**M. ALAIN PEREZ :**

1115

Bonjour.

**LE PRÉSIDENT :**

1120

Alors, donc vous connaissez le fonctionnement, dix minutes pour votre présentation, à deux minutes de la fin, je vais vous faire un signe. Puis par la suite, on a une autre période de dix minutes pour les questions et les échanges avec les commissaires.

**M. ALAIN PEREZ :**

1125

Très bien.

**LE PRÉSIDENT :**

1130

Alors, on vous écoute.

**M. ALAIN PEREZ :**

1135 Merci de nous recevoir. Je suis président du Syndicat Tropiques Nord, Francis Brunel m'accompagne et il travaille avec moi au conseil d'administration. C'est une présentation qui reprend notre mémoire, mets l'accent plus sur certaines choses.

1140 Alors, dans notre mémoire, vous avez pu voir que Tropiques Nord soutien sans aucune réserve les principes qui sont exprimés dans le Plan directeur, particulièrement ce qui nous intéresse le plus, c'est que le principe d'optimiser la conservation de l'espace au sol, pas sur les toits des maisons, le au sol. Et de rendre au parc des vestiges son héritage historique et de promouvoir l'utilisation efficace de l'énergie. On pense que dans un espace comme ça, ils peuvent atteindre plus que la carboneutralité.

1145 Les enjeux qui nous touchent le plus et qu'on a développés dans le mémoire, c'est la densité résidentielle proposée par le Plan directeur, qui nous croyons, contredit les principes qui sont plus en avant dans le plan. Et la promenade riveraine qui est proposée et qui elle traverserait, depuis avant le port, là, irait rejoindre Tropiques Nord, Habitat, et cetera.

1150 Alors, commençons par l'enjeu de la densité urbaine. Notre observation c'est que de prétendre qu'on peut avoir 2 600 unités nouvelles de logement dans un espace de 60 000 mètres carrés qui est exactement l'espace qui est réservé à ces fins dans le parc, c'est complètement irréaliste et pour montrer que ce n'est pas réaliste, on a fait la comparaison avec la pointe nord de l'Île des Sœurs, qui est, que l'on peut voir sur la page couverture d'ailleurs du Plan directeur.

1155 Et on a choisi cet endroit parce qu'il est entièrement développé. Il est entièrement développé avec pour l'instant 1 460 logements qui sont sur 66 000 pieds carrés et deux énorme tours en construction qui seraient sur un autre 18 000 pieds carrés, donc en tout 78 000 pieds carrés.

1160

Et cet espace résidentiel sera entièrement développé, donc avec 2 200 logements, sur 78 000 pieds carrés, et avec six tours de 30 étages et plus.

1165 Donc, quand on revient chez nous, là, de dire qu'on va pouvoir faire de la conservation, de conserver un parc, deux ou trois endroits privilégiés comme c'est écrit, plus les principes et qu'on va le faire avec 2 500 unités, c'est physiquement impossible.

1170 Donc, c'est quelque chose que les urbanistes vont avoir à repenser, mais je crois que ça vous intéressera aussi de faire une, d'ajouter vos observations à celles du Plan directeur.

1175 Alors, ça c'est pour le premier enjeu. Et notre conclusion sur cet enjeu, c'est que la ville a un choix à faire : ou bien ils adoptent un modèle de densité urbaine, comme le quartier Pointe-Nord. Ce qui veut dire entièrement développé, pas de commerce, très peu, pas d'école, pas de... ce n'est pas un quartier autonome, et avec six tours énormes ou un développement plus compatible avec les principes qui leur permettra certainement de pouvoir avoir plusieurs centaines de nouvelles unités ; mais 2 600 est quelque chose qui ne fonctionne pas.

1180 Après ça, donc on va passer au deuxième enjeu qui est celui de la promenade riveraine. La promenade riveraine est mentionnée plusieurs fois dans le Plan directeur. Il y a un graphique sur lequel je reviendrai qui montre ce qu'elle est supposée faire. Et en ce qui nous concerne plus, nous, nous sommes à l'orée du parc des Vestiges et c'est une promenade qui vient de derrière le port et qui passerait chez nous, chez Habitat, et irait rejoindre le parc de Dieppe.

1185 Vous allez voir que si simplement les urbanistes ou ceux qui ont écrit ça étaient venus visiter les lieux, ils se seraient aperçu que c'est impossible de pénétrer chez Habitat et d'en faire une piste, parce que chez Habitat, en plus de la qualité patrimoniale et de tous les obstacles qu'il y aurait, simplement la distance n'est pas là.

1190 A trois ou quatre endroits, les résidences s'avancent vers la berge et s'avancent à une distance de 1 mètre 93. Alors, c'est physiquement impossible de le faire. Donc, si c'est

physiquement impossible de le faire pour Habitat, et les gens d'Habitat la semaine prochaine vont venir vous dire la même chose avec leurs propres photos.

1195 Ou bien ils s'arrêtent avant Tropiques Nord, ou ils rentrent chez Tropiques Nord. S'ils  
rentraient chez Tropiques Nord, il faudrait qu'ils ressortent par Tropiques Nord. Et pour ressortir –  
voilà notre sortie – alors notre sortie, pour faire l'espace d'environ 12 mètres plus les bas-côtés  
dont ils auraient besoin, ça voudrait dire qu'il faudrait relocaliser trois puits de géothermie, creuser  
à 1500 pieds, qu'on vient de terminer. Ce qui, en fait, annulerait complètement notre projet de  
géothermie.

1200 Il faudrait également, voilà le troisième, il faudrait également qu'ils exproprient une partie  
de notre entrée, donc qu'ils enlèvent toute la partie de notre entrée qui est là où la collecte  
d'ordures, de recyclage se fait. Et on aurait donc, là si vous le visualisez, on aurait des piétons et  
des cyclistes qui seraient dans un sens et puis des voitures chez nous qui rentreraient dans l'autre.

1205 Bon. Alors, notre suggestion c'est de leur dire : « Très bien, si vous voulez faire une  
promenade riveraine qui commence un ou deux kilomètres avant chez nous, on vous suggère de  
la faire sortir avant chez nous, vers Pierre-Dupuy, en empruntant un trajet qui était un trajet d'Expo  
67 et qui permettrait plusieurs choses. »

1210 La première c'est que si on le fait comme ça, les gens, les piétons de Pierre-Dupuy  
pourraient aussi rentrer de ce côté-là, ils n'auraient pas à aller jusqu'au bout, mais ça permettrait  
d'agréer un tracé avec des références historiques, ça permettrait de créer un espace.

1215 Parce que ce que vous voyez, ce graphique fait partie du Plan directeur et la partie en  
pointillé, longe la zone privilégiée pour l'aménagement d'un espace vert public. Donc, je pense  
que si ou quand on aura des consultations avec la ville, c'est ce qu'on leur présentera et on leur  
dira : Écoutez, voilà une façon de bonifier cet espace, de répondre aux principes que vous avez  
dans votre Plan directeur et de le faire d'une façon qui certainement respecterait les principes

1220 sans rentrer dans un scénario où il faudrait qu'ils exproprient une très grande partie de notre espace.

Bon, ça c'est une décision pour eux, mais c'est quand même un autre point qui pour nous, est une contradiction entre ce qu'ils disent faire au début puis ce qu'ils proposent après.

1225

Le... je pense que j'ai pas mal fini. Oui. C'est ce que je voulais présenter ici comme résumé, donc on répondra aux questions.

**LE PRÉSIDENT :**

1230

On va passer aux questions et aux échanges, d'accord. Je vais y aller sur une question concernant... quand je lisais votre mémoire, vous avez dit quelque chose qui me semblait assez fort, vous dites : « Les résidents de la Cité du Havre actuelle et future font partie d'une zone qui ne constitue pas un quartier », et puis là où je veux vous amener c'est sur les projets, là.

1235

Donc, vous dites, ce que, vous dites c'est impossible de créer autant d'unités qui sont prévues dans le plan, donc on peut faire quelques centaines d'unités et ça ne permettrait pas d'amener des commerces ou autres services pour les résidents pour faire une vie de quartier, si je comprends bien.

1240

Mais là vous dites : « Et même si on y allait avec la totale, ça ne ferait pas non plus, ça ne créerait pas une vie de quartier, ça n'amènerait pas les commerces ».

**M. ALAIN PEREZ :**

1245

Avec 2 600 unités de plus ?

1250 **LE PRÉSIDENT :**

Oui ?

1255 **M. ALAIN PEREZ :**

Bien, 2 600 unités de plus, l'impact au point de vue environnemental, et cetera, vous le comprenez mieux que moi. L'impact commercial, regardez la Pointe-Nord et la Pointe-Nord n'a pas d'école, n'a pas de commerce autre qu'une pâtisserie et un restaurant. N'a pas de...

1260 Donc, les gens de la Pointe-Nord sont dans un zone résidentielle très agréable, mais quand ils veulent aller à la banque, ils vont à trois kilomètres de là au centre de l'Île des Sœurs, ils vont... le quartier, c'est l'Île des Sœurs, O.K.

1265 Ce n'est pas péjoratif quand j'écris ça, c'est pour dire, si on définit un quartier comme une zone qui est autonome, où les gens viennent et disent : « J'habite à Outremont », et bien Outremont, ils ont tout ce qu'il faut pour vivre, autrement avec leur famille.

Ça n'arrivera jamais à la Cité du Havre, même si on baissait l'autoroute qui est une autre question à débattre en soi, et c'est pour ça que c'est dit de cette façon-là dans le...

1270

**LE PRÉSIDENT :**

Je comprends, merci. Coumba ?

1275 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Justement, par rapport au plan que vous citez beaucoup dans votre mémoire, on parle beaucoup de vie de quartier pour rebondir sur ce que Monsieur le président vient juste de dire, et quand je lis votre mémoire, je vois que la population des Tropiques Nord, justement, ne bénéficie

1280 d'aucun service de proximité, et là, il n'y a pas donc d'épicerie, pas de pharmacie, pas de clinique, pas de banque, pas d'école, pas de services de base tel que la nourriture, les soins médicaux, de bibliothèque, théâtre, concerts, et cetera.

1285 Alors, ça m'a un peu intriguée, j'aimerais savoir quel est le style de vie des personnes qui vivent dans ce secteur-là, justement ?

**M. ALAIN PEREZ :**

1290 Quel est le... ah des résidents qui sont chez nous ? C'est, d'abord, il y a très, très peu, pratiquement pas de résidents qui sont des familles. Manque d'école, c'est la première raison. Il y en a deux ou trois, mais il faut envoyer les enfants par autobus dans une école au centre-ville où une école privée.

1295 Donc, c'est peu de familles. C'est des gens qui sont aussi des propriétaires à long terme, ce n'est pas des trois résidences, là, Habitat, Profil et nous, il n'y a pas un très haut taux de location. Chez nous, c'est peut-être 5 %. Donc, c'est des propriétaires qui viennent vivre là et ils restent très longtemps. Il y a des gens qui sont là depuis 1989 et ils représentent encore 30, 40 % de l'immeuble.

1300 Et leurs activités, si c'est pour aller au supermarché, bien l'Île des Sœurs est à cinq minutes en voiture, très facile. Si on veut autre chose, bien on va au centre-ville ou on va... on a deux ou trois quartiers complets où on peut aller, mais c'est le genre de clientèle qu'on aime et qui a... ça répond à votre question ?

1305 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Oui, parfaitement, merci.

1310 **LE PRÉSIDENT :**

Luba ?

1315 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

J'ai deux questions, une quant à la question résidentielle, est-ce que c'est surtout la densité qui vous préoccupe ou le fait d'intégrer d'autres résidences ?

1320 **M. ALAIN PEREZ :**

Merci de votre question. En 2019, l'OCPM a émis des recommandations sur le même sujet. Et trois ou quatre de vos recommandations, clairement, disaient cet espace-là ne devrait pas être un espace de développement résidentiel.

1325 Les gens qui pensent comme ça, c'est par exemple, je ne sais pas s'ils vont venir vous voir, mais le Parc Jean-Drapeau, la direction générale veut intégrer une partie de la Cité du Havre au Parc Jean-Drapeau. On a parlé avec eux, ils viennent nous voir dans quelques jours.

1330 Il pourrait y avoir, comme du temps de l'Expo, une navette fluviale, il pourrait y avoir toutes sortes de choses et ils développeraient un espace qui a été laissé à l'abandon depuis Expo. Vous n'avez qu'à voir l'état dans lequel se trouve l'ancien musée, c'est devenu un entrepôt pour je ne sais plus qui. Mels derrière.

1335 C'est vraiment à l'abandon. Or, c'est un lieu historique. Alors, pourquoi nous on demande ça ? On n'a pas la qualité de s'opposer à du développement résidentiel et on est très heureux où on est et s'il y a de... quand Profil-O est arrivé en 2005, ça n'a pas été un traumatisme pour personne et s'il y avait dix Profil-O, ça ne dérangerait pas, ça dérangerait personne.

1340 Ce qui nous dérangerait, c'est que ce parc, au lieu d'être finalement développé, soit perdu pour toujours, parce que, que ce soit 2 600 ou 2 000 ou 1 500, ce n'est plus la même chose. Et il faut se poser la question : Est-ce qu'on veut dans cet endroit historique où il y a un accès et des connexions avec des pistes cyclables d'un côté, de l'autre avec tout ce que vous pouvez voir, est-ce qu'on veut construire là-bas et pour qui ?

1345 Est-ce qu'on va pouvoir construire avec le 40-30-30 de la ville, c'est-à-dire le 40 % libre, 30 % abordable et 30 % social, non, ils ne viendront pas. Quelles sont les familles qui répondent à ces conditions et qui vont venir dans un endroit qui n'a pas d'école, qui n'a pas de commerce, et cetera ?

1350 Il faut une auto ou deux pour pouvoir aller quelque part, on ne fait pas ses courses en bicyclette. Donc, c'est une très grande contradiction, je ne sais pas pourquoi dans des discussions que nous avons eues et continuons à avoir avec des élus de la ville, ils parleront pour eux, mais clairement ils nous disent : Nous, on préférerait quelque chose qui soit sur le bord de l'avenue Pierre-Dupuy. Très bien, pour laisser tout le reste.

1355 Si vous regardez ce qui avait été proposé en décembre 2022, la première version du Plan directeur, il y avait deux édifices de plus, pas de zone de conservation. Dans le deuxième Plan directeur, on a retrouvé beaucoup de notre input aux élus de Montréal avec au moins une zone de conservation avec un périmètre à déterminer, deux immeubles qui n'apparaissent plus et une phrase quelque part qui disait : « Oui, il faut le faire, on privilégie l'avenue Pierre-Dupuy. »

1360 Alors, ce n'est pas ficelé, c'est pas mal ficelé, ce n'est pas ficelé du tout. Et on a devant nous quelque chose qui présenterait des inconvénients majeurs, la piste riveraine, particulièrement, et on a un narratif qui est contradictoire.

1365

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

O.K., merci.

**LE PRÉSIDENT :**

1370

Bien écoutez, je vous remercie beaucoup, donc merci de votre participation, merci de votre mémoire et votre présentation Powerpoint, donc vraiment apprécié. Alors, donc on va prendre une pause à ce moment-ci en attendant nos prochains intervenants de l'Institut du développement urbain. Alors, petite pause. Merci.

1375

---

**Mme ISABELLE MELANÇON et M. CARL CLOUTIER**

Institut du développement urbain (IDU) (7.17)

---

1380

**LE PRÉSIDENT :**

1385

Alors, rebonjour. Donc, nous reprenons l'audition des opinions avec l'Institut du développement urbain, madame Isabelle Melançon et monsieur Carl Cloutier. Alors, je vous rappelle : vous avez dix minutes pour une présentation et par la suite, on aura dix minutes supplémentaires pour des échanges et des questions des commissaires. Et je vous rassure, nous avons lu votre mémoire. Alors, maintenant, on vous écoute.

1390

**Mme ISABELLE MELANÇON :**

1395

Merci. Merci beaucoup, Monsieur Cardinal. Alors, depuis plusieurs années déjà, le secteur Bridge-Bonaventure a fait l'objet d'un nombre important d'études thématiques disciplinaires, d'ateliers de consultation et de projets de vision pour son développement.

Certains enjeux ont transformé la vision initiale de développement prévu pour le secteur. Il est maintenant crucial de prendre des mesures pour faire face à l'urgence d'agir sur trois enjeux sociétaux : la crise sanitaire, la crise du logement et la crise climatique.

1400 C'est dans ce contexte que l'IDU dépose ses réflexions et ses recommandations pour assurer la transformation du secteur Bridge-Bonaventure en un quartier dynamique unificateur, participant au retissage et à la consolidation de la trame urbaine de Montréal, le tout en respectant son héritage économique, culturel et social.

1405 L'automne dernier, l'IDU a constitué un groupe d'experts afin de susciter des échanges couvrant les principales thématiques d'intérêt et d'ajouter un regard indépendant et objectif sur le développement du secteur Bridge-Bonaventure.

1410 Pour le développement du secteur, les experts soulignent l'importance de la requalification des ensembles industriels, la position stratégique du secteur par rapport au centre-ville, la relation entre densité et logements sociaux, abordables et familiaux, ainsi que la préservation du patrimoine.

1415 Leur proposition vise à atténuer les effets actuels de la crise du logement et du réchauffement climatique. Les experts conseillent vivement d'éviter une sur-règlementation et suggèrent d'explorer des modèles de financement novateurs pour réaliser les aménagements hors site, en amont du développement immobilier.

1420 Ils recommandent aussi la création d'un organisme sans but lucratif chargé de superviser la mise en œuvre des travaux à l'échelle du secteur, dans le but d'assurer une gestion optimale des ressources financières, une progression efficace du calendrier et une cohésion entre les parties prenantes impliquées.

1425 Dans le mémoire déposé par l'IDU, on rappelle à quel point la pandémie a eu des effets irréversibles sur nos logiques d'occupation du territoire. L'essor du télétravail présente des conséquences majeures en regard de la façon dont on occupe le territoire et notre relation avec nos grands centres urbains.

1430 Plusieurs études révèlent l'augmentation du taux d'inoccupation des bureaux, affaiblissant ainsi la valeur foncière et réduisant l'impôt foncier généré par le secteur de l'immobilier. Devant composer avec les mêmes enjeux de diminution de l'achalandage du centre, les commerces qui comptaient auparavant sur une forte présence de travailleurs comme clientèle, subissent également un recul, diminuant la ponction fiscale du secteur commercial et l'attrait économique des grands centres.

1435 La densification des centres-villes et la diversification des fonctions qu'ils accueillent demeurent une avenue essentielle pour soutenir la vitalité économique et leur dynamisme urbain. Pour se faire, la requalification du secteur Bridge-Bonaventure constitue une opportunité ayant le potentiel d'assurer la résilience du centre-ville de Montréal.

1440 L'accroissement de la densité, des hauteurs permises contribueront donc à l'augmentation du nombre de résidents, tout en permettant l'aménagement de parcs et espaces verts abondants, ainsi que la mise sur pied d'un quartier complet, attractif et diversifié.

1445 Une bonification des seuils de densité maximale permettra d'assurer la rentabilité des investissements publics en raison de l'usage optimal de l'espace. Ce sera notamment le cas avec une éventuelle station du REM dans le secteur.

1450 Alors que l'immobilier commercial se retrouve en situation d'inoccupation préoccupante, le marché de l'habitation se trouve plutôt dans une situation inverse. Les enjeux de pénurie de logement constituent une problématique marquante.

1455 Selon la SCHL, il faudrait doubler la production annuelle des logements au Québec d'ici 2030 pour combler le déficit actuel. Malgré ce criant besoin d'augmenter la cadence de construction pour améliorer l'offre et l'abordabilité, on constate un ralentissement significatif de moins 63 % des mises en chantier résidentielles dans l'arrondissement de Ville-Marie en 2022.

La hausse de l'inflation est principalement due à l'augmentation des prix des loyers et du coût de l'intérêt hypothécaire. En avril 2023, les frais de logement ont augmenté de 4,9 % par rapport à l'année précédente, tandis que les prix des loyers ont augmenté de 6,1 %.

1460

Cette augmentation est en partie due à une demande accrue de logements locatifs, en raison de l'augmentation des taux d'intérêt. Avec la diminution des mises en chantier de logements, il est à prévoir que cette tendance persistera et malheureusement, s'accélèrera.

1465

L'exercice de requalification du secteur Bridge-Bonaventure constitue donc une opportunité afin d'atténuer les problématiques de pénurie de logements. Alors que la vision mise de l'avant par la Ville de Montréal dans son PDMV permettrait la création d'un total d'uniquement 7 600 logements pour l'ensemble du secteur Bridge-Bonaventure, l'IDU propose un élargissement de la présence de l'habitation au sein de la vision de redéveloppement.

1470

Couplée à une densification intelligente de ce territoire, une présence plus importante de l'habitation permettrait l'atteinte d'un total de plus de 11 500 logements, et ainsi contribuer à réduire le phénomène de manque de logement, bien présent à Montréal.

1475

Il est impératif de transformer les logiques d'occupation du territoire pour atténuer les effets du changement climatique et promouvoir un développement durable. Un rapport de la firme Local Logic, commandé par l'IDU, révèle que la densité de population joue un rôle clé dans l'utilisation de la voiture.

1480

Les zones avec densité plus élevée ont tendance à avoir des taux de navettage en voiture plus faibles. Les quartiers avec accès élevé aux services et aux emplois ont tendance à avoir des taux de navettage en voiture plus faibles. Il est donc important de rappeler que la viabilité des moyens de transport collectifs structurants passe d'abord et avant tout par l'intégration de densité et d'activités suffisamment importante pour justifier et bénéficier au maximum des investissements requis pour assurer une desserte structurante, comme une station du REM.

1485

Les revenus des municipalités québécoises reposent principalement sur l'impôt foncier qui est déjà l'un des plus élevés au Canada, notamment pour les propriétés non résidentielles situées dans les grandes villes.

1490

Pour financer l'adaptation des infrastructures aux défis climatiques et la revitalisation des quartiers existants, des efforts sont déployés vers de nouveaux développements immobiliers, souvent dans d'anciens quartiers industriels ou des sites à réaménager, tel le secteur Bridge-Bonaventure.

1495

L'IDU a récemment collaboré avec madame Suzanne Lévesque, PhD, de manière à explorer les situations de financement pouvant être mises de l'avant. Il est donc proposé dans son rapport de mettre sur pied un nouveau pacte de développement, axé sur l'adaptation des infrastructures aux aléas climatiques.

1500

En ce sens, l'adoption d'un programme de transfert de fonds au municipal par le gouvernement, incluant un tel pacte, devrait être priorisé.

1505

En conclusion, la densification et l'augmentation de la mixité d'usage doivent être au cœur du moteur de requalification du secteur Bridge-Bonaventure.

1510

Propice à l'implantation des principes de ville en 15 minutes, le PDMV doit être un outil de concrétisation d'un développement dynamique, unificateur et répondant au besoin criant de logement et à la relance du centre-ville.

1515

Un arrimage et un déploiement des solutions de transport alternatives à la voiture sont aussi requis. L'arrivée du REM dans le quartier est un premier pas dans cette direction. Les paramètres réglementaires doivent être adaptés aux nouvelles réalités pour répondre aux défis climatiques.

1515

1520 Pour ce faire, des démarches doivent être entamées avec les paliers provinciaux et fédéraux pour adopter un programme de transfert de fonds vers les municipalités. Dans ce contexte, le PDMV du Bridge-Bonaventure se doit d'être porteur d'un projet d'un milieu de vie dense, complet, inclusif, dynamique et durable pour relever l'ensemble des défis de la ville d'aujourd'hui.

Je vous remercie de votre attention, on est là pour répondre à vos questions.

1525 **LE PRÉSIDENT :**

C'est moi qui vous remercie. Alors, on va débiter par Coumba.

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

1530 Merci pour cette belle présentation. Alors, j'ai parcouru le document et à la page 16, vous avez un tableau très intéressant, donc au sujet du potentiel de création de nouveaux logements selon différentes visions.

1535 Et justement, pour en citer quelques-uns, par exemple, à la Pointe-du-Moulin le projet de la ville justement, le PDMV suggère 5 000. Vous, vous en suggérez 11 600. Au triangle nord de Pointe-Saint-Charles, la ville en suggère 0, vous, vous en suggérez 3 000. Et finalement, en fait, en comptabilisant tout ça, la ville arrive à 7 000, un total de 7 600. Or vous, vous en préconisez 13 600.

1540 Alors, c'est sûr que c'est du simple au double et j'aimerais savoir, au fait, au niveau de la mise en œuvre, est-ce que vous avez une marge de manœuvre par rapport à ce chiffre-là ?

1545

**Mme ISABELLE MELANÇON :**

Vous allez me permettre de vous présenter Carl Cloutier qui m'accompagne, qui est vice-président donc de l'IDU et qui va pouvoir répondre à cette question.

1550

**M. CARL CLOUTIER :**

Les chiffres que vous voyez pour la colonne qui est pour l'IDU, ont été réalisés en 2021 sur la base de zonage qui était prévu mixte pour plusieurs zones, ce qui n'était pas prévu dans la version initiale au début des réflexions concernant l'avenir.

1555

Ça fait que les écarts s'expliquent en grande partie par l'élargissement de zones mixtes, ce qui est souhaité et recommandé par l'IDU.

1560

D'autre part, il y a des hypothèses de densification et de hauteur qui sont mentionnées là qui sont semblables à celles du consortium, mais on y a ajouté, vous voyez des écarts pour la Pointe-du-Moulin, on en a mis plus.

1565

Donc, il y a certains endroits où notre estimé était plus avancé, mais vous voyez aussi, il y avait la Cité du Havre, il y a des unités qui sont prévues, certains disent plus ou moins, tout dépendant des hypothèses de coefficient d'occupation de sol et de hauteurs, on peut arriver à des chiffres.

1570

Mais globalement, notre cible c'est de créer des milieux de vie complets, puis pour arriver, il faut une densité avec un nombre de résidents suffisant pour justifier les services de proximité qu'on souhaite avoir et l'espace qu'on souhaite créer entre les bâtiments en même temps.

1575

Plus on mise sur la hauteur, moins on occupe l'espace au sol, puis on libère de l'espace, donc pour d'autres activités et créer, dit une échelle humaine plus intéressante parce qu'on a de l'espace pour l'aménager cette échelle humaine.

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

Merci.

1580 **Mme ISABELLE MELANÇON :**

Mais d'ailleurs c'est pour cette raison qu'à l'intérieur de la lecture que je viens de vous terminer, j'étais à 11 500 logements et non pas à 13 600, puisqu'on a retiré Cité du Havre.

1585 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Parfait, merci.

**LE PRÉSIDENT :**

1590

Merci. Luba ?

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

1595

Oui. Moi, j'ai des questions quant à la gouvernance. Alors, vos experts vous ont suggéré la création d'un OSBL qui est chargé de superviser la mise en œuvre des travaux à l'échelle du secteur au complet.

1600

Je ne sais pas comment, est-ce que ça c'est lié ou comment ça fonctionnerait ? Je sais qu'un petit peu plus tard vous parlez d'une agilité face au projet hors norme, mais est-ce que c'est tout lié, quel genre de, comment fonctionnerait cette gouvernance, comment est-ce que vous voyez ça ?

1605

**Mme ISABELLE MELANÇON :**

1610 Je veux tout simplement me permettre, parce que lorsqu'on parle d'experts, c'est toujours bien de les nommer, hein. Donc, je voudrais prendre quelques secondes ici là, parce que c'est un avis de trois experts universitaires, le rapport a été déposé le 4 octobre 2022 et il s'agit de Jean-Philippe Meloche, professeur titulaire et directeur à l'Université de Montréal, Ursula Eicker, professeure à l'Université Concordia, ainsi que Pierre Barriault qui est consultant et qui est à l'Université de Montréal aussi.

1615 Donc, trois personnes qui se sont penchées sur cet enjeu. Carl, puisque tu étais là, moi en octobre 2022, vous comprenez, je n'étais pas là, je suis tout fraîchement arrivée à l'IDU depuis deux semaines, alors je vais laisser Carl répondre à cette question, si vous le permettez.

**M. CARL CLOUTIER :**

1620 Depuis ce rapport du comité d'experts, il y a eu d'autres travaux de l'IDU puis on a mandaté Suzanne Lévesque qui est une ancienne sous-ministre, à réfléchir sur la question. On a publié un document qui est en lien dans le document, qui explique les différents modèles qui ont été faits ailleurs dans le monde pour mettre en œuvre les infrastructures puis la gouvernance et le développement.

1625 Et là, on représente plusieurs exemples et un processus pour y arriver. Au cœur de ça évidemment, c'est la gouvernance comme vous avez identifiée. La gouvernance pour faire quoi ? Il est proposé une corporation, oui, avec un plan d'affaires.

1630 Pour l'hippodrome, on envisage, on a créé un groupe de travail pour réfléchir, pour dire : Qu'est-ce qu'on veut réaliser là-dedans puis qu'est-ce qui est requis pour le réaliser ? Ce consortium-là, il est là pour planifier, réaliser, et entretenir les infrastructures et ça, en phase avec le développement.

1635

Donc, là il y a un modèle financier qui est en arrière de ça puis il y a différents modèles qui sont possibles. Donc, le gouvernement du Québec et du Canada et d'autres instances peuvent injecter de l'argent pour les infrastructures, mais en contrepartie, le consortium veut s'assurer de revenus pour assurer le financement des investissements qui sont là.

1640

Ça fait qu'il y a différents moyens d'y arriver, donc il y a des revenus de taxation via la croissance, la richesse foncière qui découle des investissements. On peut imaginer une portion qui sera prise sur la croissance de la richesse foncière pour les emprunts qui seront réalisés là-dedans.

1645

C'est un levier qui est intéressant, mais il faut le définir le modèle, avec notre modèle juridique et notre cadre actuel. Mais ce qui est recommandé c'est qu'on se lance rapidement dans des travaux conjoints, idéalement la Ville de Montréal avec des promoteurs, des experts et éventuellement, avec le gouvernement du Québec pour définir ce à quoi on pourra imaginer.

1650

On veut innover. Là, l'IDU propose des parcs de développement, c'est une façon de l'exprimer autrement, c'est de dire : On a des ambitions, on a une pénurie d'offres, on a... Bien pour soutenir ça, il faut des infrastructures, la ville a des limites financières pour pouvoir les soutenir et le gouvernement.

1655

On peut-tu penser à d'autres modèles que celui qui existe déjà actuellement et c'est le cas, il en existe ailleurs...

**Mme ISABELLE MELANÇON :**

1660

... À Hambourg, à Édimbourg, d'ailleurs, madame Lévesque en faisait la nomenclature à l'intérieur de son rapport, elle nommait aussi Dublin, Chicago, Atlanta. Je pense qu'on doit regarder ce qui se fait ailleurs dans le monde justement pour pouvoir accélérer, accélérer, on doit le dire, là, il y a Gallo pour du côté de Blue Bonnet, mais on pense qu'on peut accélérer et qu'on peut aussi réfléchir à des façons très novatrices d'aller financier les nouvelles, les infrastructures

1665

nécessaires pour justement mettre à niveau, recevoir une densité de gens parce que c'est aussi ça faire du développement en 2023.

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

1670

O.K. Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

1675

Pour faire du pouce là-dessus ou continuer sur cette ligne de pensée là, le plan actuel propose quelque chose de, qui se rapproche peut-être un peu avec les plans d'ensemble puis l'approche par sous-secteurs. Mais vous, vous dites que vous rejetez ça complètement puis vous dites il faut, ça prend de nouveaux, ou d'autres, un autre mécanisme d'approbation des projets.

1680

En fait, ça serait quoi les outils d'approbation appropriés pour le développement des différents secteurs, mais en fait, les sous-secteurs du secteur Bridge-Bonaventure ?

**M. CARL CLOUTIER :**

1685

Là, on parle du financement, Monsieur Cardinal ?

**LE PRÉSIDENT :**

1690

Non, là, je suis rendu dans l'approbation du projet.

**Mme ISABELLE MELANÇON :**

1695

Oui, c'est ça.

**M. CARL CLOUTIER :**

Dans l'approbation, parfait, donc cadre règlementaire.

1700

**LE PRÉSIDENT :**

Oui.

**M. CARL CLOUTIER :**

1705

Donc, dans le cadre règlementaire, ce que l'IDU dit c'est qu'il faut, une fois que le plan général a été approuvé, le Plan directeur, définir déjà le cadre règlementaire dans un règlement qui précise toutes les règles qui sont prévues et qu'on ne demande pas par secteur l'adoption de d'autres PAE ou d'autres éléments.

1710

Et on demande effectivement qu'on évite d'aller dans des PPCMOI et autres processus de dérogation et qu'on privilégie les PIIA, comme étant un véhicule pour s'adapter au cadre, au milieu et de faire approuver par le milieu pour donc accélérer les processus puis les simplifier.

1715

**LE PRÉSIDENT :**

O.K., donc PIIA donc de chacun des arrondissements où des modifications au règlement d'urbanisme...

1720

**M. CARL CLOUTIER :**

... Des PIIA, des... ils peuvent être présentés pour dire dans le cadre, il y a des objectifs à atteindre dans un PIIA, qualitatifs et là, on le demande de leur soumettre et répondre à des questions. Le processus n'est pas du tout le même, donc c'est plus simple,

1725

**LE PRÉSIDENT :**

Puis quels seraient donc selon vous les critères à inclure dans des nouveaux PIIA ?

1730

**M. CARL CLOUTIER :**

Là, on ne s'est pas, on ne l'a pas précisé. Le Plan directeur l'évoque et l'éventuel Plan directeur va le préciser. Mais les objectifs généraux sont assez clairs et nous on en précise, là. On précise l'élargissement notamment des zones, le zonage qui est prévu pour les activités et les usages, on prévoit dire, des activités diversifiées doivent être remplacées par des activités mixte dans plusieurs secteurs pour pouvoir générer ou valoriser ou trouver des opportunités de valorisation puis susciter l'investissement, plutôt que mettre un cadre restrictif avec des conditions particulières pour l'habitation – ce qui est prévu – on est dans un régime de dérogation dans plusieurs secteurs du Plan directeur.

1735

1740

Et là, ce qui est proposé, c'est qu'on élargisse ça puis qu'on change l'approche.

**LE PRÉSIDENT :**

1745

Hum, hum, je comprends, c'est clair.

**M. CARL CLOUTIER :**

O.K., merci.

1750

**LE PRÉSIDENT :**

Je vous remercie beaucoup, merci pour votre présentation et votre participation.

1755

**Mme ISABELLE MELANÇON :**

Merci.

1760 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, on prend une petite pause, non, on passe tout de suite au prochain intervenant. Donc, de Ray-Mont Logistique, donc on vous revient dans quelques instants avec monsieur Jonathan Hébert.

1765

---

**M. JONATHAN HÉBERT**  
Ray-Mont Logistique (7.28)

---

1770

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, bonjour et on accueille monsieur Jonathan Hébert, c'est bien ça, de Ray-Mont Logistique. Donc, vous avez dix minutes pour votre présentation, à deux minutes, à la fin des dix minutes, je vais peut-être vous faire un signe et puis par la suite, on aura un autre dix minutes pour les échanges, les questions des commissaires.

1775

**M. JONATHAN HÉBERT :**

1780

Avec plaisir.

**LE PRÉSIDENT :**

Donc, on vous écoute.

1785

**M. JONATHAN HÉBERT :**

1790 Bien bonjour, merci de me recevoir, Jonathan Hébert, je suis le chef de la direction financière de Ray-Mont Logistique, également en charge de la croissance du groupe. Ça fait plaisir de vous présenter notre entreprise et notre vision pour le développement du futur secteur à Montréal.

1795 Ray-Mont Logistique est une entreprise québécoise innovante et chef de file nord-américain en solutions intégrées d'expédition conteneurisées. On opère à partir de cinq terminaux, notre terminal émotif, c'est celui de Montréal, on l'a créé en 1992. Deux terminaux sur la côte Ouest, Prince Rupert en Colombie-Britannique, Vancouver et deux terminaux aux États-Unis, avec Seattle et Charleston.

1800 On est une entreprise qui est reconnue pour son innovation, autant par nos clients que nos partenaires et spécialement via l'intégration, l'intelligence artificielle dans le domaine de la logistique. On a d'ailleurs récemment gagné un prix avec la Chambre de commerce de Montréal sur une intégration qu'on a faite dans la dernière année.

1805 On a également notre propre ferme en technologie de l'information, qui permet de créer une offre de service qui est unique auprès de nos expéditeurs canadiens, américains.

1810 Encore une fois, membre depuis les débuts de Scale AI qui est une super grappe d'innovation en matière d'intelligence artificielle qui est orchestrée par le gouvernement canadien, Transports Canada pour être plus précis.

1815 Finalement, on est le fournisseur officiel des Nations Unies dans le cadre du programme de dons humanitaires du Canada. Donc, on couvre à partir de Montréal des destinations comme la Syrie, le Liban récemment. Le Yémen et d'autres destinations ; donc c'est une fierté, on est le mandataire officiel des Nations Unies pour le Canada.

Au niveau du site comme tel, on opère sur la rue Wellington depuis maintenant près de 25 ans, près de 30 ans en fait je devrais dire. Ray-Mont Logistique, opère, offre ses services plutôt dans la Pointe-Saint-Charles, je tiens à souligner toutefois qu'il y a une cohabitation harmonieuse avec un vaste secteur résidentiel.

1820

On opère depuis 30 ans, comme je disais, un site de transbordement, de déchargement de wagons, majoritairement des denrées agricoles, dont près de 30 % sont destinées aux programmes d'aide des Nations Unies.

1825

On a acheté en 2016, et ça a fait les manchettes, un terrain industriel près du port de Montréal, face au port de Montréal, à un pont de distance du port de Montréal qui est une ancienne fonderie qu'on a réhabilitée avec pour objectif de créer une nouvelle plateforme logistique intermodale.

1830

Ray-Mont Logistique souhaite, à terme, libérer son site de Wellington et le transférer sur le site de Notre-Dame, avec pour objectif un développement immobilier d'envergure, cohérent pour le secteur.

1835

Pour nous, ce qu'on voit avec ça, c'est une opération de revalorisation sociale et économique du secteur Bridge-Bonaventure.

1840

Le déménagement, quelques attributs intéressants pour la ville. On réduit donc le déplacement sans augmentation de volume, réduit de près du tiers le camionnage lourd sur la rue Notre-Dame. Je l'ai emprunté hier puis Dieu seul sait qu'elle est fortement achalandée. Donc, la relocalisation d'un terminal permet de réduire du tiers le camionnage sur la rue Notre-Dame.

1845

On réduit par le fait même de 82 % les émissions de gaz à effet de serre qui seraient émises. On réduit également de 88 % la distance parcourue sur les routes locales, on parle du camionnage lourd qui est généré par notre entreprise et nos sous-traitants.

Ça permet de réduire de 1 200 tonnes le nombre de GES à volumes égaux, donc sans augmentation de volume, ce qui revient à peu près à 300 voitures par année de réduction.

1850 Et l'optimisation du camionnage entre la plateforme logistique et le port de Montréal, avec seulement 35 à 40 camions en fonction donc qu'une partie sera électrifiée. On est en discussion avec plusieurs fournisseurs pour électrifier notre flotte et rendre ce maillon-là de l'exportation canadienne plus verte.

1855 Les retombées du changement de vocation du site, bien pour nous on voit que c'est une meilleure cohabitation, une meilleure mixité des usages. La possibilité également de profiter de certaines infrastructures, dont le nouveau REM, les retombées fiscales de celles-ci, mais également les opportunités de développement d'un quartier TOD, un Transit-oriented Development.

1860 Evidemment, axé sur la rue Wellington et la rue Centre, la rue Saint-Patrick, donc des artères commerciales importantes de ce quartier-là.

1865 Mes recommandations ou nos recommandations, devrais-je plutôt dire, ça fait plus de 25 ans comme j'ai mentionné qu'on opère sur le site Wellington. Le site a été vendu à un promoteur immobilier d'envergure en novembre 21, donc il y a un petit peu plus qu'un an.

1870 A ce moment-là, on a signé un bail industriel avec ce promoteur-là, un bail à long terme. Au fil des ans, nous avons investi également des dizaines de millions de dollars sur le site, autant en aménagement de site qu'en infrastructures ferroviaires que l'implantation de divers équipements industriels et installations industrielles qui sont relativement fixes par destination.

Ces installations-là, présentement, sont toujours, ne sont toujours pas dépréciées. C'est la partie comptable de moi qui parle, mais c'est des investissements d'envergure qu'on a fait. Notre objectif est donc de valoriser le site à son plein potentiel afin de justifier notre, une dépréciation

1875 hâtive des investissements qu'on a fait et permettre les investissements futurs sur le site Notre-Dame, donc site qu'on va se relocaliser.

1880 On prend note également que le site peut être opéré en toute légalité, donc en lien avec les documents de zonage ou les réglementations en cours, pour les 20 prochaines années. Ça fait qu'on voit, on voit une cohabitation à faire entre l'industriel et le résidentiel.

1885 Et dernièrement, on pourrait potentiellement également opérer de façon double, autant sur la rue Notre-Dame que sur le terrain Wellington. Donc, pour nous l'objectif c'est juste de tenter de voir qu'est-ce qu'on peut faire avec ce site-là puis d'essayer d'optimiser les conditions, autant au niveau de la mixité des usages, de la densité du site, que le développement en hauteur, donc encore une fois la densité. Voilà.

**LE PRÉSIDENT :**

1890 Merci beaucoup.

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

1895 Merci.

**M. JONATHAN HÉBERT :**

Ça fait plaisir.

1900 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, quelques questions. Luba ?

1905 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

Moi, dans votre mémoire, vous parlez que adonnant que vous quittez le quartier, vous dites que la vocation du site pourrait changer et accueillir de nouveaux usages qui contribueraient au renouveau du quartier et à son dynamisme.

1910

Est-ce que vous avez des idées de quels genres d'usage pourraient...

**M. JONATHAN HÉBERT :**

1915

... oui, c'est un... je ne veux pas vous interrompre, je vais vous laisser finir la question.

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

Non, c'est ça...

1920

**M. JONATHAN HÉBERT :**

1925

... des usages futurs qu'on avait. Bien lorsqu'on a vendu le terrain, pour nous c'était important de le vendre à une firme reconnue qui a déjà bâti des quartiers, ce n'est pas juste de bâtir un terrain, mais c'est vraiment d'aménager un quartier global.

1930

A l'époque, les idées c'était une certaine mixité des usages, donc c'est un secteur d'emploi au niveau de la, au niveau des règlements d'urbanisme ou de l'aménagement de la zone. Ça fait que ce qu'on voyait, c'était un aménagement mixte entre du commercial et de la densification résidentielle, là, un peu un secteur qui serait voué à ça.

À l'époque – puis je ne veux pas parler pour le promoteur – mais à l'époque ce qu'on entendait c'était un hub de *clean tech*, excusez-moi l'anglicisme, mais c'était un hub de

1935 technologies vertes, propres. On avait eu des échos de certains projets ou de certains joueurs qui auraient pu faire parvenir, mais évidemment, nous on n'est pas des joueurs immobiliers, là.

1940 On détient l'immobilier pour opérer des sites de transbordement à travers l'Amérique du Nord. Ça fait que pour nous, c'était vraiment plus un objectif de trouver le bon acheteur qui aurait les bons contacts puis la bonne perspective d'amener un projet qui n'est pas juste de créer du résidentiel, mais vraiment d'aménager un secteur avec une mixité des usages.

1945 Je ne sais pas si je réponds bien à la question, là. Je ne veux juste pas parler pour le promoteur, mais ce que j'ai, ce qu'on avait eu comme échange, c'était assez éloquent sur leur capacité de pouvoir créer un secteur mixte, je voudrais dire, près du centre-ville de Montréal.

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

1950 Alors, selon votre expérience, après 30 ans ayant eu votre entreprise à cet endroit-là, vous voyez qu'une mixité pourrait fonctionner, les usages, différents usages ? Oui ?

**M. JONATHAN HÉBERT :**

1955 Bien abs... sous toutes réserves, là, je n'ai pas le... malheureusement, je n'ai pas fait de développement immobilier, résidentiel mixte, mais je vous dirais que je pense que les atouts, il y a quand même la configuration du terrain, très, très longue – je ne me rappelle pas des données exactes, là – mais je pense que c'est 1 600 mètres de, excusez mon anglicisme, mais de *frontage* sur la rue Wellington, face à la rue Centre. Ça fait que ça permet des aménagements.

1960 Ce que j'avais vu également à l'époque puis je pense que ça avait paru dans les journaux, c'est qu'il y avait également des logements sociaux, des logements abordables, des premiers acheteurs. Ça fait que je pense qu'ils avaient fait cette espèce de réflexion-là.

1965

Notre président avait également participé à un OCPM en 2019 qui était similaire à celui-là, qui avait mentionné des éléments également, relativement alignés avec ce que je viens de vous dire. Donc, notre objectif n'a pas changé.

1970

Nous, on n'est pas promoteurs, mais on voulait trouver le bon promoteur, en fait, puis je pense qu'on l'a trouvé. Bien en fait, je pense, on l'a trouvé.

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

O.K., merci.

1975

**M. JONATHAN HÉBERT:**

Plaisir.

1980

**LE PRÉSIDENT:**

Mais là vous parlez d'opération double, est-ce que je comprends que vous allez donc relocaliser, mais peut-être pas toutes les opérations ?

1985

**M. JONATHAN HÉBERT :**

Bien, notre objectif – je vous le dis là – notre objectif c'est de relocaliser. Mais on pourrait opérer de façon double deux sites. On l'a déjà fait dans d'autres secteurs au Canada, entre autres, on avait opéré deux sites.

1990

Evidemment, la redondance crée, la double localisation crée certaines redondances de tâche, mais notre objectif ce serait... mais on pourrait le faire, t'sais, si on a besoin. Puis on a quand même passablement de demandes avec ce qui est arrivé... t'sais, on est un joueur

important, on a à peu près 40 % des exportations conteneurisées canadiennes de produits agricoles.

1995 Ce qui se passe en Ukraine présentement, la guerre en Ukraine, impacte la planète et réaligne les chaînes d'approvisionnement des partenaires mondiaux. Donc, de Montréal, dans les dernières années, on a commercé avec l'Asie, on a commercé avec le Vietnam, bien l'Asie du Sud-est si on veut. L'Inde qui est un des partenaires importants du port de Montréal, puis c'est des marchés qui sont porteurs pour nous.

2000 Ça fait qu'avec cette demande-là mondiale, notre objectif c'est de centraliser, mais s'il y a des besoins, trouver du terrain à Montréal avec le bon zonage, certaine proximité des installations portuaires, relié rail, dis-je, extrêmement difficile à trouver.

2005 **LE PRÉSIDENT :**

Puis vous êtes déjà là. Mais donc, mais vous me voyez venir avec ma question, c'est en lien avec la question de ma collègue. C'est-à-dire, à ce moment-là, quel impact ça aurait sur un futur projet de développement où là il y aurait du résidentiel à même le site et vos opérations ?

2010 **M. JONATHAN HÉBERT :**

2015 Honnêtement, ce qu'on voit sur cette partie de l'île de Montréal là, c'est une partie qui est, c'est un des derniers secteurs à Montréal qui est à redévelopper, là. Puis là je parle avec mon, avec mon âme de citoyen montréalais, mais si je regarde un peu les terrains à développer, c'est un secteur qui est prometteur.

2020 C'est sûr et certain que le camionnage qui est généré dans le secteur peut créer des nuisances. T'sais, je ne ferai pas semblant de vous dire qu'il n'y en a pas, on essaie de les mitiger. Les conteneurs font office, malheureusement, les conteneurs font également office de barrière de son.

2025 Notre objectif à terme c'est d'opérer à partir du site de Notre-Dame, qui va permettre d'avoir un circuit fermé entre nos opérations. Il n'y a pratiquement plus de camions qui vont emprunter le réseau public, ça va être un réseau complètement circulaire, là, donc Souigny qui va au port de Montréal puis qui prend la route du port, qui revient via le pont du port.

2030 Ça fait que c'est, honnêtement, quand que nous on va partout à travers le monde parler de notre projet, puis on parle du projet de Montréal, ça n'existe pas avoir un site industriel face à un port, de grande taille, relié rail, avec des opportunités de développement au niveau d'économie verte, camionnage électrique, réduction du camionnage. Je serais menteur de vous dire qu'on... mais on pourrait.

2035 T'sais, s'il y a de la demande, puis si les conditions ne sont pas favorables, on pourrait continuer à opérer dans ce secteur-là.

**LE PRÉSIDENT :**

Je comprends. Merci. Coumba ?

2040 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

2045 Oui, alors à la page 12 de votre document, quand vous citez des conditions qui sont incontournables pour l'attractivité, au fait, du secteur, vous citez qu'il faudrait développer des projets à densité et à hauteur élevée. Est-ce que vous avez d'autres conditions qui pourraient rendre ce quartier incontournable ?

**M. JONATHAN HÉBERT :**

2050 C'est une bonne question. Je veux dire, ça je laisserais plutôt la place au promoteur de parler de densité. Nous, ce qu'on voit, ce qu'on souhaite, c'est d'avoir des conditions d'optimisation de la vente du terrain pour être en mesure, comme je l'ai dit, dans l'acétate 6, pour

être en mesure de – c'est la partie plus Ray-Mont Logistique – mais d'être en mesure d'amortir les investissements qu'on a fait sur le site de Wellington et qui ne sont pas amortis présentement.

2055 Je ne réponds pas à votre question, là, mais de notre... d'un point de vue...

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

2060 Parce qu'en fait, c'est précisé dans votre document, c'est ce que vous...

**M. JONATHAN HÉBERT :**

2065 Absolument, non, non, mais t'sais on a établi des lignes, mais honnêtement, le développement du site futur, ça relève du promoteur comme l'organisation. Nous, ce qu'on a émis c'est une vision de ce que nous on verrait comme citoyen, comme citoyen corporatif, puis comme citoyen montréalais.

2070 Mais je vous dirais que l'aménagement du site puis la réglementation au niveau nuisance, l'aspect sonore, et cetera, ça je laisserais ça au promoteur.

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

Merci.

2075 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, bien je vous remercie beaucoup.

**M. JONATHAN HÉBERT :**

2080 Fait plaisir.

**LE PRÉSIDENT :**

2085 Merci de votre présentation et votre participation à la consultation. Donc ceci met fin à la  
notre séance d'audition des opinions d'aujourd'hui. Merci à tous ceux et celles qui sont intervenus  
aujourd'hui.

2090 Aux personnes qui ont soutenu les travaux de la commission, ainsi qu'au personnel de  
l'Office. Je vous informe que la prochaine séance d'audition des opinions aura lieu demain à 13  
heures, ici même et en ligne.

Alors, merci beaucoup à tout le monde et bonne fin de journée.

**AJOURNEMENT**

2095

2100

2105

2110

2115

2120

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

2125

  
Cindy Lavertu, s.o.