

**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 3**

---

Séance tenue le 15 juin 2023, 13 h  
Bureaux de l'OCPM  
1550, rue Metcalfe  
14<sup>e</sup> étage  
Montréal

## TABLE DES MATIÈRES

### SÉANCE DU 15 JUIN 2023

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

### PRÉSENTATION DES OPINIONS :

Mme Margot Silvestro, Clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles (7.18) .....	3
---	---

Mme Véronique Alepin et M. Brian Fahey, Consortium du secteur Bridge-Bonaventure et de la Pointe-du-Moulin (7.46, 7.46.1) .....	19
--	----

M. Glenn Castanheira, SDC Montréal centre-ville (7.15) .....	31
--	----

M. Ross Cochran, Les Lofts Redpath (7.13) .....	45
---	----

M. Éric Michaud et Mme Ève Grenier, Habiter Ville-Marie (7.12 et 7.12.1) .....	52
--	----

### PAUSE

M. Maxime-Alexis Frappier, ACDF Architecture (7.42 et 7.42.1) .....	67
---	----

M. Arnold Beaudin, citoyen (7.20 et 7.20.1) .....	82
---	----

M. David Salomon-Lima, Services de courtage immobilier Broccolini (7.37) .....	95
--	----

M. Mark Poddubiuk, Poddubiuk Architectes (7.25 et 7.25.1) .....	102
---	-----

M. Daniel Dufort et M. Gabriel Giguère, Institut économique de Montréal (7.16) .....	116
---	-----

M. Michel Leblanc, Chambre de Commerce du Montréal Métropolitain (7.48) .....	122
--	-----

<b>MOT DE LA FIN</b> .....	136
----------------------------	-----

### AJOURNEMENT

## MOT DU PRÉSIDENT

### **M. ÉRIC CARDINAL :**

5            Alors, Mesdames, Messieurs, bonjour, bienvenue à cette troisième 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.

15           Je m'appelle Éric Cardinal et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Madame Isabelle Beaulieu, la présidente de l'Office, m'a confié la présidence de cette commission ; complétée par madame Luba Serge.

### **Mme LUBA SERGE, commissaire ad hoc :**

20           Bonjour.

### **LE PRÉSIDENT :**

Et madame Coumba Ngom.

### **Mme COUMBA NGOM, commissaire ad hoc :**

25           Bonjour.

30 **LE PRÉSIDENT :**

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

35 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 leur désir de présenter oralement leur opinion devant la commission. Nous les entendrons au cours de sept séances. La troisième étant celle d'aujourd'hui. Et la dernière séance qui aura lieu le 29 juin.

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

45 Voyons maintenant le déroulement de la séance d'aujourd'hui. Nous allons entendre 11 présentations, entrecoupées d'une pause un peu avant 15 heures. Chaque intervenant va disposer de dix minutes pour exposer son opinion. Après quoi, les commissaires prendront aussi dix minutes pour des questions et des échanges.

50 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.

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

60 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 procédera à l'analyse de l'ensemble de l'information qui lui a été soumise, en 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 MARGOT SILVESTRO**

Clinique communautaire de Pointe Saint-Charles (7.18)

---

75 **LE PRÉSIDENT :**

Alors maintenant, accueillons notre première intervenante, madame Margot Silvestro.

80 **Mme MARGOT SILVESTRO :**

Bonjour.

**LE PRÉSIDENT :**

85 Alors...

**Mme MARGOT SILVESTRO :**

90 Bonjour, Madame Serge, Madame Ngom, Monsieur Cardinal. Je m'appelle Margot Silvestro, je suis organisatrice communautaire à la clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles. Je suis aussi résidente du quartier depuis plus de 17 ans, donc je connais assez bien le territoire à l'étude.

95 Je ne vous résumerai pas complètement mon mémoire aujourd'hui, je suis certaine que vous avez fait ça, vous l'avez lu ce matin au sot du lit avec attention.

100 Donc, en fait, laissez-moi vous présenter la clinique communautaire qui est un organisme de santé. Nous sommes un organisme communautaire qui avons, détenons un mandat de CLSC, donc nous sommes un partenaire du réseau de la santé.

105 Nous sommes considérés comme un des premiers CLSC au Québec et nous sommes le dernier CLSC indépendant. La clinique est contrôlée par un conseil d'administration qui est 100 % composé de citoyens et citoyennes du quartier. Donc, nous avons un lien privilégié avec la communauté.

110 La clinique adopte la définition de la santé qui est proposée par l'Organisation Mondiale de la Santé, c'est-à-dire un état complet de bien-être physique, mental et social qui n'est pas seulement une absence de maladie.

115 Atteindre cet état implique de travailler sur les grands déterminants sociaux de la santé, que sont, par exemple, l'éducation, l'environnement social et physique, le logement, les conditions de travail, le revenu. Et ça, afin de réduire les inégalités sociales en santé.

115 Nous ne travaillons donc pas seulement à traiter la maladie, mais surtout à la prévenir.

120 Le quartier dans lequel nous intervenons a subi les assauts de la gentrification depuis une vingtaine d'années. Je le montre dans mon mémoire de façon un peu plus précise, mais je vais résumer en disant que la population traditionnelle qui n'a pas encore été déplacée par les forces du marché, se retrouve actuellement sous pression, notamment par l'augmentation de 50 % du coût du loyer dans les dernières dix années. Et aussi, l'augmentation des nuisances environnementales qui sont principalement dues à l'augmentation du trafic de transit de la voiture. Et une augmentation du trafic ferroviaire, en fait.

125 Donc, le bruit, les poussières, la difficulté d'avoir accès à des îlots de fraîcheur, la difficulté d'avoir accès à un logement qui soit décent et à coût abordable, met sous pression la population traditionnelle du quartier qui représente encore, disons, au recensement de 2016, on avait encore 28 % de personnes qui vivaient avec un faible revenu après impôt.

130 Je n'ai pas pris les données du recensement de 2021 parce qu'elles sont faussées par la PCU, donc c'est pour ça que je vous parle de 2016.

135 Donc, notre intervention devant votre commission vise à améliorer les conditions de vie des personnes les plus vulnérables, et s'oppose donc à la marchandisation accélérée du logement et de la vie en société.

140 Quant au plan d'ensemble qui nous est soumis à l'étude ici, une chose qui est importante de dire c'est que le quartier Pointe-Saint-Charles s'est mobilisé depuis plusieurs années. Nous intervenions déjà en 2019 lors de la précédente commission, pour penser le redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure.

Nous avons effectué une démarche citoyenne qu'on a appelée l'Opération populaire d'aménagement, qui a rassemblé plus de 250 personnes sur plusieurs jours pour penser et construire une vision et un plan d'ensemble pour ce secteur.

145 La clinique s'inscrit dans cette vision et elle défend ce plan d'ensemble. Nous l'avons mis à jour cette année pour cette deuxième consultation et ce plan d'ensemble s'articule autour de cinq éléments.

150 Donc, le maintien des terrains publics en dehors du marché spéculatif, la conservation et le développement des secteurs d'emploi – au premier chef, celui qu'on appelle le triangle nord de Pointe-Saint-Charles. Le décloisonnement du secteur et l'implantation de liens de mobilité qui sont articulés autour des idées de mobilité active et de réduction de la place de la voiture.

155 Une vision de transition écologique qui soit radicale et une lutte aux changements climatiques qui soit effective, notamment à travers l'aménagement d'espaces verts et des meilleures pratiques environnementales en matière de construction et de mobilité.

160 Finalement, l'aménagement d'un milieu de vie à échelle humaine, donc de moyenne densité, qui est articulé à partir des besoins existants en logement pour les classes populaires et les classes moyennes.

165 Par conséquent, on refuse la gentrification et la financiarisation du logement qui se fait à travers le développement immobilier actuel, selon la tendance des 20 dernières années à Montréal.

170 Quant au plan de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure qui est soumis ici à l'étude, je tiens d'abord à souligner la qualité du travail puis c'est vraiment un plan qui contient énormément d'informations et une belle vision intéressante; ça constitue une excellente base de travail.

Cependant, nous estimons que le plus gros du travail reste à faire, traduire cette vision en actions demandera des années et ça va constituer un défi important.

175 C'est pourquoi comme première recommandation nous demandons à la Ville de  
Montréal de traduire cette vision dans des outils réglementaires qui permettront de conserver  
le leadership de la ville dans ce développement.

180 Et en ce sens, bien la stratégie de mise en œuvre qui est détaillée aux pages 100 et  
suivantes, nous semble trop faible. Les modifications proposées au plan d'urbanisme sont  
très peu contraignantes et sont très peu nombreuses. Elles laissent trop de marge de  
manœuvre à la négociation avec les promoteurs immobiliers et aux changements du  
personnel politique qui va s'échelonner sur les 10, 15 prochaines années.

185 Les promoteurs immobiliers ont montré dans leurs mémoires et leurs présentations,  
leur souhait de développer un quartier à très haute densité, orienté par la recherche du profit.

**LE PRÉSIDENT :**

Deux minutes.

190 **Mme MARGOT SILVESTRO :**

Il me reste deux minutes, bien voyons dont.

195 **LE PRÉSIDENT :**

Oui.

200 **Mme MARGOT SILVESTRO :**

Donc, nous recommandons d'avoir dans le plan d'urbanisme, effectivement beaucoup  
plus de mesures contraignantes.

205 Ensuite de ça, on estime qu'il y a trois grandes dimensions importantes et qui devront être faites en phases. La première, c'est vraiment d'améliorer la question de la mobilité, puis je vais insister sur un seul aspect, comme il me reste une minute et demie, on estime que le plan de la Ville de Montréal de raccorder par des mesures incitatives, l'autoroute Bonaventure au pont Victoria, est beaucoup, n'est pas assez développé. Nous demandons franchement une réduction drastique du trafic de transit dans cet endroit-là, c'est extrêmement important. Et c'est la première mesure à faire.

210 Il faut une bretelle d'accès exclusive qui empêche complètement le transit par les rues Bridge et Wellington, c'est essentiel à la réduction des nuisances. Je le détaille un peu plus dans mon mémoire.

215 Ensuite de ça, quant aux zones d'emplois, nous trouvons que c'est une extrêmement bonne idée, mais la ville doit absolument prendre un leadership pour assurer le développement des zones d'emplois.

220 Donc, à ce moment-là, on demande que ce soit inscrit au plan d'urbanisme le secteur d'emploi au triangle nord et aussi au sud de la rue Mill, qui actuellement n'est pas tout à fait protégée. Et il faut réellement faire une transition vers de la production beaucoup plus, je dirais, écologique ou environnementale.

225 Je vais terminer rapidement avec la question du logement. C'est la question qui est la plus épineuse. Nous, on recommande, en fait, et je l'ai dit d'entrée de jeu, on recommande que les terrains publics de la SIC et ceux de Loto-Québec qui sont dans le coin, restent dans le domaine public.

230 Ces terrains-là sont déjà payés, il faut absolument que nous construisons là-dessus, si jamais les conditions sont réunies pour du logement, que nous faisons un vaste chantier

de logements hors marché. Donc, logements communautaires, que ce soit le logement social ou logement à but non lucratif.

235 Les besoins en logements abordables à Montréal sont criants. Les développements  
des 20 dernières années n'ont pas permis de résorber la crise, au contraire, ça a été  
accentué. Il faut absolument et j'insiste, il faut absolument stopper ce type de développement,  
il faut faire un rattrapage avec du logement hors spéculation, donc qui puisse rester  
abordable pendant des années et il ne faut pas laisser aux promoteurs immobiliers  
capitalistes, la possibilité de faire ce qu'ils veulent et ils vous l'ont présenté je pense hier, avec  
240 des pointes de hauteur à 120 mètres, là, ça n'a pas de sens.

Donc, les besoins sont criants, puis nous ce qu'on propose, c'est une densité  
moyenne de 4 à 8 étages jusqu'à 12 étages au besoin. 12 étages, en passant, ça permet de  
faire une construction réellement écologique, en bois, je le détaille encore dans mon  
245 mémoire. Il y a des moyens de construire qui soient plus proches de la transition écologique  
parce que des tours de 35 étages en béton, ce n'est pas écologique. Vous pourrez explorer  
ça, je pense qu'il y a quelqu'un d'autre qui va venir vous présenter ce genre d'argument  
aujourd'hui.

250 Donc, nous proposons un milieu de vie d'à peu près 1 800 logements sur ce qu'on  
appelle le Bassin Peel, le Bassin Wellington, pardon. Densité moyenne, 100 % logements  
communautaires et hors marché.

J'ai l'impression que je vais arrêter là, je vais vous laisser avec vos questions. Merci.

255

**LE PRÉSIDENT :**

Oui, vous pourrez compléter dans nos échanges. Donc, oui donc question. Luba?

260 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

Moi, je vais vous poser une question : vous parlez des équipements publics et ce que vous préconisez, c'est le site de Ray-Mont comme pôle pour ces institutions. Est-ce qu'il y a une raison pour laquelle vous avez choisi cet endroit qui est un peu en périphérie du bassin et...?

265

**Mme MARGOT SILVESTRO :**

Oui, bien c'est parce que les équipements qu'on propose sur ce site sont des équipements disons de, pour la région un peu plus grande. Donc, ça peut être des équipements pour Griffintown, Saint-Henri, Petite-Bourgogne, Pointe-Saint-Charles.

270

On propose une maison de la culture, donc c'est un équipement un peu plus large et on propose aussi la construction d'une école secondaire, parce que les besoins s'en viennent, les besoins sont là pour une école secondaire. Et si on construit 3, 4 000 logements au total dans le nouveau développement, le besoin va être là.

275

Cet endroit est plus central qu'à l'intérieur du secteur Bridge-Bonaventure, premièrement. Deuxièmement, on trouve que c'est un moyen de mettre des équipements, de planifier les équipements collectifs d'avance, de le faire sur un secteur qui est comme à la jonction de plusieurs quartiers.

280

Puis aussi, c'est un moyen, je dirais, d'empêcher un développement de très, très haute densité qui va faire – comment je pourrais dire – une rupture d'avec le quartier existant. Si on construit du 12, 14, 20 étages sur cet endroit-là, alors que de l'autre côté de la rue, on parle d'une moyenne, une faible densité de 3, 4 étages, on trouve que ce n'est pas une bonne idée.

285

290 En plus de ça, sur ce terrain-là, on propose une emprise publique qui va poursuivre la  
rue du Centre vers le nouveau secteur. Donc, on a déjà besoin d'une certaine partie du  
terrain pour faire ça. Et on a aussi besoin d'une certaine partie du terrain et il y a déjà un plan  
d'expropriation pour une petite partie pour réaménager la rue Wellington, pour en faire un réel  
axe de transport est-ouest, qui soit un axe de mobilité active; donc l'ajout des trottoirs, l'ajout  
des pistes cyclables. Et même des pistes cyclables, je dirais, à haute densité. Parce que si on  
295 va vers l'ouest, vers Verdun, il y a beaucoup de trafic qui se passe par là.

Donc, c'est pour ça qu'on estime que ce secteur est plus propice en fait à des  
équipements collectifs qu'à du logement, d'autant plus qu'il y a la gare de triage juste à côté  
et d'autant plus qu'il y a aussi encore une présence de, je pourrais dire nuisance industrielle,  
300 donc ce n'est pas vraiment un endroit pour construire énormément de logements.

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

O.K., merci.

305

**LE PRÉSIDENT :**

Coumba?

310 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

En fait, vous avez un peu répondu à ma question, mais juste pour prolonger, dans un  
contexte justement de crise de logement, vous l'avez dit, j'ai remarqué que vous préconisiez  
au fait que des projets de plus d'unités ne soient pas les bienvenues dans certains secteurs.  
315 Est-ce que vous, comment vous défendez, au fait, cela?

**Mme MARGOT SILVESTRO :**

320 Oui. Bien, premièrement, la très haute densité, si on prend l'exemple de Griffintown qui est juste à côté, on peut prendre cet exemple-là, mais on peut aussi prendre ce qui se construit dans le centre-ville de Montréal.

325 La très, très haute densité qui est proposée, en fait, n'a absolument pas réglé la crise du logement, rien du tout. Il y a autant, sinon plus de ménages qui ont besoin d'un logement abordable et de grandeur suffisante.

330 Ce que nous propose la plupart des promoteurs immobiliers, ce sont des logements qui sont plus petits, généralement, et qui sont destinés à une clientèle de premier acheteur, donc soit un jeune couple ou des personnes seules, qui vont acheter un premier condo et qui ensuite vont s'en servir pour se propulser plus haut dans la mobilité sociale.

335 Ou bien, une autre clientèle, qui est les couples retraités qui vendent la maison de banlieue, je pourrais dire. Donc, en fait, c'est... et aussi il y a une étude de la SCHL qui date de 2020, qui montre que juste à Griffintown, un tiers des logements à peu près est utilisé comme investissement immobilier et non pas comme logement pour loger des gens.

340 Nous, on croit que le logement c'est un droit, ce n'est pas une marchandise, donc on a besoin de créer du logement pour loger des gens. Partout à Montréal on le voit, là, l'augmentation des coûts du logement. Les besoins sont criants puis là on parlait autrefois des personnes les plus vulnérables, mais on parle maintenant de la classe moyenne qui a de la difficulté à se loger; c'est assez aberrant.

345 Donc, nous ce qu'on propose, en fait, c'est pour ça qu'on propose aussi du logement hors marché, donc qui ne va pas prendre une valeur spéculative, mais qui va plutôt servir à exercer un droit qui est celui d'un logement décent, de grandeur suffisante et qui soit sain.

350 Donc, c'est dans ce sens-là que ce qu'on croit, c'est que la très, très haute densité, en fait, ne règle pas l'enjeu, n'est pas écologique et est souvent en déficit d'équipements publics; si on prend encore l'exemple de Griffintown, il y a un déficit d'espaces et d'équipements publics.

355 Donc, nous on propose plutôt une moyenne densité hors marché capitaliste, qui va permettre de loger les gens qui ont le plus de besoins dans les alentours, on pourrait appeler le Grand Sud-Ouest. Et de cette façon-là, c'est, en fait, c'est un changement de mentalité.

360 On ne construit pas le plus possible pour faire le plus de profits, qui en plus vont enrichir des fonds spéculatifs. On va plutôt construire en moyenne densité pour créer des milieux de vie sains, habitables où il y a des équipements et où les gens peuvent avoir une vie qui soit, une vie qui soit saine, si je pourrais dire – je vais terminer là-dessus – si je pourrais dire.

365 Un logement, ce n'est pas juste un cube dans une tour, c'est un quartier autour, c'est un équipement autour. Donc, c'est pour ça qu'on propose plutôt une moyenne densité. Et c'est la poursuite du quartier existant aussi.

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

Merci.

370 **Mme MARGOT SILVESTRO :**

Fait plaisir.

375

**LE PRÉSIDENT :**

Parlant de poursuite du quartier existant, le triangle nord, est-ce que je comprends que ça ne fait pas partie de vos propositions de logements ou il y a...

380

**Mme MARGOT SILVESTRO :**

... non, non.

385

**LE PRÉSIDENT :**

Oui, il y en aurait aussi?

**Mme MARGOT SILVESTRO :**

390

Non, non, non, il n'y aurait pas de logements là, non.

**LE PRÉSIDENT :**

395

Non, c'est ça.

**Mme MARGOT SILVESTRO :**

400

Un long... bien nous, ce qu'on croit aussi, puis j'en parle un peu dans le mémoire, c'est que t'sais pour construire une ville qui soit vraiment efficiente et pour réduire le temps de déplacement entre le travail et l'habitation, ça prend une ville mixte. Une ville où les emplois ne sont pas trop loin des habitations.

405 Dans Pointe-Saint-Charles qui est un ancien quartier ouvrier, vous le savez, les zones d'emploi ont tranquillement été, je vais dire amoindries, et on est rendus actuellement à construire, à faire des changements de zonage et à construire des habitations sur le bord des chemins de fer un peu partout dans Pointe-Saint-Charles, tous les espaces disponibles sont transformés tranquillement.

410 Et ce qui arrive, moi je suis organisatrice communautaire, ce qui arrive, après on construit des condos juste à côté d'un chemin de fer, et deux ans après, bien on reçoit des appels des gens qui ont acheté ça qui disent j'ai des problèmes de bruit, de poussière et des nuisances.

415 Donc, nous ce qu'on considère c'est qu'il faut conserver les zones d'emploi. Le triangle nord en est un bon exemple, c'est un endroit qui est déjà zoné pour ça, il y a quand même pas mal d'emplois, si je me souviens bien c'est autour de 500 emplois actuellement, dans ce secteur.

420 C'est pour ça aussi qu'on dit que l'autre bout du secteur, tout le sud de la rue Mill devrait rester en secteur d'emploi. De cette manière, on peut essayer de construire une ville qui soit mixte, c'est-à-dire qu'il y ait des emplois pas trop loin des habitations.

425 On est dans une transformation tranquillement du secteur d'activité, les secteurs d'activité les plus polluants s'en vont vers l'extérieur. Le manufacturier perd de l'importance.

Dans le secteur Bridge-Bonaventure, il y a l'idée du quartier des artisans, donc un retour des métiers traditionnels qui va, qui est disons à faible nuisance généralement.

430 Donc, ce qu'on propose c'est de conserver et de protéger le triangle nord en l'inscrivant dans le plan d'urbanisme de façon à tranquillement continuer à construire une ville qui soit mixte entre emplois et résidences. Et on le sait, les gens veulent de moins en moins

435 faire des longues distances pour aller travailler. Donc, c'est dans ce sens-là qu'on demande de protéger lui et tout le sud de la rue Mill jusqu'au pont.

**LE PRÉSIDENT :**

440 Je comprends, merci. Autre question et qui sera ma dernière question : est-ce que vous avez des exemples de projets là d'habitations hors marché qui auraient été réalisées à Montréal, qui pourraient servir de modèle pour Bridge-Bonaventure?

**Mme MARGOT SILVESTRO :**

445 Bien ce qu'on appelle du logement hors marché, c'est les OSBL, ce sont les coopératives d'habitation, ce sont, par exemple, les HLM. L'idée, c'est en fait d'aller vers des tenures qui soient en dehors de la tentative de spéculation. Donc, toutes sortes de choses qui ne peuvent pas être vendues ou revendues.

450 Il y a énormément d'exemples. C'est sûr que la meilleure chose à faire c'est de garder une capacité publique ou une tenure sans but lucratif, de façon perpétuelle. Je vais vous donner un exemple, ma coopérative d'habitation où est-ce que je demeure, nous ne pourrons jamais être vendus. Le terrain nous appartient, le bâtiment nous appartient. Nos loyers sont le tiers du marché actuellement, le coût du loyer. Je paie 660 dollars pour 1 000 pieds carrés actuellement, avec des équipements collectifs. Il faut continuer dans cette voie-là puis ce  
455 n'est pas une nouveauté cette chose-là, c'est quelque chose qui existe depuis longtemps.

460 Ensuite de ça, quel modèle prendre exactement ? Nous ce qu'on prône, c'est une mixité de modèles parce qu'il faut défaire un mythe de dire que le logement social ou le logement sans but lucratif c'est fait seulement pour les pauvres. Ce n'est pas ça la question.

Ça prend une mixité de population qui puisse faire vivre un quartier, qui peut gérer soi-même son logement et de cette façon-là, on peut avoir une entraide, une réelle vie sociale. Mais l'important, c'est de s'assurer que les bâtiments, les terrains puissent rester à perpétuité en-dehors du marché de la spéculation.

465

Je pourrais continuer pendant des heures là-dessus, là, mais c'est vraiment une nécessité et t'sais vous savez, ma collègue Sophie Goudreau est venue hier vous dire, entre autres, que la part de nouveaux locataires dans des logements subventionnée est passée à 3,5 % je pense entre 2016 et 2021, alors qu'elle était de 24 % entre 2011 et 2016.

470

Ce que ça signifie c'est que le logement public a radicalement baissé et de plus en plus, on continue vers la marchandisation du logement, donc le logement comme une marchandise spéculative. Je vous ai dit tantôt que le tiers des logements à Griffintown sont utilisés en matière de, comme outil de spéculation.

475

Ça ne peut pas continuer comme ça. La SCHL prévoit une augmentation encore de 30 % des coûts de loyer dans les cinq prochaines années, ça ne peut pas continuer comme ça. Il faut loger les gens qui en ont besoin et qui peuvent se sentir ensuite en sécurité.

480

Regardez aussi les statistiques sur les gens qui paient plus de 30 % de leur revenu, comme, on appelle ça le taux d'effort, là, comme pour payer leur loyer. On regarde souvent du côté des locataires, mais regardez du côté des propriétaires. Le nombre de propriétaires qui paient plus que 50 % de leur revenu pour se payer un logement puis se payer... c'est effarent.

485

Et ça, ça l'a des conséquences de santé, je retourne mon rôle d'organisatrice en santé, ça a des conséquences sur la santé mentale, sur la santé des enfants, la santé des familles. C'est bien beau avoir un condo de 800 pieds carrés, mais ce n'est pas suffisant pour

490

assurer une vie saine et satisfaisante puis il y a plein de conséquences qui découlent de ça ensuite.

**LE PRÉSIDENT :**

Merci.

495

**Mme MARGOT SILVESTRO :**

Ça va ?

500

**LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup, merci pour votre réponse, merci pour votre participation.

**Mme MARGOT SILVESTRO :**

505

Ça me fait plaisir.

**LE PRÉSIDENT :**

510

Alors, nous allons donc revenir dans quelques instants avec le porte-parole de la SDC Montréal centre-ville.

515

520

---

**Mme VÉRONIQUE ALEPIN ET M. BRIAN FAHEY**

Consortium du secteur Bridge-Bonaventure et de la Pointe-du-Moulin (7.46, 7.46.1)

---

525

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, rebonjour tout le monde. Alors, bon j'avais annoncé SDC Montréal centre-ville qu'on entendra sous peu, mais avant, donc on va entendre les représentants du Consortium du secteur Bridge-Bonaventure et de la Pointe-du-Moulin. Alors, madame Alepin, Véronique Alepin.

530

**Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

Bonjour.

535

**LE PRÉSIDENT :**

Bonjour. Monsieur Fahey ?

540

**M. BRIAN FAHEY :**

Oui, bonjour.

545

**LE PRÉSIDENT :**

550 Bonjour. Alors je vous rappelle, dix minutes pour votre présentation, suivi de dix minutes d'échange avec les commissaires. Si nécessaire, je vais peut-être vous faire signe deux minutes avant la fin de votre dix minutes. Donc, voilà, on vous écoute.

**Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

555 Merci. En continuité avec notre mémoire déposé à la commission, le consortium souhaite, à travers la présentation, rappeler sa vision de redéveloppement pour le secteur Bridge-Bonaventure et de la Pointe-du-Moulin.

560 Notre objectif est de créer un quartier innovant, aligné sur les principes d'aménagement du 21<sup>e</sup> siècle où la durabilité, la mixité des usages et la qualité de vie sont les moteurs d'une communauté dynamique et résiliente.

565 Le consortium met de l'avant que les grandes orientations mises de l'avant par le PDMV sont communes à l'ensemble des acteurs ayant participé aux différents exercices de consultation et de concertation.

570 Toutefois, il souligne encore une fois que les paramètres d'encadrement proposés au niveau des outils de planification urbaine doivent être révisés afin de favoriser, entre autres, une présence plus importante de l'habitation, davantage de hauteur et de densité, le tout, selon des mécanismes d'approbation des projets qui permettront la concrétisation de ses objectifs à court terme.

Le consortium, pour le redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure, a été formé en réponse aux interventions de développement présentées par la Ville de Montréal en 2021,

575 afin de proposer une vision permettant d'assurer la création d'un quartier complet et dynamique.

580 Cette initiative constitue une première à Montréal, permettant de rallier un savoir-faire hors pair, tout en suscitant une concertation entre les grands acteurs impliqués dans la requalification du secteur.

585 Les interventions du consortium visent spécifiquement les trois sous-secteurs de la portion nord de Bridge-Bonaventure, la portion nord de Pointe-Saint-Charles et les abords du Bassin Peel, Wellington, ainsi que la Pointe-du-Moulin.

Les terrains compris dans ces sous-secteurs, en plus de présenter un potentiel de requalification à court terme pour accueillir de l'habitation, sont détenus en partie par des membres du consortium.

590 Donc, les membres du consortium sont Devimco Immobilier, Groupe Mach, Groupe Petra, Broccolini et COPRIM. Les professionnels membres du consortium sont Fahey et associés, Lemay, Provencher Roy, ACDF Architectures et NEUF Architectes.

595 La transformation du secteur Bridge-Bonaventure est étudiée et réfléchie depuis déjà plusieurs années. Diverses démarches de consultation et de concertation ont été réalisées afin de connaître les ambitions des différents acteurs clés du milieu et ce, tant par la Ville de Montréal que par le consortium.

600 Dans l'optique d'adresser les enjeux de la crise du logement, de changements climatiques et de relance du centre-ville à court terme, l'adoption d'un cadre de planification ou de réglementation formelle se doit d'être concrétisée dès que possible.

605 La présente démarche de consultation menée par l'Office de consultation publique de Montréal devrait, à cet effet, clore le processus de planification. Les prochaines étapes doivent favoriser l'adoption rapide du PDMV, du règlement modifiant le plan d'urbanisme et de ses règlements de concordance, afin de permettre la mise en œuvre des projets de développement.

610 On vous a illustré, rapidement, l'historique des démarches. Comme vous pouvez voir, les démarches sont vraiment de longue haleine. Depuis 2015 qu'il y a plusieurs interventions qui ont été faites. Et il y a plusieurs groupes, plus dernièrement, plusieurs groupes qui ont été rencontrés, mais je vous laisse prendre connaissance de l'historique de la démarche.

615 On va poursuivre avec les enjeux sociétaux. Face au futur du secteur Bridge-Bonaventure, la prise en compte de la crise climatique, la pénurie de logement et le dynamisme du centre-ville sont incontournables.

620 Notre objectif commun, afin de répondre à ces enjeux sociaux sont la réduction des GES, l'augmentation de l'offre en logement et une diversification des activités. Afin de renforcer le centre repose d'abord et avant tout par la création de quartiers mixtes et résilients à l'image du concept de la ville en 15 minutes.

625 Cette position est partagée par le PDMV au niveau des grandes orientations, il importe d'emblée de souligner que le consortium est en accord avec plusieurs des paramètres mis de l'avant dans le PDMV.

630 Une vision commune des grandes orientations qui sont de l'avant dans le PDMV. En accord avec la vision de la ville, le consortium tient à souligner l'importance du dialogue dans la démarche. Nous partageons la conviction de l'importance du positionnement stratégique du secteur Bridge-Bonaventure, qui offre une opportunité unique de créer un quartier d'exception.

635 Notre engagement est de mettre de l'avant un projet d'excellence qui respecte l'esprit du lieu, tout en apportant des innovations architecturales et urbaines. Nous sommes pleinement conscients de la valeur d'un quartier mixte favorisant la diversité des usages et des habitants. Et nous accordons une prévalence particulière à la mobilité durable en intégrant des solutions novatrices de transport et en encourageant les déplacements actifs.

640 Nous sommes conscients qu'il est complexe de définir des paramètres d'encadrement réglementaire spécifiques. Afin d'atteindre notre objectif commun de créer un quartier dynamique et vivant, il est important de mettre au point des aménagements du domaine public de qualité, certes, mais certains paramètres sont incontournables, soit : la densité, la hauteur et l'habitation, ainsi que des mécanismes d'approbation permettant la mise en œuvre à court terme de cela.

645 Donc, rapidement, l'importance du dialogue, le positionnement stratégique du secteur, l'excellence du projet à mettre de l'avant, le respect de l'esprit du lieu, tout en innovant la notion des diversités et de quartiers mixtes, la prévalence de la mobilité durable, ce sont la vision commune qu'on souhaite voir mettre de l'avant.

650 Les enjeux de réalisation. Le consortium reconnaît l'alignement entre toutes les parties concernant la vision proposée par le Plan directeur. Cependant, nous soutenons que les paramètres de planification et de réglementation associés au PDMV doivent être adaptés afin de créer des réelles opportunités pour atteindre les objectifs communs énoncés.

655 Nous proposons une approche de planification plus pragmatique, innovante et efficace, tout en répondant aux besoins actuels et futurs de la communauté. Les recommandations du consortium sont regroupées en six thématiques, notamment la suppression des plans directeurs par sous-secteurs, la réévaluation de la caractérisation des infrastructures et activités industrielles existantes, la promotion de l'habitation sans conditions, l'augmentation des hauteurs et densité et la considération de la station du REM,

660

un atout et la réflexion sur les mécanismes de financement des infrastructures et des équipements publics pour un développement durable et équitable.

**M. BRIAN FAHEY :**

665

Donc, je vais poursuivre. Donc, pour être capable de relever ces enjeux qu'on vient de vous présenter, le consortium a développé une vision. Cette vision repose, et ce n'est pas propre à Bridge-Bonaventure, c'est vrai pour l'est de Montréal, c'est vrai pour Blue Bonnet ; il y a un enjeu de financement. Si on veut être capable de redévelopper ce secteur et de relever les enjeux que nous venons de vous présenter, la ville seule ne peut pas défrayer les coûts de redéveloppement pour les infrastructures, la décontamination, les équipements publics.

670

675

Les promoteurs seuls ne peuvent pas le faire non plus, la ville et les promoteurs ensemble ne pourront pas relever ces défis-là au niveau du financement. Bref, la vision qui a été développée est à la hauteur des enjeux et des défis de financement pour être capable d'aborder le redéveloppement du secteur.

680

Toutes solutions qui ne permettra pas une viabilité financière pour être capable de procéder aux investissements que requiert le redéveloppement de Bridge-Bonaventure, vont rester lettre morte, tant qu'à nous.

685

Donc, pour nous, la première condition c'est que l'habitation soit d'office permise de plein droit au niveau des affectations au plan d'urbanisme et au règlement de zonage.

On le voit, le taux de vacance dans le centre-ville au niveau du bureau, on annonce 25 à 27 %, soit plus de 10 millions de pieds carrés de vacance au niveau du bureau, ce n'est pas le bureau qui va déclencher le redéveloppement du secteur.

690 Le secteur est déjà zoné industriel, il y a eu un déclin depuis les dix dernières années  
au niveau industriel. Ce n'est donc pas le secteur industriel qui va être l'élément déclencheur  
du redéveloppement. Il faut un quartier mixte, mais nous sommes totalement convaincus que  
l'élément déclencheur doit être l'habitation, en lien avec les activités économiques et en lien  
avec les commerces de proximité.

695 Deuxième élément, pour être capable de relever les défis de financement dont je  
parlais, il faut que les densités d'habitation soient revues à la hausse. On n'est pas  
déconnectés du tissu urbain environnant, les densités que l'on propose sont en lien avec le  
tissu urbain environnant.

700 La Chambre de Commerce de Montréal Métropolitain a publié, pas plus tard qu'une  
semaine, une stratégie pour être capable de relever les défis d'habitation, de logements  
abordables.

705 Et donc c'est par une augmentation de l'offre qu'on va être capable de répondre à ces  
enjeux d'habitation. Donc, ça nous prend une densité pour être capable de relever le défi du  
financement et ça nous prend l'usage habitation.

710 Evidemment, si on parle de densité, tout de suite il y a des gens qui vont dire, la  
densité, elle doit être au bénéfice du milieu. On vous présente trois types de densité égales,  
mais on peut voir que le dégagement au sol qu'on réussit à atteindre avec la hauteur, nous  
permet donc d'offrir au milieu un milieu de vie beaucoup plus intéressant en termes de  
dégagement au sol, d'espaces verts et d'activités au profit de la communauté.

715 Donc, nécessairement, pour nous la densité – contrairement à ce qu'on peut  
entendre, là – cette densification-là et cette hauteur-là va être au bénéfice de la communauté.

720 Au niveau des hauteurs, donc encore une fois, oui, on demande certaines hauteurs à certains endroits, de 120 mètres ou de 80 mètres. On peut voir que dans le tissu environnant, on atteint ces hauteurs-là de 80 mètres.

725 Ce n'est pas des hauteurs pour tous les bâtiments que l'on cherche à avoir 80 mètres, 120 mètres, mais on veut être capables d'avoir une variation qui va nous permettre d'avoir une modulation au niveau des hauteurs des bâtiments.

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que vous arrivez à votre conclusion ?

730 **M. BRIAN FAHEY:**

J'y arrive.

**LE PRÉSIDENT :**

735 Merci.

**M. BRIAN FAHEY :**

740 Condition de succès. Dans le PDMV, on parle beaucoup de plan d'ensemble, qu'afin d'avoir un zonage qui va permettre la fonction résidentielle, il va être requis d'avoir un plan d'aménagement d'ensemble.

745 On vous l'a montré, le secteur est en consultation depuis 2015. L'outil qu'on nous propose dans le PDMV avec des plans d'aménagement d'ensembles, nous amène à entreprendre d'autres consultations publiques encore.

750 Le plan d'aménagement d'ensemble va être requis en amont des accords de développement qui vont devoir être signés entre la ville et les promoteurs. Dans ces accords de développement-là, pour le partage des coûts, les rues, les parcs, on va demander des engagements financiers de la part des promoteurs privés.

755 Mais à cause qu'on utilise l'outil de plan d'aménagement d'ensemble, ça va requérir des modifications de zonage, lesquelles vont requérir une approbation référendaire. Et donc, on nous demanderait des engagements financiers avant même de savoir si on va être capable de réaliser le développement prévu dans le plan d'aménagement d'ensemble.

760 Il y a une incohérence au niveau de l'outil et de la stratégie de mise en œuvre si nous conservons les mêmes outils. Ce que le consortium demande c'est que l'outil plan d'aménagement d'ensemble soit retiré comme outil de mise en œuvre. L'accord de développement qui va être requis va permettre à l'ensemble des parties prenantes de travailler à une vision d'ensemble, laquelle pourrait être approuvée par le mécanisme de PIIA et non pas par un mécanisme de PPCMOI.

765 Donc, ce que l'on requiert c'est que l'usage résidentiel, l'affectation mixte soit prévue au plan d'urbanisme et qu'au règlement de zonage, l'usage résidentiel et tous les usages mixtes soient de plein droit reconnues également, afin qu'au moment de la signature des accords de développement, toutes les parties prenantes vont être en mesure de savoir quelle est la densité qui va être permise et donc, les coûts de financement qui vont être requis pour les mettre en œuvre.

770 Alors, nous sommes disponibles pour répondre à vos questions.

**LE PRÉSIDENT :**

775 Bien, d'accord. Merci beaucoup. Alors oui, on a des questions. Luba ?

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

780           Moi, ma question, vous parlez dans votre recommandation numéro 1, vous parlez d'études nécessaires concernant les nuisances générées par la minoterie ADM. C'est quelle genre d'information est-ce que vous cherchez et quel but avez-vous dans ce... ?

**M. BRIAN FAHEY :**

785           Au moment où on se parle, il y a eu en mars 22 une version préliminaire du PDMV qui a été diffusé par la ville de Montréal. Dans cette version de mars 22, sur le secteur de la Pointe-du-Moulin, l'usage du résidentiel n'était pas prévu. Dans la version qui a été approuvée et qui est en consultation aujourd'hui, l'usage résidentiel est permis à la Pointe-du-Moulin.

790           Et donc, il y a des études qui ont été réalisées en fonction d'ADM et qui reconnaissent que l'usage résidentiel est permis. On va devoir aller dans un niveau d'un peu plus de raffinement, si on veut, eu égard aux mesures de mitigation plus spécifiques pour les parties prenantes pour être capable de s'assurer que tout est conforme.

795           Mais au moment où on se parle, la cohabitation avec ADM et les fonctions résidentielles est déjà prévue et est déjà permise. Donc, à ce niveau-là, il reste du travail à faire, comme il reste des études de circulation à faire.

800           Donc, il y a encore certaines études à réaliser, mais au moment où on se parle, les fonctions comme telles entre ADM et les fonctions résidentielles, sont déjà prévues au PDMV puis on est tout à fait en accord avec.

805 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

O.K., merci.

810 **LE PRÉSIDENT :**

Merci. Coumba ?

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

815 Oui, alors bonjour. A la page 7 pour la recommandation numéro 2 dans votre mémoire, vous recommandez à la Ville de Montréal de réfléchir à l'aménagement d'une coulée verte. Est-ce que vous pourriez nous en parler un peu plus ?

**M. BRIAN FAHEY :**

820

Bien dans les faits, le secteur Bridge-Bonaventure est relié avec le Canal Lachine, avec tout le secteur voisin, donc de Griffintown. Et ce que l'on propose, c'est de poursuivre le corridor vert-bleu du Canal Lachine, le long du Bassin Peel, pour aller rejoindre les terrains de Parcs Canada le long des écluses.

825

Donc, d'avoir une coulée verte et bleue qui relie l'ensemble de la Pointe-du-Moulin jusqu'au secteur du Canal Lachine actuel. Donc, une coulée verte à cet endroit-là, mais également un corridor vert dans l'axe de Wellington, qui emprunterait également le vieux pont ferroviaire qu'on pourrait réaligner et nous permettre d'avoir une connexion pour la mobilité active, entre Griffintown et Bridge-Bonaventure.

830

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

835

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

840

Est-ce que vous pourriez nous donner des exemples de constructions de tours 80, 100 mètres, 120 mètres, qui incluent logements sociaux abordables et familiaux ?

**M. BRIAN FAHEY :**

845

En fait, nous aimerions avoir des tours de 80 mètres qui intègrent du logement social. Toutefois, le règlement actuel nous interdit de l'intégrer dans le bâtiment. On nous demande de céder des terrains de plein droit pour que les coopératives et autres organismes puissent construire du logement social.

850

Nous croyons sincèrement que d'intégrer du logement social à l'intérieur de constructions de 80 mètres, serait tout à fait pensable et même bon. Dans le sens que, aujourd'hui, on se retrouve avec certains terrains destinés à du logement social, mais on peut le voir, il n'y a pas de fonds publics pour les construire ces logements sociaux-là.

855

Et les promoteurs ont les capacités de construire de la brique et du béton. Alors, ce serait très facile d'être capable d'intégrer à l'intérieur de ces bâtiments-là des unités sociales, abordables.

860

Donc, on pense qu'il y a des possibilités de revoir les outils règlementaires à ce niveau-là, mais malheureusement, on n'est pas capable de vous donner des exemples où ces types d'usage là sont intégrés dans un même bâtiment.

865 On fait, il y a des secteurs destinés à du logement social puis à du logement  
communautaire, coopératif, Benny Farm puis ces choses-là, on les voit. Mais qu'elles soient  
complètement intégrées dans une mixité verticale, on ne le voit pas. On pense que les outils  
pourraient être adaptés pour aller dans cette direction-là et qui permettrait d'avoir une  
accélération de la mise en place de telles unités.

870 **LE PRÉSIDENT :**

Parfait. Bien il ne me reste plus qu'à vous remercier pour votre présentation, vos  
réponses et votre participation à cette consultation, merci beaucoup. Alors, on vous revient  
dans quelques instants avec le prochain intervenant.

875

---

**M. GLENN CASTANHEIRA**  
SDC Montréal centre-ville (7.15)

---

880

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, bonjour tout le monde. Donc, on reprend l'audition des opinions avec la SDC  
Montréal centre-ville. Monsieur Glenn Castanheira.

885

**M. GLENN CASTANHEIRA :**

C'est bien ça.

890

**LE PRÉSIDENT :**

895 Alors, bonjour. Donc, je vous rappelle, vous avez dix minutes de présentation. Je vous ferez signe là vers la fin, à partir des deux dernières minutes si jamais il y a besoin. Puis, par la suite, bien il y a un autre dix minutes d'échange et de questions avec les commissaires.

**M. GLENN CASTANHEIRA :**

900 Très bien. Mon intention sera d'ailleurs de limiter la présentation le plus court possible, c'est le maximum de temps possible à nos échanges. Nos expériences avec l'OCPM nous ont démontré que les questions des commissaires sont souvent plus importantes même parfois, que les mémoires déposés.

905 Donc, notre mémoire de Montréal centre-ville vous a déjà été déposé. Vous pourrez bien sûr en faire une lecture plus détaillée.

910 Un petit mot sur la SDC Montréal centre-ville. Nous sommes donc la Société de développement commercial d'une grande partie du centre-ville. Nous ne couvrons pas l'ensemble du centre-ville, notre territoire se limite à l'ouest à la rue Atwater, au nord à la rue Sherbrooke. A l'est à la rue Saint-Urbain et au sud, c'est un peu inégal, mais jusqu'à Saint-Antoine, par endroits. Donc, vous comprendrez que notre territoire ne se rend pas jusqu'au secteur Bridge-Bonaventure.

915 Je commencerai par clarifier que l'intérêt de Montréal centre-ville de s'exprimer sur ce dossier est que nous voyons le secteur comme un actif stratégique pouvant avoir un impact fort positif sur la vitalité, la compétitivité et l'attractivité du centre-ville de la métropole.

920            Alors, je le mentionnais, notre mémoire a déjà été déposé, ce que je propose est de  
me le lancer directement dans les recommandations et de nous concentrer sur vos questions  
et précisions qu'il me fera plaisir de répondre.

**LE PRÉSIDENT :**

925            C'est parfait.

**M. GLENN CASTANHEIRA :**

930            Donc, Montréal centre-ville conclut cinq recommandations. La première étant celle  
d'améliorer les accès et les parcours nord-sud vers le centre-ville à partir du secteur Bridge-  
Bonaventure et de soumettre des orientations détaillées concernant les liens à tisser entre les  
secteurs Bridge-Bonaventure, le Sud-Ouest, certes, et le centre-ville.

935            La deuxième recommandation consiste à recommander à la Ville de Montréal de  
réfléchir à la possibilité d'aménager une coulée verte, on vient d'en entendre parler, sur la rue  
de la Montagne, afin de créer une promenade qui relierait le secteur Bridge-Bonaventure au  
centre-ville de Montréal.

940            La troisième recommandation est vers l'arrondissement Ville-Marie, de confirmer son  
intention d'aménager le parc Ville-Marie dans le cadre du PPU du quartier des Gares, en  
apportant des précisions concernant les prochaines étapes et la réalisation du projet.

945            Quatrième recommandation s'adresse à Parcs Canada, afin que Parcs Canada  
travaille sur un nouveau lien structurant entre la portion sud et la portion nord du Canal de  
Lachine dans le secteur du Bassin Peel, afin d'en faire une véritable porte d'entrée vers le  
centre-ville ; sachant qu'on croit que Parcs Canada a des intentions d'en faire une porte  
d'entrée vers leur canal ; à moins que ce soit une porte d'entrée vers le centre-ville aussi.

950 Cinquième et dernière recommandation s'adresse à la Ville de Montréal afin de  
s'assurer que la construction de nouveaux logements, enfin, excusez-moi, je clarifie, nous  
recommandons à la Ville de Montréal d'assurer la construction de nouveaux logements, tout  
en misant sur une architecture innovante, digne d'une ville UNESCO du design et d'offrir les  
services de proximité pour les nouveaux résidents du centre-ville.

955 Nombreux exemple, je profite ici pour rappeler aux commissaires que le centre-ville  
de Montréal est le centre-ville canadien qui connaît la plus forte croissance démographique  
au Canada. On connaît d'ailleurs la deuxième plus forte croissance démographique dans tout  
le pays.

960 Or, on se préoccupe sérieusement du manque de services à la population, ce qui  
inclut, pour l'approfondir ensemble, les espaces verts, les services de proximité. Que ce soit  
les écoles, que ce soit les garderies, toutes les infrastructures nécessaires pour non  
seulement attirer, mais surtout garder ces nouveaux résidents et résidentes.

965 Donc, c'est l'essentiel de ma présentation, ça me fera plaisir de répondre à vos  
questions.

**LE PRÉSIDENT :**

970 Merci beaucoup. Merci, alors oui, première question, Coumba ?

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

975 En fait, il y a déjà répondu, c'était par rapport aux coulées vertes, mais vous l'avez  
déjà mentionné.

**M. GLENN CASTANHEIRA :**

980            Ah, c'était... peut-être je prendrais l'occasion pour approfondir pourquoi il est d'intérêt pour nous d'avoir cette coulée verte. Il y a eu plusieurs débats par le passé, que ce soit le parcours fleuve-montagne, il y a eu d'innombrables discussions de relier la montagne vers le fleuve Saint-Laurent.

985            Chez Montréal centre-ville, on a réalisé plusieurs études récemment afin d'identifier clairement quels sont les besoins des usagers du centre-ville, usagers que vous avez extrêmement variés au centre-ville de Montréal.

990            Que ce soit les étudiants – nous sommes le plus grand pôle universitaire au Canada – que ce soit les touristes – porte d'entrée touristique du Québec avec 50 % du tourisme québécois qui transige par le centre-ville – travailleurs, bien sûr – 350 000 travailleurs au centre-ville de Montréal, même post pandémie. Et bien sûr, les résidents.

995            Et ça c'est sans compter les excursionnistes et on s'aperçoit qu'un des dénominateurs communs de tous ces usagers est le manque criant de verdure. Dans une optique où le centre-ville de Montréal va continuer de se densifier où les déplacements en automobile sont de moins en moins pertinents, à défaut de meilleurs mots, les déplacements en transports actifs et collectifs, donc en surface, requiert un environnement qui est capable d'améliorer ce sentiment ou cette expérience dans les déplacements ; que ce soit à pied, à 1000            vélo ou en transport en commun.

1005            Alors, pour nous, il est tout à fait logique de profiter de cette occasion, de ce projet-là de les relier non seulement avec une infrastructure routière, transport en commun ou autres, mais surtout, avec une infrastructure verte.

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

Hum, hum, merci.

1010

**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Luba ?

1015

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

Oui. Ma question, juste avant votre recommandation numéro 1 qui porte surtout sur l'accès et le transport, vous dites plus, l'axe Wellington n'est pas jugé assez performant pour assurer la fluidité du réseau de transport collectif actuel. Peut-être que vous pourriez expliquer, parler un peu comment vous arrivez à cette conclusion ?

1020

**M. GLENN CASTANHEIRA :**

En effet. En fait, on se fie ici aux experts qu'on a consultés et aux données qui sont publics. A la page 5 de notre mémoire, pages 5 et 6 de notre mémoire, vous verrez des tableaux tirés de WSP, qui nous indiquent que les axes existants ne suffisent pas pour le transport de personnes dans cet axe-là.

1025

Et entrevoyant l'arrivée du REM, auquel – vous voyez on ne s'est pas exprimé sur le REM, mais je pense qu'il y a consensus là que nous partageons, de l'importance d'avoir une station du REM dans ce secteur-là – ne suffira pas pour régler les transports de courtes, moyennes distances.

1030

C'est-à-dire, quelqu'un qui voudrait se déplacer entre le Bassin Wellington et prenons où nous sommes aujourd'hui dans les bureaux de l'OCPM, a très peu de connexion, outre

1035

quelques autobus qui sont souvent pris dans un réseau extrêmement congestionné ou depuis récemment, le REV qui se termine en ce moment René-Lévesque et qui se poursuivra bientôt jusqu'à Maisonneuve.

1040            Alors, on est d'avis que ce qui est proposé ou ce qui est existant du moins, nous laisse entendre que ce ne sera pas suffisant. Il va falloir, nous n'avons pas la solution, mais nous sommes d'avis que ça prendrait une solution plus structurante.

1045            Est-ce que c'est un tramway ? On sait que tout le monde, c'est à la mode puis ça revient parfois. On ne prétend pas avoir la solution, on appelle toutefois la Ville et les autorités à s'y pencher avant que ça devienne un problème encore plus grave.

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

1050            Alors, quand vous dites structurant, alors ça vous ne parlez pas de piste cyclable comme telle, c'est...

**M. GLENN CASTANHEIRA :**

1055            ... ça n'exclut pas, excusez-moi de vous interrompre, allez-y.

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

1060            Oui, non, non, c'est...

**M. GLENN CASTANHEIRA :**

C'est ça. On ne prétend pas avoir, structurant, pour nous, inclut tous types de transports. On ne prétend pas avoir la réponse, est-ce que ça devrait être que du transport

1065 actif, transport en commun, c'est la somme de ces modes de transport là. On croit que le  
REV, entre autres, serait une partie de la solution, mais on voit bien qu'à elle seule ou à lui  
seul, pardon, le REV ne suffirait pas.

1070 Une ligne d'autobus pourrait être une, sur voie réservée, pourrait être une piste de la  
solution. Encore faudrait-il faire les analyses. Ce qu'on souhaite surtout c'est qu'il y ait une  
solution réfléchie, pensée, pour transporter une masse, appelons-la critique, de personnes,  
entre les deux pôles.

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

1075

O.K., merci.

**LE PRÉSIDENT :**

1080

J'aimerais vous entendre un peu plus sur, quand vous parlez de porte d'entrée vers le  
centre-ville, donc ça ressemblerait à quoi ?

**M. GLENN CASTANHEIRA :**

1085

Là encore, on ne prétend pas avoir la réponse à tout, d'autant plus que ça peut être  
très subjectif. Comme porte d'entrée, elle peut prendre plusieurs formes. Elle pourrait, oui,  
prendre une forme d'un geste grandiose, est-ce que c'est une œuvre signature comme on a  
pu voir sur le boulevard Robert-Bourassa avec les œuvres qui ont été installées dans le parc  
linéaire là au centre ?

1090

Mais ça peut tout simplement être un geste fort en aménagement verti, on pourrait  
imaginer un parc, on pourrait imaginer des espaces collectifs. N'importe quel geste qui

souligne la singularité du lieu et l'importance stratégique du lieu. C'est ainsi qu'on pourrait le résumer.

1095

**LE PRÉSIDENT :**

O.K. Puis encore là aussi vous entendre un peu plus, vous avez parlé d'architecture innovante digne d'une ville UNESCO du design ?

1100

**M. GLENN CASTANHEIRA :**

Et là encore, ça peut être très subjectif le...

1105

**LE PRÉSIDENT :**

... si vous avez des exemples, là...

1110

**M. GLENN CASTANHEIRA :**

... oui, oui, bien en fait, nous avons en ce moment un merveilleux exemple sur le boulevard Robert-Bourassa d'un immeuble résidentiel locatif en construction par la communauté crie. Si je ne me trompe pas, c'est la communauté crie qui est en train de faire ce... et le nom m'échappe, vous m'en excuserez.

1115

**LE PRÉSIDENT :**

Odea.

1120

**M. GLENN CASTANHEIRA :**

1125 Merci. Qui pour nous – alors nous ne sommes pas des experts architecturaux, nous ne sommes pas des critiques – mais de toute évidence nous avons affaire là à non seulement une étude de cas fantastique d'un projet bâti par les premières nations ici même au cœur du centre-ville de Montréal, mais d'une architecture qui contribue à l'attractivité et à la singularité du centre-ville de Montréal.

1130 Je tiens ici à préciser que Montréal centre-ville ne représente pas les développeurs ou les promoteurs. Je fais ici une parenthèse, nous représentons les occupants du centre-ville de Montréal. Alors je ferme ici la parenthèse en concluant que je ne pourrai pas ici vous nommer d'exemples que nous ne voudrions pas voir, mais peut-être ici des tours anonymes.

1135 Et par tours anonymes, nous faisons souvent l'exercice chez Montréal centre-ville qui est de prendre une photo du – excusez mon français, le skyline, le mot en français ne me vient pas – mais du centre-ville et de les comparer avec d'autres centres-villes.

1140 Si nous ne sommes pas capables de reconnaître le centre-ville en regardant son skyline, il y a un sérieux problème. Nous sommes chanceux à Montréal d'avoir un parc immobilier assez distinctif. Le lieu même des bureaux de l'OCPM en font état dans les Cours Mont-Royal.

1145 Il serait tout à fait dommage de faire de notre centre-ville, ville UNESCO du design, une ville de plus en plus anonyme.

**LE PRÉSIDENT :**

1150 Hum, hum. Vous faisiez référence à ceux que vous représentez, donc ceux qui habitent ou...

**M. GLENN CASTANHEIRA :**

... les places d'affaires...

1155 **LE PRÉSIDENT :**

... animent le centre-ville, c'est ça. Donc, ma question porte sur la post pandémie, là. Qu'est-ce qu'on observe au centre-ville et vers quoi on s'en va dans les prochaines années ?

1160 **M. GLENN CASTANHEIRA :**

Merci pour votre question, c'est précisément le genre de question que j'aime avoir lors des audiences et qui sortent justement des mémoires. La situation actuelle du centre-ville, dépendamment de quel indicateur on mesure, est somme toute assez positive.

1165

En fait, à peu près tous les indicateurs, je pourrais revenir plus en détail, à peu près tous les indicateurs sont au vert à l'exception du taux d'occupation dans les tours à bureaux de notre centre-ville.

1170

Le taux d'inoccupation en ce moment oscille autour de 20 % en moyenne, c'est un taux d'inoccupation qui est beaucoup plus élevé dans les immeubles qu'on appelle de catégorie C, ce sont des immeubles de piètre qualité ou de moins bonne qualité.

1175

Heureusement, ces immeubles ne représentent que, de mémoire, 5 % du parc immobilier du centre-ville de Montréal. La vaste majorité de nos immeubles sont de catégorie A où le taux d'inoccupation oscille autour – puis j'y vais de mémoire encore une fois – de 16 %.

1180 Ceci étant dit, tout laisse présager que ce taux d'inoccupation va continuer de croître. Puisque ce sont des baux sur une longue durée, mais on demeure tout le moins assez optimistes par rapport à l'occupation de ces bureaux à long terme puisque ce qu'on voit c'est que la majorité des entreprises qui sont dans ces bureaux, au moment du renouvellement de leurs baux, leur intention est de demeurer au centre-ville, mais dans une superficie plus petite.

1185 Donc, il y a cette expression en anglais qui s'appelle *flight to quality*, donc à la recherche d'une qualité toujours supérieure. Elle existe dans toutes les industries, que ce soit la restauration, le tourisme, le commerce de détail. Elle se reflète aussi dans les bureaux. Donc, ce qu'on voit c'est que ces entreprises migrent vers des bureaux de meilleure qualité, de plus petite superficie.

1190 Ça c'est pour les bureaux. Ensuite, quand je dis tous les autres indicateurs sont au vert, on peut parler de la population étudiante qui est en constante croissance alors qu'on remarque que dans d'autres universités dans le reste du Canada et même dans le monde, les inscriptions sont à la baisse, dû au changement démographique, à Montréal ils tiennent bon. Surtout parce qu'on a un pouvoir d'attraction exceptionnel à l'international et même sur le plan national.

1200 Sur le plan touristique, nous sommes extrêmement choyés. Entre autres, et vous pourrez voir les liens ici avec nos recommandations, vu l'attractivité, la singularité de notre centre-ville, l'offre diversifiée qu'elle offre, le niveau de sécurité, l'offre culturelle absolument unique, fait en sorte qu'on attire des gens de partout à travers le monde.

1205 Ensuite, le commerce de détail se porte très bien, alors à l'exception encore des commerces qui se retrouvent dans les tours à bureaux et dans les galeries marchandes.

1210 L'industrie culturelle se porte très bien malgré les défis qui existaient pré-pandémie. Mais elle se porte très bien parce que les consommateurs recherchent aujourd'hui une expérience, c'est d'ailleurs, toutes nos études nous démontrent que la raison principale aujourd'hui d'être au centre-ville de Montréal, est le divertissement et ça, c'est pour tous les types d'usagers.

1215 Ce qui fait en sorte qu'aujourd'hui, nous avons un manque à gagner d'environ 50 à 60 % des travailleurs dans nos tours à bureaux, en moyenne, par jour. Là, on atteint un plafond en ce moment estimé de 61 % les mercredis. Et donc, c'est le maximum.

1220 Or, l'achalandage lui au centre-ville de Montréal est égal et parfois supérieur à ce qu'il était pré-pandémie. Ce qui veut dire qu'on a remplacé les gens qui étaient ici au centre-ville par obligation par des gens qui y sont par choix. Et c'est donc ce qui est très prometteur pour le centre-ville de Montréal.

1225 C'est pourquoi d'ailleurs on se préoccupe beaucoup de la rétention, oui, des visiteurs, mais beaucoup des résidents qui choisissent de s'établir au centre-ville de Montréal et qui sont toujours en croissance.

**LE PRÉSIDENT :**

1230 Donc, si je fais un lien avec le développement du secteur Bridge-Bonaventure, est-ce qu'il faut donc moins d'édifices à bureaux, donc moins de bureaux ?

**M. GLENN CASTANHEIRA :**

1235 C'est une bonne question, je n'ai pas vu... alors, c'est sûr que – je vais y aller avec les extrêmes – si l'objectif était d'y faire un Paris La Défense, donc un centre d'affaires, ce serait une erreur monumentale.

1240 Nous croyons que la ségrégation des usages serait une erreur. Donc, d'en faire  
uniquement un quartier résidentiel serait elle aussi une erreur. Mais à notre avis, la  
prédominance des usages devrait être résidentiel et la majorité de l'offre commerciale dans le  
secteur, devrait servir d'abord et avant tout à répondre aux besoins de ces nouveaux  
résidents-là, mais ce n'est pas pour dire qu'une offre de pôle d'emploi, alors « pôle » entre  
guillemets, il peut y avoir, pôle ne veut pas dire voilà, une tour de... je ne sais pas moi, de 85  
étages juste de bureaux. Ce n'est peut-être pas la place pour le faire, mais que des bureaux,  
des lieux de travail aient leur lieu d'être, absolument.

1245 **LE PRÉSIDENT :**

Parfait. Bien merci beaucoup.

1250 **M. GLENN CASTANHEIRA :**

Ça me fait plaisir.

**LE PRÉSIDENT :**

1255 Merci. Donc, on va faire donc une petite pause pour permettre au prochain  
intervenant de s'installer, donc on vous revient avec notre prochain intervenant.

1260

1265

---

**M. ROSS COCHRAN**  
Les Lofts Redpath (7.13)

---

1270

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, rebonjour, nous sommes maintenant avec les Lofts Redpath, monsieur Ross Cochran.

1275

**M. ROSS COCHRAN :**

Oui, je suis administrateur du syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath.

1280

**LE PRÉSIDENT :**

Bon, bien bonjour, bienvenue. Alors vous avez dix minutes pour votre présentation, suivie d'un autre dix minutes d'échange...

1285

**M. ROSS COCHRAN :**

... d'accord, je n'en aurai pas besoin de dix minutes.

1290

**LE PRÉSIDENT :**

Non. On vous écoute.

**M. ROSS COCHRAN :**

1295

Oui, bonjour, Monsieur et Mesdames. Je vous remercie de m'accorder le temps pour résumer nos quatre préoccupations principales. D'abord la destination résidentielle.

1300

Nous sommes d'avis que le PDMV devrait renforcer la destination résidentielle déjà présente dans le secteur, plutôt que d'encourager de l'industrie et des tours de bureaux. De plus, il devrait promouvoir l'implantation des services de proximité en zonant commerciale les rez-de-chaussée de ces projets résidentiels.

1305

Et un avantage indirect de favoriser une destination résidentielle serait une réduction du nombre de véhicules circulant dans le secteur. J'aimerais partager avec vous une petite histoire personnelle. De 2003 à 2005, j'habitais dans une zone résidentielle du 17<sup>e</sup> arrondissement à Paris. A moins de cinq minutes de marche de chez nous, il y avait des boulangeries, une poissonnerie, une boucherie, une banque, une pharmacie, les garderies, mini-marché, marchand de vin, bien sûr, et quelques boutiques spécialisées.

1310

De sorte que nous n'avions pas besoin de quitter notre quartier pour trouver les essentiels de la vie quotidienne. Alors, mon rêve est de voir recréée cette expérience ici à Pointe-Saint-Charles, Bridge-Bonaventure.

1315

Deuxième : l'architecture. Nous croyons que le développement du secteur offre une occasion rare de s'inspirer de l'architecture de l'époque et de proposer une architecture de grande qualité, mettant en valeur l'environnement et la conception durable.

1320

Troisième préoccupation : les berges du canal. Au fil des années, nous avons pu constater comment les projets résidentiels à proximité du canal ont permis la transformation des berges de manière positive, en favorisant la création des espaces conviviaux pour les piétons et les cyclistes.

1325 Nous sommes d'avis qu'il faut préserver la même orientation visant la transformation des espaces publics qui encouragent l'implantation de l'activité résidentielle mixte et qui crée un ensemble cohérent de résidences aux abords du canal.

1330 Quatrième : l'atténuation des nuisances de la circulation dans le secteur. Les rues Saint-Patrick, Wellington, Centre et Bridge sont devenues, surtout aux heures de pointe, de grandes artères pour les voitures et camions lourds qui traversent le secteur.

Ceci est un désagrément, voire parfois un danger, non seulement pour les résidents du quartier, mais aussi pour les nombreux piétons et cyclistes qui visitent le secteur et qui doivent emprunter ou traverser ces rues.

1335 Et tel que mentionné auparavant, en favorisant les résidences plutôt que les bureaux (inaudible), la Ville réduira ainsi le nombre de véhicules entrant et sortant du secteur.

Dans le même esprit, nous soutenons toutes initiatives visant à rediriger vers l'autoroute Bonaventure la circulation qui emprunte le pont Victoria.

1340 Ensemble, nous partageons l'enthousiasme de la ville à vouloir établir une vision d'avenir pour le secteur de Bridge-Bonaventure. Nous avons hâte de voir le produit fini. Merci, Monsieur et Mesdames.

1345 **LE PRÉSIDENT :**

Merci, merci à vous. Alors, questions, Coumba ?

1350

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

1355 Oui, alors j'aimerais rebondir sur le point 4 justement, qui s'intitule « atténuation des nuisances de la circulation dans le secteur. » Est-ce que vous avez des chiffres pour soutenir en fait le fait que ce soit devenu un danger de plus en plus grand ?

**M. ROSS COCHRAN :**

1360 Non, non, malheureusement je n'ai pas, je suis plutôt une victime de la congestion des routes et pas un analyste.

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

1365 Et du coup, justement pour atténuer, est-ce que vous avez déjà pensé à des suggestions ou vous laissez vraiment ça dans la main de la Ville ?

**M. ROSS COCHRAN :**

1370 Je m'en remets aux experts, oui.

**LA COMMISSAIRE :**

1375 Parfait, merci.

**LE PRÉSIDENT :**

1380 Merci. Luba ?

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

1385           Moi j'ai une question, vous parlez de la qualité architecturale et je me demandais si, parce qu'il y a différentes opinions en termes des hauteurs. Est-ce que vous avez songé en termes des hauteurs, dans Bridge-Bonaventure, ou le long même du canal ?

**M. ROSS COCHRAN :**

1390           Excusez-moi, je n'ai pas...

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

1395           Quand vous parlez de nouvelles constructions, de qualité architecturale, est-ce que vous avez songé aux hauteurs pour les nouvelles constructions ?

**M. ROSS COCHRAN :**

1400           J'ai de la difficulté à me prononcer là-dessus parce qu'on est un conseil d'administration avec sept administrateurs et nous ne sommes pas tous du même avis. Alors... il y en a certains chez nous qui prônent vraiment d'aller en hauteur pour avoir plus d'espace libre, pour le skyline de Montréal, et cetera. Et d'autres personnes favorisent une densité moyenne, si vous voulez, avec des bâtiments plus rapprochés. Mais pour le Lofts Redpath, on n'a pas une politique à prononcer.

1405           **LA COMMISSAIRE SERGE :**

          O.K., il y a un débat toujours chez vous, O.K., merci.

1410 **M. ROSS COCHRAN :**

Oui.

1415 **LE PRÉSIDENT :**

Vous parlez donc de la transformation positive des berges avec implantation d'activités résidentielles mixtes qui créent un ensemble cohérent de résidences aux abords du canal. Est-ce que vous auriez une image de ce à quoi ressemble un ensemble cohérent ?

1420 **M. ROSS COCHRAN :**

Mais c'est le fait d'avoir des services de proximité avec des résidences, toutes dans le même bâtiment ou assez proches, pour permettre une vie de quartier. En ce moment, on est obligés de sortir du secteur, en voiture en plus, c'est... pour faire nos commissions, et cetera. Pour trouver des différents services.

1425 **LE PRÉSIDENT :**

Puis c'est ça...

1430

**M. ROSS COCHRAN :**

... oui, excusez ?

1435 **LE PRÉSIDENT :**

Vous, c'est ça, les Lofts Redpath, c'est le long du canal ?

**M. ROSS COCHRAN :**

1440

Oui, c'est le long du canal et j'aurais aimé que ce soit vraiment une copie conforme de ce que j'ai vécu à Paris, mais ce n'est pas le cas. Les commerces ont été des compagnies de disque, comme on avait Analekta comme copropriétaire, on avait des compagnies de designers industriels, architectes, et ainsi de suite, mais on n'avait pas, on a jamais eu des services à proprement dit. Pas de nettoyeur à sec, pas de boulangerie, c'était vraiment axé vers les professionnels.

1445

Puis mon espoir personnel, c'est qu'avec assez de bâtiments zonés commercial sur le rez-de-chaussée, ça va encourager, et assez de densité de population, de résidents, ça va avoir un incitatif pour les sociétés de services comme épicerie, et cetera, de s'installer au rez-de-chaussée de ces bâtiments. Mais il faut, à mon avis, avoir une certaine masse critique, qu'on n'a pas en ce moment.

1450

**LE PRÉSIDENT :**

1455

O.K., oui, c'est ça. C'était ma prochaine question, donc c'est ça, il n'y a pas la masse critique actuellement pour ce type de commerce. O.K. Bien parfait, il ne me reste plus qu'à vous remercier...

1460

**M. ROSS COCHRAN :**

Merci, Monsieur et Mesdames.

**LA PRÉSIDENT :**

1465

... pour votre présentation, votre participation. Alors, on revient dans quelques instants avec habiter Ville-Marie.

1470

---

**M. ÉRIC MICHAUD ET Mme ÈVE GRENIER**

Habiter Ville-Marie (7.12 et 7.12.1)

---

1475

**LE PRÉSIDENT :**

Rebonjour. Alors, nous avons les gens de Habiter Ville-Marie, c'est bien ça, Éric Michaud et Ève Grenier, voilà.

1480

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui.

1485

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, bonjour. Merci pour votre présence. Alors, dix minutes de présentation, suivi de dix minutes d'échange. On vous écoute.

1490

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Bonjour. Bien tout d'abord, merci de nous donner l'occasion de nous exprimer devant vous. C'est ça, rapidement, compte tenu du peu de temps qu'on a, Habiter Ville-Marie c'est une Table de concertation qui vise à susciter, appuyer, promouvoir le développement du logement social dans l'arrondissement de Ville-Marie.

1495

C'est composé d'une douzaine de membres, plus un certain nombre de groupes qui soutiennent nos activités, que je n'énumérerai pas.

1500           Essentiellement, j'aimerais juste souligner que nous on fait la promotion du logement social, donc qui est un logement qui vise les catégories de population les plus vulnérables, donc les ménages à faible et modeste revenu qui sont les plus touchés par les, locataires à faible, modeste revenu qui sont les plus touchés par la crise du logement actuel.

1505           Le logement abordable, notamment, pour nous est un terme qui ne signifie pas grand-chose étant donné la multiplicité des définitions puis les loyers souvent très élevés qui y sont associés.

1510           La pression immobilière, la crise du logement, juste mentionner quelques chiffres, là. On dit souvent que Montréal est une ville de locataires, c'est, je pense, la ville de, dans les villes de moyenne et grande taille en Amérique du Nord, je pense c'est la ville qui a le plus haut taux de locataires. Et son centre-ville, en tout cas, ça c'est encore les chiffres de 2016 cependant. Le centre-ville est composé à près de 73 % de locataires, donc c'est un taux très élevé.

1515           Et près de 50 % des ménages locataires consacraient plus de 30 % de leur revenu à se loger en 2016. Près du tiers y consacraient plus de 50 % de leur revenu, ce qui est énorme.

              Donc, il y a des besoins très importants de la population locataire pour du logement social, notamment.

1520           Au niveau des loyers, bien rapidement, il y a des loyers, le loyer est beaucoup plus élevé – là c'est le secteur centre-ville, Île des Sœurs – qu'à Montréal. Là, on peut voir, il y a quand même une différence importante.

1525           Et maintenant, on a demandé, on avait demandé un tableau qui nous permettait d'avoir des chiffres sur les mises en chantier, les logements sociaux engagés en parallèle.

Donc, ce qu'on peut voir, bien c'est que si on regarde l'arrondissement du Sud-Ouest qui pour nous est un arrondissement modèle qui devrait donner un peu, qui devrait servir un peu d'exemple pour le reste de la ville de Montréal. Bien on voit que le pourcentage de logements sociaux engagés par rapport aux mises en chantier est de près de 22 %.

1530

Dans Montréal, hors Ville-Marie, le taux est d'un peu moins de 13 % et dans Ville-Marie, qui est le centre-ville de Montréal, on parle d'un taux de 3 %.

1535

Je vous ferais également remarquer que les mises en chantier représentent près du tiers, 30 % en fait de toutes les mises en chantier à Montréal, sur cette période-là de 18 ans, ont été réalisés dans Ville-Marie, et avec la très faible mixité pour ne pas dire l'absence de mixité social dans ce type de développement-là. Mais on ne peut pas s'étonner de la crise du logement, c'est certainement un des facteurs qui a contribué à alimenter la crise du logement, c'est l'absence de mixité puis l'absence de diversité dans le type de logement au centre-ville, qui a bien sûr des effets concentriques, là, sur toute la ville.

1540

On a présenté 13 recommandations. Et compte tenu des délais qu'on a pour la présentation, on va se concentrer sur 6 ou 7. Je vais en faire, bien en fait, je vais passer la parole à Ève, puis après je reviendrai pour les dernières.

1545

**Mme ÈVE GRENIER :**

Oui, donc je ne sais pas si on m'entend bien, oui.

1550

**LE PRÉSIDENT :**

Oui.

1555

**Mme ÈVE GRENIER :**

Oui, O.K. Donc, je vais passer la recommandation 1, juste pour que ça soit clair, ce n'est pas une échelle d'importance des recommandations, c'est juste celles sur lesquelles on souhaitait appuyer ou qu'on pense que ça demande un petit peu plus de contexte.

1560

Donc, là comme ça a été dit maintes fois aujourd'hui, le site de Bridge-Bonaventure c'est un potentiel très important en nombre de, soit en nombre de logements, espaces d'emploi. Mais il faut quand même se le dire qu'il n'y a pas beaucoup d'infrastructures publiques puis qu'il y a des sols quand même fortement contaminés.

1565

Donc, pour nous, c'est sûr que ça représente un risque par rapport à la possibilité de faire des projets de logements abordables, parce que ça va demander des investissements quand même considérables pour faire ces projets-là.

1570

Aussi, on le sait qu'en ce moment, la situation du logement social et son financement surtout, est très difficile à toutes les échelles de gouvernement puis que ce n'est pas la seule responsabilité de la Ville.

1575

Donc, à travers tout ça, on amène notre recommandation 2 qui est qu'un modèle de gouvernance, incluant notamment les trois paliers de gouvernement et des représentants, représentantes de la communauté, soit mis en place pour assurer le développement et la concrétisation d'un vision concerté pour le secteur Bridge-Bonaventure, pour garantir la pérennité du logement social et abordable sans but lucratif qui y sera développé, de même que pour assurer le financement de la décontamination des sols et des infrastructures associées à ces logements.

1580

Donc, ça nous amène également à notre troisième recommandation qui est liée aux besoins criants en logements sociaux, particulièrement dans Ville-Marie. Je veux préciser

1585 aussi que dans le fond nous, nos recommandations, Habiter Ville-Marie donc est actif sur le territoire de Ville-Marie, donc c'est pour cette raison-là qu'on se concentre sur Ville-Marie, puis vous allez voir après, on va cibler Pointe-du-Moulin puis la Cité du Havre.

1590 Mais dans le fond, l'idée c'est que les besoins sont criants. Qu'à travers tous les développements qu'il y a eu lieu dans l'arrondissement, comme Éric l'a bien mentionné, le logement social a souvent été relégué, dans le fond, après, non prioritaire par rapport à tous les autres développements de logement, soit en privilégiant la compensation financière dans le cadre du RMM ou avec, par exemple, des terrains qui sont juste inabordables pour n'importe quel organisme en logement social qui voudrait faire un projet.

1595 Puis pour Habiter Ville-Marie, c'est vraiment important que cette tendance-là ne se répète pas dans Bridge-Bonaventure. Donc, notre recommandation 3 dans ce sens-là c'est que l'atteinte des cibles en logement social soit un prérequis à l'introduction de l'habitation. Donc, on réfère ici au prérequis énoncé à la page 101, dans chacun des sous-secteurs.

1600 Ensuite, je vais sauter directement à la recommandation 6. Donc, lors de la séance de questions-réponses, Éric avait posé la question à la Ville par rapport à la pertinence d'établir un partenariat avec la SIC pour le développement d'un projet de composantes, qui serait composé entièrement de logements abordables, par rapport à, par exemple, la SCHL, qui serait un partenaire qui pour nous nous semblait plus évident.

1605 Puis notre raisonnement c'était qu'avec le mandat d'optimiser la valeur financière puis le rendement des propriétés du gouvernement, pour nous ça semblait un petit peu contre-intuitif de faire le partenariat avec la SIC.

1610 Donc, on a bien compris la réponse de la ville, puis on a, à travers de ça puis selon la compréhension qu'on a de cet enjeu-là, on veut quand même s'assurer qu'au final, cette idée d'abordabilité là ne se perde pas.

1615 Donc, ça nous amène à notre sixième recommandation qui est que la ville de  
Montréal fasse immédiatement des représentations auprès du gouvernement fédéral afin que  
celui-ci réinvestisse dès son prochain budget dans l'initiative des terrains fédéraux – donc,  
dans la stratégie nationale du logement – afin que la Société Immobilière du Canada, la SIC  
et la SCHL puissent se prévaloir de ce programme pour mettre à disposition des organismes  
sociaux-communautaires, les terrains publics des trois sous-secteurs où l'introduction de  
1620 l'habitation est envisagée. Et y permettre ainsi le développement de projets de logements  
sociaux et abordables, sans but lucratif.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1625 Maintenant, je passerais à notre recommandation 8 qui est que la cession par la SIC  
de la rue Mill à la ville de Montréal fasse partie des prérequis à l'introduction de l'habitation  
sur la Pointe-du-Moulin.

1630 En effet, malgré ce qui a été présenté par un représentant de la Ville ici, il semblerait  
que la SIC a bel et bien l'intention de céder la rue à la, la portion de la rue qui est dans la  
Pointe-du-Moulin, au promoteur qui aurait gagné l'appel d'offres en 2019, mais qui n'a  
toujours pas été officiellement annoncé.

1635 Puis pour nous, compte tenu des expériences passées avec ce promoteur-là, sur  
d'autres sites d'importance, on trouve que c'est très hasardeux de laisser, que la... c'est une  
rue qui devrait être cédée, selon nous, directement à la ville pour éviter qu'il y ait du tirailage  
et que ça donne un argument au promoteur pour se soustraire à certaines obligations ou  
certaines demandes de la ville.

1640 Sinon, la recommandation 9 qui concerne également la Pointe-du-Moulin, bien c'est, il  
y a déjà une recommandation dans le plan de mise en œuvre qui vise à établir un partenariat  
avec la SIC pour viser un dépassement des exigences du règlement pour une métropole

mixte, sur l'ensemble des terrains situés dans le sous-secteur du Bassin Wellington et ces abords et que la réalisation de ces engagements se concrétisent sous la forme de cession d'immeuble.

1645

Or nous, notre attente, c'est que cette recommandation-là, en fait, cette disposition-là s'applique également à la Pointe-du-Moulin. On souhaite vous rappeler que la Pointe-du-Moulin c'est essentiellement des terrains publics, donc des terrains qui appartiennent au gouvernement du Canada et ce serait absolument scandaleux, selon nous, que tous ces terrains-là soient cédés à un promoteur privé et puisse s'en sortir avec une simple contribution financière.

1650

On parle quand même d'un potentiel de logement de près de 1 000 logements, donc pour nous, il faut absolument s'assurer qu'un certain nombre de terrains soient cédés.

1655

Egalement, la recommandation 11 qui vise la Cité du Havre, que le redéveloppement du secteur de la Cité du Havre soit exclusivement dédié au développement de logement social et abordable, sans but lucratif, dans la continuité de la vision historique pour ce site. Il faut se rappeler que notamment, Habitat 67 était au départ en développement qui a été réalisé par la SCHL et qui a été privatisé par la suite, si je ne me trompe pas, dans les années 80.

1660

Donc, c'est un secteur qui appartenait au gouvernement du Canada et nous, on est d'accord avec l'orientation inscrite dans le Plan directeur. La seule chose que, le seul élément qu'on rajoute c'est qu'il faudrait que ça soit de l'abordable sans but lucratif pour assurer la pérennité, qu'on nous parle pas, qu'on n'intègre pas de l'abordable privé à l'intérieur de ce terrain, sur ce site-là.

1665

1670

**LE PRÉSIDENT :**

Donc, c'est HLM, coopérative d'habitation ?

1675 **M. ÉRIC MICHAUD :**

1680 Bien ça, ça fait, je vous référerais à nos définitions en début de présentation. En fait, c'est que ce n'est pas du HLM, mais ça serait plus... c'est du logement qui serait détenu soit par des instances publiques ou à but non lucratif, mais qui ne viseraient pas principalement les, des clientèles à faible ou modeste revenu. Ça pourrait être des revenus supérieurs, donc avec des loyers plus élevés, mais qui demeurent des propriétés collectives.

**LE PRÉSIDENT :**

1685 Je comprends. Je me suis permis d'intervenir pour poser une question parce que vos dix minutes sont complétées, de présentation.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1690 Ah, d'accord.

**LE PRÉSIDENT :**

1695 Mais vous pouvez finir, conclure, oui.

1700

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Je terminerais peut-être simplement juste avec la promenade riveraine sur le bord du fleuve, là. La ville nous a parlé qu'ils comptent acquérir ou en tout cas, ils sont en discussion avec la SIC pour agrandir le parc de Dieppe, la pointe à l'extrême est, là, de la Cité du Havre.

1705

Nous, ce qu'on recommande également, c'est une promenade qui permettrait de donner accès à la population montréalaise sur le fleuve tout le long de la Cité du Havre, ce qui nécessiterait d'obtenir d'Habitat 67 et de Tropiques Nord de céder quelques mètres là pour, entre autres, ça permettrait de donner un accès, un véritable accès public à la vague éternelle. Je vous remercie.

1710

**LE PRÉSIDENT :**

Parfait, bien merci beaucoup. Alors, on a quelques questions. Luba ?

1715

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

Moi, j'ai deux questions. La première, est-ce que, quand vous avez présenté les chiffres des logements sociaux engagés Sud-Ouest versus Ville-Marie et autres, pourquoi le Sud-Ouest réussi à avoir, je pense c'était autour de 21 % des logements sociaux engagés versus, si je regarde bien, je pense que c'était 3 % seulement Ville-Marie ?

1720

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Vous nous demandez pourquoi... comment on explique ça ?

1725

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

1730

Comment oui, pourquoi cette différence ?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1735

Je vous dirais qu'on n'est peut-être pas les bons interlocuteurs à qui poser la question. Je pense qu'il faudrait poser la question à la Ville de Montréal. Je dirais qu'une des pistes de réponse c'est peut-être la mise en tutelle de l'arrondissement de Ville-Marie par la Ville de Montréal en 2000... est-ce que c'est en 2010, 2012 ? Je pense que c'est 2012, 2010 ou 2012.

1740

En tout cas, c'était, c'est un changement législatif, un changement à la charte de la Ville par le gouvernement Charest, à monsieur Tremblay, à l'époque, sans consultation, qui a permis d'assurer une tutelle et qui a fait en sorte que selon nous, la Ville de Montréal utilise l'arrondissement comme une pompe à revenu foncier, sans par ailleurs se soucier des impacts sociaux d'un développement qui est uniforme et sans aucune offre diversifiée de logements.

1745

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

1750

O.K. L'autre, c'est la question de, votre recommandation numéro 4, vous parlez de définir les besoins. Besoins, où ? Est-ce que ça comprend Ville-Marie, est-ce que ça comprend le tout de Pointe-Saint-Charles, Griffintown, quand vous parlez de comprendre les besoin ?

1755

**Mme ÈVE GRENIER :**

1760 Bien dans le fond, c'est une étude qui comprend les besoins de la population actuelle, comme il n'y a pas beaucoup de population actuelle dans Bridge-Bonaventure, c'est sûr que ça doit inclure les besoins de la population autour.

1765 Dans le fond, c'est une étude, peut-être je pourrais vous référer à l'étude qui a été faite, qui n'est pas public, mais que vous pourrez peut-être vous informer si vous pouvez l'avoir, mais l'étude qui a été faite pour le secteur de l'hippodrome, donc Côte-des-Neiges.

1770 Donc, qui visait à planifier en amont les équipements collectifs. Oui, sur le site de l'hippodrome, mais pour y arriver, ils ont fait l'étude aussi de c'est quoi les équipements collectifs qu'il y a autour. Puis quels sont les besoins de cette population-là, quels pourraient être les besoins de la futur population qui vient selon les projections démographiques ?

1775 Puis, à la lumière de ces informations-là, ils ont établi bien combien d'écoles seraient nécessaires sur le site puis on va bien au-delà des écoles. Là, centres, tout ce qui est culturel, communautaire, services de santé, les espaces verts aussi ; il y avait eu recension des espaces verts environnants.

1780 Parce que c'est des services qui peuvent effectivement profiter à la population environnante puis on... en tout cas, ce ne serait pas souhaitable que le secteur de Bridge-Bonaventure soit reclus sur lui-même puis que les services qui y sont construits ne profitent pas à peut-être des secteurs autour qui manque de services actuellement aussi.

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

1785 O.K., merci.

**LE PRÉSIDENT :**

Coumba ?

1790

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

Oui, alors moi j'aimerais revenir sur votre recommandation numéro 2, concernant le modèle de gouvernance que vous souhaiteriez inclure. Et j'aimerais savoir, au fait, si cette instance va se rajouter à la Table de concertation. Si oui, de quelle manière voyez-vous cette collaboration, en fait ?

1795

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Bien, c'est-à-dire, c'est sûr que selon nous, il faut que le, autour de la Table de concertation, il y a des joueurs comme Parcs Canada, la SIC, mais il y a peu de joueurs au niveau du gouvernement provincial. Pour nous, pour que le développement d'un secteur comme celui-là, avec tous les enjeux que ça représente puis le partage des compétences à beaucoup de niveaux, les compétences respectives, il faut qu'il y ait vraiment un enlignement des trois ordres de gouvernement et qu'il y ait, que les trois ordres de gouvernement soient investis et soient en phase là pour que le projet soit une réussite.

1800

1805

Alors, je ne suis pas sûr qu'autour de la Table de concertation il y a tous les acteurs requis pour... mais c'est sûr que c'est une bonne question : est-ce qu'on devrait, en tout cas. Je ne suis pas un spécialiste de la gouvernance de tel type de projet, mais est-ce qu'il faut créer une nouvelle instance à côté ou penser à redéfinir une instance de concertation qui va favoriser le développement du projet, c'est à... ou une entité juridiquement constituée, mais qui regroupe tout le monde...

1810

1815

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

Donc, en fait, vous avez plusieurs options et vous êtes en train de penser à ça ?

1820 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui, on a... à vrai dire, on n'a pas d'idée arrêtée sur cette question-là.

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

1825

Parfait. Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

1830

Vous dites donc à la recommandation 11, là, que le redéveloppement du secteur de la Cité du Havre, soit exclusivement dédié au développement de logements sociaux et abordables sans but lucratif. Donc, ce secteur-là actuellement est isolé, sans commerces, pas d'institutions, peu de services même de transports publics.

1835

Est-ce que donc en, selon votre vision là du développement exclusif en logement social et abordable sans but lucratif, permettrait d'avoir une masse critique suffisante pour permettre la levée de commerces de quartier et de d'autres services répondant aux besoins de cette population-là qui viendrait s'y installer ?

1840

**Mme ÈVE GRENIER :**

Oui. Bien en fait, encore là, on n'a pas fait d'études de marché pour s'assurer de – puis je pense que la ville devrait le faire pour savoir exactement combien de commerces devraient s'installer là puis de quel type. Puis notre recommandation 12, si bien que nous ce

1845 qu'on souhaite c'est que le quartier soit mixte, en fait, qu'il y ait des usages de commerces de proximité.

1850 Mais pour ce qui est de la vitalité de ces commerces-là, pour nous, des gens qui résident dans des projets de logement social ou abordable sans but lucratif ne sont pas moins apte à alimenter ces commerces-là, que des gens qui résident dans des logements très haute gamme. Donc, pour moi ça ne représente pas un risque pour la survie des commerces.

1855 Ceci étant dit, on peut peut-être que... c'est sûr que tout commerce doit s'adapter à la clientèle qui l'entoure, là, puis on pourra voir aussi comment certains pôles d'emplois à proximité se développent ou comment est-ce que la partie un peu plus récréative de la Cité du Havre aussi se développe, ça pourrait s'adapter à ça également.

1860 Mais oui, c'est ça. Pour nous, c'est sûr que la nécessité des commerces de proximité c'est quelque chose qui est très importante puis on est conscients des enjeux qu'il y a actuellement sur ce site-là.

**LE PRÉSIDENT :**

1865 O.K., parfait.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1870 Peut-être juste comme complément d'information, il y a, on parle d'un potentiel d'à peu près 2 500 nouveaux logements sur ce site-là. Il y a déjà les logements déjà existants d'Habitat 67, Tropiques Nord, Profil-O.

1875

Si on aménage également une promenade riveraine, ça va amener aussi une certaine circulation de transit qui peut alimenter. Il y a quand même quelques institutions aussi avec des travailleurs à proximité. Donc, je pense que ça pourrait, nous, on pense que ça pourrait être viable.

**LE PRÉSIDENT :**

1880

Ceci d'ailleurs conclut donc cette période-ci. Et on va, donc je vous remercie beaucoup pour votre présentation et votre participation à la consultation. Donc, ce serait maintenant le moment de la pause, en fait. Donc, on va se retrouver dans plus de 15 minutes, à 15 h 5 précise on va reprendre nos travaux. Merci.

1885

**Mme ÈVE GRENIER :**

Merci.

1890

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Merci à vous

---

**PAUSE**

---

1895

1900

1905

---

**M. MAXIME-ALEXIS FRAPPIER**  
ACDF Architecture (7.42 et 7.42.1)

---

**LE PRÉSIDENT :**

1910

Alors, rebonjour, Mesdames et Messieurs. On reprend donc cette deuxième partie de nos travaux d'aujourd'hui avec monsieur Maxime-Alexis Frappier de ACDF Architecture, c'est bien ça ?

**M. MAXIME-ALEXIS FRAPPIER :**

1915

C'est bien ça. Bonjour.

**LE PRÉSIDENT :**

1920

Alors, bonjour, bienvenue et donc dix minutes pour votre présentation.

**M. MAXIME-ALEXIS FRAPPIER :**

1925

Top chrono, c'est ce qu'on appelle un sprint. Merci beaucoup de me recevoir, je tiens à dire que je suis très heureux très ici et d'avoir la chance de pouvoir vous apporter avec candeur une opinion sur ce secteur de développement à Montréal, on secteur, à notre avis, très, très, très stratégique.

1930

Qui sommes-nous ACDF Architecture ? Nous sommes une agence donc basée ici à Montréal qui œuvre un peu partout au Canada de plus en plus, donc Vancouver, beaucoup

de projets qu'on a réalisés là-bas, à Toronto aussi. Evidemment Montréal dans les couronnes aussi extérieures.

1935 Nous avons aussi une agence, un bureau, en fait une place d'affaires à Saint-Hyacinthe, ce qui nous permet de pouvoir travailler dans les projets un peu partout au Québec.

1940 Donc, c'est vraiment avec, on espère qu'on va pouvoir partager un peu des connaissances qu'on a acquises à l'extérieur. Bien entendu ici, mais on trouvait que c'était une belle opportunité de pouvoir un peu partager ce que nous on pense que ce quartier-là devrait être, devrait pouvoir faire aussi, comme une locomotive aussi pour tous ces grands projets de développement qu'on va voir à Montréal dans les prochaines années.

1945 Alors, rapidement, cette carte-là que vous voyez ici à l'écran est une carte où j'ai identifié très, très rapidement les grands, grands, grands projets de développement un peu partout à Montréal puis dans la couronne évidemment, dans la région métropolitaine, là, puis il doit en manquer beaucoup, là.

1950 Mais ce qui est quand même vraiment particulier et important de noter ici, c'est que le secteur Bridge-Bonaventure est vraiment en continuité, à notre avis, du centre-ville. Il ne faut pas négliger et il possède tous les atouts pour permettre le développement d'un projet absolument unique, différent, qui pourrait innover d'avantage.

1955 Et à la lumière de ce qu'on a pu faire comme constatation du document, donc du plan d'ensemble, le Plan directeur, en fait, qui a été fait, puis on veut saluer le travail des équipes de la Ville de Montréal, leurs partenaires aussi ou leurs consultants.

Il y a dans ce document-là vraiment beaucoup de très bonnes idées. On a trouvé, par contre, qu'il y avait peut-être là une approche un peu traditionnelle pour un site qui offre une

1960 opportunité qu'on n'a pas souvent la chance d'avoir. Et particulièrement, notamment évidemment que c'est à proximité au centre-ville, mais aussi avec la bordure de l'eau puis tous les vestiges patrimoniaux qui déjà peuvent insuffler à un projet comme celui-là une force identitaire absolument favorable à la venue de projets de forte densité.

1965 Pour nous, la densification des villes, c'est essentiel, et il faut voir cela comme étant, bien entendu, comme tout le monde va bien dire, là, c'est un outil légal pour combattre les enjeux environnementaux, oui. Mais c'est plus que ça.

1970 Pour nous, l'être humain a besoin de vivre ensemble. Pour nous, vivre en communauté c'est grandir, c'est d'être confronté – donc vous allez voir aujourd'hui mon discours va peut-être sortir un petit peu du discours urbanistique traditionnel, là.

1975 Pour moi, vivre en ville, c'est de s'enrichir de l'autre. C'est de pouvoir sentir les odeurs d'une communauté qui fait un BBQ pour célébrer leur fête nationale, puis se dire : hum, j'aimerais peut-être cuisiner de cette façon-là.

C'est de voir une grand-mère qui fait son potager puis être intéressée à recommencer peut-être à planter des carottes comme dans notre jeune temps. On pouvait voir notre mère planter des carottes puis les récolter. C'est de s'enrichir de l'autre.

1980 A l'air où nos jeunes enfants - et j'ai des adolescents, là, qui sont sur leur iPad, et qui sont toujours ciblés par les mêmes programmes parce qu'on est identifiés dans l'intelligence artificielle comme ayant une seule voie, une seule tracée de vie, je trouve que la ville, il faut la vendre.

1985 Il faut expliquer c'est quoi les richesses d'habiter en ville et essayer d'attaquer les nuisances le plus possible qui font en sorte que les gens finissent par décider des fois de vivre différemment ou dans un cadre qui est un peu moins urbain.

1990 Alors, pour nous, la densité urbaine c'est essentiel et elle doit obligatoirement être accompagnée d'espaces publics extérieurs de grande qualité et d'une grande variété et aussi, de fonctions publics qui permettent de donner un espace qu'on appelle nous dans notre jargon, le plus un.

1995 Les appartements vont toujours être de plus en plus petits. Le marché l'impose, les conditions économiques vont toujours l'imposer.

2000 Maintenant, ce qu'on veut développer dans nos nouvelles villes et ce qui se fait partout ailleurs – et Montréal est un très bon exemple à cet égard-là et on n'hésite pas à le mentionner partout où on œuvre à l'extérieur de la ville.

2005 Le simple exemple du piano urbain qui a été institué à Montréal il y a quelques années, on en a vu un à côté de nos bureaux, je suis un pianiste, jeune enfant, chanteur d'opéra. Mais pour moi, le midi, d'entendre quelqu'un faire son récital sur le trottoir, intéresser un jeune qui a peut-être un peu d'intérêt envers le piano, mais ses parents ne sont pas du tout musiciens, mais ça l'éveille à vouloir apprendre à jouer du piano.

2010 Donner des cours de musique les weekends sur un piano urbain. Pour moi, le plus un, c'est ça la richesse d'habiter en ville. C'est le Café Olimpico sur Saint-Viateur qui fait que les gens se rassemblent là, échangent et grandissent en étant ensemble.

2015 Alors, pour nous, le trait d'union qu'il faut créer dans un projet comme celui-ci c'est l'espace public et pour se le payer, on n'aura pas d'autres moyens que d'aller dans une très forte densité.

Et à cet égard-là lorsque j'ai analysé évidemment le Plan directeur qui a été fait par la Ville de Montréal, j'ai trouvé ça un peu timide d'approche de rester sur un modèle peut-être un peu conservateur.

2020

Alors, je vais me permettre de peut-être démystifier un peu ce que c'est la densité. Je vais passer ça un peu, puis je me suis limité à la zone là qu'on a, à laquelle on a été un peu confrontés là, pour expliquer un peu davantage.

2025

Mais pour nous, donc, je pense j'ai dit l'essentiel. Pour avoir de l'abordable, des projets abordables, et Dieu sait que c'est important parce qu'en ce moment, la crise elle est majeure, il faut pouvoir se le payer. Pour avoir des parcs, il faut pouvoir se le payer, pour avoir des arénas il faut pouvoir se les payer. Pas juste au jour 1, il faut être capable de les opérer.

2030

Alors, je vous encourage à aller voir certains nouveaux districts qui ont été faits où on a donné des parcs, des espaces de parcs pour la Ville de Montréal. On galère déjà – excusez-moi – puis je parle au « on », on galère déjà dans l'entretien de ces parcs-là. Il faut se trouver une structure financière pour être capable de les faire.

2035

La nouvelle avenue, bon l'anglicisme qui s'appelle le POPS, là, donc à Ottawa. A Toronto le projet qu'on fait aussi, on en intègre un : *Private Operated Public Space*, donc des parcs qui sont à l'intérieur d'une entente contractuelle ou une entente de développement avec un développeur qui seront entretenus à perpétuité, ça c'est une avenue qui est intéressante parce que le « nous » contribue au « je ».

2040

Je me plais à dire, l'hiver moi à Noël, je me donne toujours un cadeau à moi de moi. Mes enfants rigolent vraiment d'une façon importante parce qu'ils trouvent ça un peu rigolo que je décide de me donner un cadeau à moi de moi.

2045

Ce que j'aimerais, c'est que les montréalais puissent se donner un cadeau à eux-mêmes puis qu'on arrête d'attendre que quelqu'un d'autre vienne nous aider et qu'on se donne les moyens de nos ambitions.

Et pour moi, le privé est capable de pouvoir vraiment contribuer davantage si on lui permet de pouvoir aller en plus forte densité.

2050 Je vais rapidement essayer de démystifier la densification à travers des modèles qu'on utilise pour construire, donc des modèles de bâtiments, pour démystifier un peu la zone.

2055 Celui à gauche que vous voyez à l'écran, là, faible hauteur, grande proximité. La plupart des quartiers ouvriers de Montréal, là, Plateau Mont-Royal, Rosemont, c'est un peu ce à quoi on a été habitués. Donc, des bâtiments traversant, faible hauteur, très grande proximité. Donc, on est sur notre balcon, on est collé à l'autre.

2060 Vous allez peut-être dire que je dis un peu l'inverse de ce que je disais, mais des fois, il y a une proximité qui peut devenir gênante, qui fait en sorte qu'on apprécie moins habiter en ville.

2065 Alors, c'est un modèle qui fonctionne, qui est à l'échelle humaine, mais qui a quand même des faiblesses et on trouve que ça serait triste de rester dans ce registre-là. Par contre, à certaines occasions, c'est très intéressant d'avoir un gabarit trois, quatre étages, parce que ça permet de voir le ciel davantage dans des positionnements critiques d'un plan d'ensemble, c'est très intéressant d'avoir ce genre de modèle là.

2070 Le deuxième qu'on a vu beaucoup et un peu partout et que tout le monde se plait à dire qu'il est à l'échelle humaine, plus relié à Paris, 6, 8, 9 étages, disons ça, là, qu'on appelle dans notre jargon, des fois, malheureusement, le pain de viande.

2075 Alors, c'est un modèle qui fonctionne bien, corridor central qu'on appelle, encore une fois qui dessert deux appartements de chaque côté du corridor, très efficace à construire, peu coûteux à construire, qui suit des trames structurelles efficaces et optimales.

2080 Alors, c'est un modèle qu'on a vu amplement, qui est vraiment très basé sur l'îlot montréalais et qui, bon, a ses mérites, mais si on utilise juste ce modèle-là, on peut souvent faire face à une densité visuelle, à un étalement volumétrique qui peut devenir très nuisible pour une ville, parce qu'on construit des murs urbains, oui, on peut penser qu'on voit le ciel, mais la longueur de ces édifices-là des fois, ne sont pas tout à fait toujours appropriées.

2085 Par la suite, à Montréal, quand on a voulu continuer à densifier davantage, après nos erreurs des années 50, 60 où on s'est donné l'illusion que la ville allait continuer à se construire en mitoyenneté. On peut voir quand on est dans l'ouest de l'île sur Sainte-Catherine des grands bâtiments avec deux murs mitoyens de béton sur 30 étages. On a commencé un peu partout au Canada ces modèles, du basilaire plus tour.

2090 Alors, le basilaire plus tour, ce modèle-là combine tous les désavantages des deux premiers, du modèle trapu et de la tour. Il nous permet d'atteindre, par exemple, une certaine densité. Deux minutes, alors vous allez voir, je vais y arriver.

2095 Et le troisième modèle est celui de la plus grande hauteur. Et ça, pour nous, ce modèle-là, c'est celui qu'on aime défendre, surtout lorsqu'on a un site comme celui-là qui est en fait presque une péninsule qui se trouve un peu isolée, délimitée par les axes de transport ferroviaire, par l'eau, par le canal.

2100 Il nous permettrait de développer une typologie qui est moins connue à Montréal, mais qui permet de dégager beaucoup d'espace au sol. Développer une tour, si on veut démystifier ce modèle-là, il faut expliquer qu'on doit intervenir à trois échelles.

Premièrement, l'échelle de la ville, c'est comment la tour s'insère dans une silhouette à distance. C'est facile, il y a des respects à jouer, il y a des silos, il ne faut pas que la tour étouffe les silos, il faut que les silos demeurent principal dans la vision à distance, les cônes de vision qui ont été établis, ça, ça se règle facilement.

2105 La deuxième échelle, c'est l'échelle du secteur. Vous voyez, il y a cinq points ici, donc  
les vues qu'elles vont bloquer ou pas, ou offrir. Comment le vent va venir qualifier l'espace  
public au sol, comment l'ombrage peut avoir un impact ou pas sur son voisinage et comment  
on s'intègre à un cadre bâti de plus faible hauteur lorsqu'on s'insère dans un cadre où il y a  
2110 déjà beaucoup de bâtiments de plus faible hauteur. Ce qui est moins notre cas ici, à  
l'exception de la zone ouest évidemment où il va y avoir un maillage.

Et la troisième échelle qui est toujours oublié dans presque tous les projets de tour  
partout dans le monde, c'est l'échelle piétonne. Comment une tour – parce qu'une tour ça  
demeure un bâtiment, ce n'est pas juste un objet dans une ville, vue à deux kilomètres – c'est  
2115 un bâtiment qui contribue à l'espace piéton.

Et je vous dirais comme témoignage, qu'à Vancouver, à toutes les fois où on  
présente un de nos projets, de bas, de grande hauteur, il n'y a pas une phrase ou une  
intervention des gens de la ville qui me demande : « *What about public realm ?* », qu'est-ce  
2120 que vous faites pour améliorer la qualité de vie du piéton ? Est-ce que vous pouvez offrir des  
espaces d'assises sur rue ? Est-ce que vous pouvez intégrer de l'art urbain ? Est-ce que  
vous ne pourriez pas donner un corridor assez pour traverser l'îlot pour réduire la longueur de  
parcours piéton ? Est-ce que vous ne pourriez pas intégrer une place pour les vélos ?

2125 Tout est question de l'échelle humaine et la contribution de la tour, de la base du  
projet, avec la qualité urbaine. Et à ce titre-là, j'ai décidé de vous montrer aujourd'hui, un  
exemple, un projet que vous voyez en plein centre, qu'on a pu faire là-bas.

A distance, il a agit comme un pôle identitaire. À proximité, on est capable de moduler  
2130 les façades pour être capable de s'intégrer à des bâtiments de plus faible hauteur. Et au  
niveau du piéton, on est capable d'avoir une grande contribution, dans ce cas-ci, une belle  
articulation volumétrique, des œuvres d'art installés par une artiste qui est fabuleuse, Lise  
Lemieux, qui ont fait en sorte que ce projet-là, lorsqu'on passe aux abords, il est contributif.

2135 Excusez mon anglicisme encore, ce n'est pas un *hit and run* et c'est ça qu'il faut évaluer. Mais pour ça – et vous voyez même le jeu des balcons ici qui vous montre qu'une tour de grande hauteur peut même avoir une interaction avec le piéton.

2140 On a été habitués ici à des modèles un peu passifs, de tours un peu – j'oserais dire beige, un peu tristounettes – et on s'est mis à vouloir abattre ce modèle-là comme étant l'ennemi. En fait, on l'a identifiée comme étant l'ennemi à abattre, mais pour nous, le site permet de l'extrême densité.

2145 Cette façon de voir la ville, on pourrait l'intégrer à Montréal, c'est atypique, mais si on mettait en place des paramètres, des guides de conception architecturale, le design est capable de pouvoir vraiment garantir une qualité espaces urbains et la densification plus en hauteur serait tout à fait capable de pouvoir nous permettre de nous un cadeau à nous, à nous et qu'on passe du « nous » plutôt que le « je », et qu'on puisse enfin encore plus vendre l'idée que vivre en ville, c'est enrichissant sur un plan humain d'abord.

2150 Effectivement pour l'environnement c'est meilleur, oui, mais là, il faut recommencer à penser à l'humain. La détresse que des gens peuvent vivre dans l'isolation, on l'a vu dans la Covid ce que c'était et pour moi, ce projet-là c'est une des opportunités exceptionnelles que Montréal a de développer une typologie d'habitations différentes parce qu'on n'a pas un maillage très, très, très critique à avoir sur des lots adjacents déjà construits.

2155 Je ne vous proposerais pas cette même solution-là à Outremont, en continuité du tissu urbain existant. Là, ça prendrait l'autre modèle qui lui est plus cohérent parce qu'il aura un impact vraiment très, très, très néfaste sur des habitats déjà existants.

2160 Dans ce cas-ci, on est isolés, c'est la chance d'innover. On a trouvé qu'on manquait un peu de courage dans ce qui a été fait jusqu'à maintenant. Je crois qu'il faut viser plus haut,

il faut se donner nous-mêmes les moyens de nos ambitions et je crois que, en fait j'espère que la ville va aller dans cette orientation-là. J'ai débordé un peu, je suis désolé.

2165 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, un petit peu, ce n'est pas grave. Merci beaucoup. Donc, on va y aller avec nos questions. Coumba ?

2170 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Très belle présentation. Peut-être que la prochaine fois on aura droit à quelques notes d'opéra, qui sait ?

2175 **M. MAXIME-ALEXIS FRAPPIER :**

Ah oui, si vous voulez, oui avec plaisir, Madame.

2180 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Alors j'aimerais mettre l'emphase sur l'aspect humain justement. Alors, en marge de toute votre réflexion sur tout ce qui est construction, qu'est-ce que vous allez mettre en place pour que la grand-mère justement puisse partager ses secrets de jardinage avec son voisin ?

2185 **M. MAXIME-ALEXIS FRAPPIER :**

2190 Ça, bon, je vais vous donner un exemple bien précis. Dans tous les récents projets qu'on a fait à Montréal, on a convaincu nos développeurs de positionner les espaces communs – alors lorsqu'on a des résidents en location, ils partagent, le plus un, en fait il y a déjà un plus un dans le bâtiment qui est de plus en plus généreux. Alors, on prône

maintenant le positionnement de ces espaces-là communs près de l'espace urbain, sinon au niveau du rez-de-chaussée.

2195 Alors, pour nous les chalets urbains, là, c'est terminé, ce n'est plus la façon de voir la ville, parce que ça offre des superbes vues pour les gens qui habitent le bâtiment, mais on apporte l'énergie au sommet des tours, alors qu'on devrait plutôt irriguer tout le savoir puis la qualité des gens qui habitent les tours au niveau de la rue et essayer de favoriser des échanges et des rencontres.

2200 Donc, en réponse à votre question, les espaces communs d'une tour, au rez-de-chaussée. Des espaces extérieurs en façade dégagée qui sont en relation avec ces espaces-là.

2205 Donc, moi quand je reviens du travail, je stationne mon vélo, bien je vois une madame Anglade – Madame Iris, là, qui décide là de me montrer comment faire la culture de son persil, c'est ce qu'on voudrait avoir. Nos jeunes ne sont pas assez confrontés à ça. Nous-mêmes ont est isolés. Même si on est un peu partout, un peu éparpillés même, c'est ce que j'aimerais faire, suggérer.

2210 Et ça dans les guides de design que je vous dis, c'est facile à dire. Je vais vous donner un autre exemple précis, à Vancouver, on fait une tour, on a intégré dans la tour le logement social. Ça c'est un autre sujet qui me tient à cœur qu'on essaie de défendre dans tous les projets. On se heurte un peu à une politique qui est différente d'ici, mais il faut absolument favoriser l'intégration des logements sociaux subventionnés à même les  
2215 bâtiments, ça aide à une réinsertion vraiment intéressante.

Et dans ce qu'on a réussi à faire à Vancouver, c'est que ces étages-là partagent des jardins au rez-de-chaussée, communs. Les enfants qui ont une situation précaire financière jouent avec ceux qui vont avoir un condo de 2 millions.

2220 Mais ça, c'est un enrichissement des deux côtés. Le jeune qui est dans un milieu trop homogène dans son école privée, qui a la chance de jouer avec un autre jeune qui a une autre réalité, c'est comme ça qu'on va faire grandir la communauté puis notre monde, puis notre, le Québec.

2225 Et pour moi, des projets comme ça, si n'exploite pas cette idée-là du nous, puis qu'on reste dans des modèles traditionnels de six étages, c'est un peu triste, on n'a plus les moyens de pouvoir entretenir des bâtiments comme ça.

2230 Ce n'est pas assez dense à notre avis et en favorisant tout le positionnement de ces fonctions-là communes au rez-de-chaussée, en créant des places, des placettes, des parcs, des espaces de jeu qu'on peut se payer parce qu'on est plus dense en hauteur, on va créer un échange et on va s'enrichir d'une façon commune.

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

2235

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

2240

Luba ?

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

2245

Moi je reviens, la question des tours. Dans votre mémoire, vous dites : « La tour demeure une forme architecturale mal comprise pour beaucoup de Montréalaises et Montréalais. » Pourriez-vous...

**M. MAXIME-ALEXIS FRAPPIER :**

2250

Oui, bien merci de poser la question, je vais essayer de répondre rapidement. Je sais que je parle beaucoup, je suis un peu enthousiasmé puis là j'en sus tellement je suis enthousiasmé.

2255

Montréal est une ville, beaucoup de villes nord-américaines sont bâties selon un modèle de mitoyenneté. New York, par exemple, et bien entendu, et plusieurs grandes villes du début du siècle, bien entendu, sont des villes qui ont été construites mitoyen. Donc, façade sur façade, bâtiments contigus l'un à l'autre.

2260

Lorsqu'on a commencé à vouloir accepter un peu plus de hauteur, bien vous avez vu des cadres bâtis plus anciens, de deux, trois étages, passé à six étages. Mitoyen de pierres qui apparaissaient puis ça caractérise beaucoup évidemment notre Vieux-Montréal, bien entendu.

2265

Et là, bien si on projette ça dans le temps, après ça dans une autre période de notre existence, bien entendu, on a voulu aller encore plus haut. Et là, on a exagéré un peu, mais on est montés en mitoyenneté aussi. Allez voir les bâtiments sur Saint-Marc, allez voir – on vient de faire un super projet résidentiel sur Lincoln, une petite rue là près de Sherbrooke.

2270

Où là on a que des mitoyennetés de béton, un peu comme si on a une dent qui est tombée puis on est en attente depuis 40 ans de combler le trou, mettre une couronne.

2275

Alors, l'image que les Montréalais peuvent avoir des tours, c'est une image, une vision inachevée. Heureusement qu'elle est inachevée. Pourriez-vous vous imaginer aujourd'hui qu'on aurait construit Sainte-Catherine en mitoyenneté sur 25, 30 étages sur toute la longueur, ç'aurait été catastrophique.

2280 Heureusement que quelqu'un quelque part s'est réveillé puis il a dit on arrête ça puis on va paramétrer différemment les hauteurs. La tour après ça qu'on a connue à Montréal, c'est une tour de bureaux. La tour de bureaux à l'époque, là, quand que les grandes tours se sont faites au centre-ville où on est ici présentement, c'est des tours avec des superficies de plancher de 25 à 30 000 pieds carrés.

2285 Bon, même en ce moment ça n'existe plus ça, parce que c'est trop risqué pour un développeur d'avoir une tour où les gens préfèrent pour louer un espace commercial, un espace de bureau, sentir qu'ils ont un étage à eux seul, puis ils ont les quatre coins, comprenez-vous pour pouvoir un peu, se sentir un peu dans la réussite.

2290 Donc, même si on a diminué les grosseurs des superficies de plancher, puis dans le résidentiel, bien Montréal ne peut quand même pas aller là où Toronto est en ce moment, ni Vancouver, mais tôt ou tard, on va finir par aller là où on nous impose là-bas un maximum de 7 500 pieds carrés par étage.

2295 C'est très petit. Au nom de l'environnement, c'est un peu scandaleux de limiter à 7 500 pieds carrés par étage, mais ce que ça permet de faire, c'est que ça réduit l'empreinte des tours. Donc, visuellement dans l'espace, la tour n'est jamais mitoyenne et on peut voir le ciel et la lumière pénètre sur l'espace public.

2300 Quel est le bon équilibre au nom de l'environnement, de la compacité. Hein, la compacité c'est le nombre de pieds carrés qu'on a sur un étage par rapport à l'enveloppe extérieure. Donc, il faut trouver le juste milieu, on est peut-être plus dans du 10 000 à des 12 000 pieds carrés par étage à Montréal, où, pour le futur, il faudrait être à peu près là pour l'environnement.

2305 Mais Montréal, les montréalais n'ont pas connu encore ces modes-là. On a connu les gros mammoths au centre-ville, puis on a connu les gros bâtiments en forme de L qui ont

été construits avec des grandes hauteurs parce que nos paramètres de développement urbain ici sont axés sur une densité, sur un pourcentage d'implantation, mais on n'a pas ce que nous on voit ailleurs.

2310

Donc, quand on est à Vancouver, après 80 pieds de hauteur du basilaire, nécessairement la tour qui va être construite au-dessus doit avoir une distance de 80 pieds par rapport à l'autre tour. L'autre tour même qui n'est pas encore construite ou même pas encore dessinée.

2315

Alors, on va nous exiger de faire des simulations, si deux ou trois promoteurs viennent qu'à acheter ces terrains-là ensemble pour avoir une superficie minimale pour construire une tour, s'il me dépose une tour dans dix ans, va-t-elle pouvoir se faire à 80 pieds de distance de la vôtre ? Comprenez-vous ?

2320

Alors, ça c'est, quand je vous parle de paramètres de design, c'est de mettre en place un lexique, un guide qu'il faut respecter, qui sera immuable et qui va garantir que le développement en hauteur va être contributif au niveau de la rue. Moi, c'est ce que j'aimerais défendre. J'espère que c'est clair...

2325

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

Oui.

2330

**M. MAXIME-ALEXIS FRAPPIER :**

... mais le modèle qu'on a de la tour, on ne l'a pas vraiment ici, on ne l'a pas connu.

2335

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

Merci.

2340 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, il ne me reste plus qu'à vous remercier également pour votre participation. Bien apprécié et nous allons vous revenir très rapidement avec Arnold Beaudin, prochain intervenant. Merci.

2345

**M. MAXIME-ALEXIS FRAPPIER :**

Merci.

2350

---

**M. ARNOLD BEAUDIN**

Citoyen (7.20 e 7.20.1)

---

2355 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, rebonjour, Messieurs, Mesdames. Alors, on accueille monsieur Arnold Beaudin.

**M. ARNOLD BEAUDIN :**

2360

Oui.

2365 **LE PRÉSIDENT :**

Bonjour. Alors dix minutes pour votre présentation, par la suite on aura des échanges avec vous pour une autre période de dix minutes. Alors, on vous écoute.

2370 **M. ARNOLD BEAUDIN :**

2375 Bonjour, Monsieur le président et Mesdames les commissaires, je me présente, Arnold Beaudin, économiste de formation. D'entrée de jeu, je veux féliciter la Ville de Montréal pour la qualité de son PDMV, ainsi que les différents collaborateurs, collaboratrices qui ont participé à la rédaction de ce document.

J'adhère à la vision qui est proposée, de même qu'au principe transversale de transition écologique et aux grandes orientations puis aux objectifs poursuivies.

2380 La réflexion que je vous propose vise à soutenir pourquoi des ajustements doivent toutefois être apportés aux sous-secteurs connus sous les noms de Pointe-du-Moulin, Bassin Wellington et ses abords. Le triangle de Pointe-Saint-Charles nord, dans sa partie nord-est. Je vais expliquer.

2385 Une analyse détaillée de ces sous-secteurs permet de constater des réalités qui ne coïncident pas nécessairement avec le portrait global qui est tracé. Pour ces trois sous-secteurs, je crois fortement que la ville et l'ensemble de la communauté montréalaise y gagnerait en ajustant le projet de Plan directeur.

2390 Et je vais y aller rapidement dans un survol, des éléments à prendre en considération qui introduisent le pourquoi de mes recommandations.

2395

Bon, beaucoup de personnes ont insisté, c'est très commun, le secteur c'est un positionnement hautement stratégique, non seulement par rapport à son positionnement au centre-ville, mais par rapport au fait qu'il permet de redévelopper tout un grand secteur.

2400

Puis ça a été aussi mentionné, un secteur largement planifié. On a beaucoup insisté dans les diverses présentations que j'ai entendues, que c'est un secteur qui est planifié depuis 2015, mais il ne faut pas oublier aussi qu'il y a eu la Société du Havre de 2002 à 2013 qui a fait des réflexions sur ce secteur, une grande partie de ce secteur.

2405

Il y a eu aussi beaucoup de concertations par la ville, avec sa Table de concertation et ses ateliers thématiques. Mais il y a eu aussi des groupes comme Action-Gardien, Consortium Bridge-Bonaventure puis la Société Immobilière qui ont mené leur propre consultation sur le projet.

2410

Dans le fond, ce qu'on peut dire c'est qu'avec votre consultation puis les recommandations que vous ferez, la ville aura tous les éléments en sa possession pour que le redéveloppement de ce territoire s'amorce avec diligence et intelligemment ; ce que commande aussi la crise des changements climatiques et celles du logement.

2415

Bon, dans les éléments à prendre en compte, ça a été abordé ce matin, c'est la question de, bien cet après-midi, la question des taux de vacance au centre-ville. Présentement au centre-ville, le taux de vacance est à 18 %, c'est-à-dire qu'il y a 10 millions de pieds carrés sur le marché disponibles en location.

2420

Les analystes prévoient que d'ici 2027, ça pourrait monter en moyenne à 25 % et peut-être même à 29 %. Ce qui veut dire qu'il y aurait de 13 millions à 16 millions de pieds carrés de disponible au centre-ville pour de la location. Ce qui est énorme, ce serait du jamais vu dans l'histoire du centre-ville de Montréal.

2425 Aussi, la crise du logement. Ça a été largement abordé, je ne vais pas m'étirer. Juste pour vous dire, par contre, 2023, le petit bâtonnet mauve c'est que, par rapport à ce que de mémoire je vous avais soumis, malheureusement ce matin la SCHL a dévoilé les données pour le mois de mai. Et là on constate encore une forte décroissance des mises en chantier dans la région métropolitaine de Montréal.

2430 Dans mon mémoire, je mentionnais que pour de janvier à avril, c'était 48 % de baisse, mais maintenant de janvier à mai, c'est 54 % de baisse des mises en chantier. Et si on inclut le 25 % de 2022, on risque de se retrouver, s'il n'y a pas de changement majeur, on risque de se retrouver à la fin d'une année avec un nombre de mise en chantier qui aurait été du jamais vu depuis 25 ans à Montréal, par sa faiblesse.

2435 Il a été beaucoup question de l'attractivité, de la centralité, la diversité puis la densité. Je l'aborde d'un autre point de vue, le point de vue d'un économiste, c'est que vous remarquez que dans Ville-Marie et dans le Sud-Ouest, il y a eu des fortes croissances de population et même des croissances de population plus fortes que l'île de Montréal et plus fortes que la région métropolitaine.

2440 Donc, quand on entend souvent parler que l'île de Montréal relativement à la région métropolitaine décroît, ce n'est pas la cause dans Ville-Marie et ce n'est pas la cause dans le Sud-Ouest.

2445 Donc, on peut en conclure que la densité, la variété des activités puis des populations qu'on retrouve au centre-ville et de même que la densité, c'est un produit qui répond à des besoins.

La densifier intelligemment, bien évidemment. Vous avez en main, vous avez le rapport des trois experts universitaires, un représentant de l'IDU en a parlé hier, qui a été

2450 produit, l'OCPM a produit son rapport sur la réflexion 2050 qui parle beaucoup aussi de la densification.

2455 Puis il y a l'étude de la Chambre de Commerce du Montréal Métropolitain qui a été dévoilée la semaine passée, je ne vais pas y revenir, d'autant plus que son PDG termine la session de cet après-midi.

2460 Rapidement, aussi il y a la question du financement novateur et la gouvernance adoptée pour des projets majeurs comme ça. Dans le mémoire, je présente toute une liste de projets urbains majeurs qui sont en redéveloppement dans de nombreuses villes et qui déploient des modes de financement et des modes de gouvernance adaptés à chacun des projets.

2465 Enfin, revenons sur mon point principal, Bridge-Bonaventure. Le constat c'est que pour la période 14-2022 où est-ce qu'il y a des chiffres qu'on peut comparer, on doit constater que c'est un secteur qui est dévitalisation économique.

2470 Pendant qu'il y avait une forte croissance dans la région métropolitaine et à Montréal, l'emploi et le nombre d'entreprise décroissait. Décroissait dans le secteur Bridge-Bonaventure et particulièrement dans des sous-secteurs.

Dans le fond, trois sous-secteurs, Pointe-du-Moulin, Bassin Wellington et ses abords puis le triangle de la Pointe-Saint-Charles Nord, la partie nord-est. Parce qu'on a entendu des interventions souvent sur la protection, j'y reviendrai à la partie nord-est.

2475 Pour moi, c'est trois secteurs qui doivent, qu'on doit viser par du redéveloppement mixte. Je vais passer rapidement, c'est pour montrer que dans Pointe-du-Moulin, il n'y a aucune entreprise de présente. Il faut prévoir des zones tampon, mais les entreprises

présentes sont au sud de la rue Mill, ils ne sont pas sur les terrains envisagés pour du redéveloppement.

2480

Dans le Bassin Wellington et ses abords, les entreprises qui sont là, c'est des entreprises hautement compatibles avec de l'habitation et la même chose dans le triangle Pointe-Sainte-Charles, partie nord-est. Il y a six entreprises, 50 emplois, dont la microbrasserie 4 Origines. Et là aussi, quand on regarde qu'est-ce que font ces entreprises-là, c'est hautement compatible avec de l'habitation.

2485

A l'entrée du nord-ouest aussi, ça il faut en prendre conscience, c'est qu'il y a un énorme potentiel de développement pour l'accueil d'entreprises. Et ça, ça permet à la Ville et à l'arrondissement du Sud-Ouest de pouvoir atteindre leurs objectifs économiques, tout en peut-être redéployant les activités d'habitation différemment.

2490

Présentement, il y a 300 000 pieds carrés de libres au Nordelec et le 1753, Saint-Patrick qui est un bâtiment neuf. Il n'y eu aucun locataire pour l'instant, mais qui vient d'être mis sur le marché et totalement neuf.

2495

Donc, il y a un potentiel incroyable de pouvoir accueillir 10 000 à 13 000 emplois dans ce territoire-là Pointe-Saint-Charles.

2500

Pourquoi j'en parle, parce que le Nordelec puis surtout avec de Montmorency – je l'ai fait – on est à une minute ou deux de marche de la frontière qui a été tracée pour le PDMV qui est la rue de Condé. Puis on est à sept à huit minutes de marche pour la future station du REM.

2505

Donc, le cœur économique, il est déjà là, puis il est en... puis il y a un potentiel puis le potentiel quand on chiffre ces un million de pieds carrés là, on peut parler de décennie quand

on regarde. Donc, puis on tient compte des initiatives récentes qui ont été mis en place par le canal de Lachine 4.0 puis les ateliers Cabot.

2510           Donc, pour ces trois secteurs-là, ce qu'il faut changer, il faut changer le paradigme, il faut, maintenant c'est de l'habitation qui est en prédominance et qui fait place bien évidemment à des services commerciaux et de proximité, des espaces culturels, des activités économiques, dont le quartier des artisans qui vous a été présenté et dont j'ai beaucoup échangé avec eux aussi.

2515           En fin de compte, pourquoi je parle du Technoparc puis le technopôle Angus, il ne faut pas se leurrer non plus, c'est, les services de proximité, ils vont venir quand l'habitation va être là. Le Technoparc c'est un bel exemple, c'est un lieu de 6 000 emplois hautement stratégiques, fortement rémunérés, c'est des emplois en haute technologie, mais on n'a jamais été capable d'y attirer des services de proximité parce qu'après les heures de travail, il  
2520 n'y a plus personne.

              Tandis qu'Angus, c'est l'inverse. C'est un pôle économique qui a été développé autour de l'habitation et même eux, dans leur dernier îlot qu'ils développent, ils introduisent de l'habitation.

2525           Donc, la séquence, si on veut revitaliser Bridge-Bonaventure, il faut l'avoir, c'est l'habitation, les commerces vont venir, puis à plus long terme, l'emploi, exception du quartier des artisans qui est prêt à démarrer des activités.

2530           Donc, j'introduis bien évidemment mes recommandations : c'est d'autoriser de plein droit l'habitation dans le secteur Pointe-du-Moulin et Bassin Wellington, là où la ville prévoit déjà. Ça inclut aussi les terrains de Ray-Mont Logistique.

2535 D'autoriser le plein droit dans le triangle de la Pointe-Saint-Charles Nord du côté est de la rue Bridge, je vais y aller sur la carte, c'est plus facile. Quand je vous dis que c'est seulement la partie nord-est, c'est ce qui est en jaune. Parce que ce qui est à l'ouest de la rue Bridge, c'est un pôle d'emploi puis il y a un intervenant précédent qui en a fait mention, c'est un pôle d'emploi existant puis il y a des entreprises très dynamiques puis en croissance.

2540 Mais ce qui est sous l'ombrage jaune, il y a très, très peu d'activités où les entreprises qui y sont présentes sont totalement compatibles. Puis j'écoutais monsieur Plamondon lors de la première séance, il disait justement qu'il discutait avec les propriétaires de ces entreprises-là, dont la microbrasserie, pour les intégrer dans leur projet de développement.

2545 Enfin, rapidement, d'autoriser à certains endroits des densités et des hauteurs supérieures. Je ne vais pas m'étendre, surtout après la présentation que vous venez d'avoir, c'était magistral. Que l'ensemble des partenaires concernés, en appui à la Ville de Montréal, demande au gouvernement du Québec et du Canada d'apporter des contributions financières.

2550 Parce qu'en effet, les coûts de revitalisation, d'implantation de nouvelles infrastructures, de décontamination et de protection du territoire, vont faire en sorte que s'il n'y a pas de contribution gouvernementale, le projet va être lent à démarrer.

2555 En fin de compte aussi, la Ville de Montréal qui est à la recherche de sources de revenus, de nouvelles sources de revenus, qui veut aussi abaisser son taux d'endettement, on suggère qu'elle priorise des avenues autres que ce qui a été identifié dans le PDMV, parce que dans le PDMV, c'est les redevances de développement qui sont identifiées.

2560 Bon les redevances de développement, on le voit, ça entraîne une hausse des coûts du logement. Si on introduit des redevances de développement, on nuit directement, pas indirectement, mais directement à l'abordabilité des logements.

2565 En fin de compte, ça a été souvent abordé aussi : accélérer et simplifier les processus d'approbation. Quand j'ai fait la chronologie puis on voit, puis avec vos recommandations, il est clair que la ville aura tout en main pour adopter son PDMV, l'adapter et l'adopter, de même qu'un cadre réglementaire puis éviter les plans d'ensemble qui amèneraient des délais encore supplémentaires.

2570 Dans le fond aussi, que les partenaires innovent en matière de financement et de gouvernance. Voilà, j'ai terminé, je vous remercie.

**LA PRÉSIDENT :**

2575 Bien c'est nous qui vous remercions. Alors, on passe maintenant à la période de questions. Première question, Luba ?

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

2580 Oui, dans votre mémoire, vous parlez, vous dites qu'on prévoit des pertes d'emplois de 20 % qui sont estimées pour le secteur et vous parlez aussi de la – je ne sais pas quel genre d'emploi on prévoit perdre – mais en même temps vous dites qu'il y a la possibilité d'accueillir de 10 à 13 000 emplois. Alors, je ne sais pas...

**M. ARNOLD BEAUDIN :**

2585 O.K., non, excusez. La perte de 20 % où j'ai mis le graphique, c'est ce qui a été, ça s'est passé entre 2014 et 2022. Donc, ce n'est pas de l'anticipation, ça s'est passé. Par contre, quand on voit le 10 à 13 000 c'est ce que les bâtiments actuels et le potentiel de développement au Nordelec permettrait d'accueillir dans le futur.

2590

Puis quand je mentionne qu'on est en adéquation avec les objectifs de la Ville, avec ce que l'initiative qu'ils ont lancé récemment qui s'appelle Canal de Lachine 4.0, et de même que les Ateliers Cabot, bien c'est la recherche de nouvelles activités économiques qui sont liées beaucoup à la technologie, à l'environnement, aux multimédias, aux communications.

2595

Donc, toutes ces activité-là – puis on le voit partout sur le territoire de Montréal – ce sont toutes des activités qui sont hautement compatibles avec un pôle résidentiel. On peut même anticiper qu'il y a des bâtiments qui peuvent accueillir du bureau, accueillir du bureau ou des espaces pour accueillir ce type d'entreprise là, puis au-dessus, c'est une fonction résidentielle.

2600

On le voit dans des pôles, pour avoir visité notamment à Boston, on voit ça fréquemment dans les zones d'innovation où est-ce qu'au rez-de-chaussée on a du commercial, on a quelques étages pour accueillir des entreprises puis au-dessus, on a du résidentiel.

2605

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

O.K., merci.

2610

**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Coumba ?

2615

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

Oui, moi ça serait plus au niveau du point 2.1, à la page 13 de votre mémoire où vous évoquez justement un accélérateur du télétravail. Donc, la pandémie. On entend quand

2620 même des échos qui peuvent être différents. Est-ce que vous pourriez nous dire si vous auriez prévu un inversement de cette tendance-là ?

**M. ARNOLD BEAUDIN :**

2625 Ce qu'on, dans le fond les échos qui sortent présentement, c'est qu'il faut comprendre qu'il y a beaucoup d'entreprises, particulièrement dans les entreprises technologiques, qui étaient en du télétravail à 100 %. Et depuis la fin de la pandémie, et là elles retournent, on dit souvent elles retournent au travail, mais elles retournent au travail sous la formule de deux à trois jours et non plus les cinq jours.

2630 Le bel exemple, on l'a aussi à Montréal. Je le mentionne dans le mémoire, la Banque Nationale dans son nouveau siège social. La Banque Nationale, le président a fait des déclarations publiques, a mentionné qu'ils vont être en mode télétravail et dans leur nouvel édifice qui avait été dessiné pour 7 000 postes de travail, mais il va en accueillir 12 000 personnes qui vont travailler, parce qu'il tient pour acquis que le télétravail va être là pour de nombreuses années. Je ne peux pas prédire est-ce que ça va être dans 20 ans, 30 ans encore là, mais c'est clair que sur un horizon temporel qu'on peut regarder devant nous, le télétravail va rester comme une formule qui va, peut-être pas à 100 %, mais les deux à trois jours présence.

2640 Ce que monsieur Glenn mentionnait ce matin là qu'ils observent qu'à l'heure actuelle il y a à peu près, les grosses pointes, c'est le mercredi à 60 %, ce qui coïncide là, ces chiffres-là, c'est les mêmes chiffres sont observés à New York, à Washington, à Chicago, à Philadelphie, pour avoir fait le tour de la question.

2645 Et mon anticipation, même si je suis un optimiste de nature, c'est que ça va rester. Et quand je mentionne de 10 à 13 000 postes possible d'accueillir, c'est des postes à temps

plein. Et donc, si on rentre le phénomène du télétravail là-dedans, ça voudra dire que ces chiffres-là seraient beaucoup plus élevés encore.

2650 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

O.K., merci.

2655 **LE PRÉSIDENT :**

Je vais profiter de la présence d'un économiste optimiste pour poser une question par rapport au contexte actuel de, bon vous avez parlé de la crise du logement tout ça, mais s'ajoute maintenant l'inflation, taux d'intérêt qui augmentent. Est-ce que ce nouveau contexte-là change le type de développement résidentiel, en fait, le possible...

2660

**M. ARNOLD BEAUDIN :**

Ça a certainement un impact, mais dans le fond la hausse des taux d'intérêt et même un peut-être probable ralentissement économique ou même une légère récession que les économistes parlent, c'est pour les prochains mois devant nous, sinon les six à neuf mois. Tout le monde anticipe une reprise après.

2665

Et lorsqu'on regarde les calendriers, bien en termes de développement résidentiel, les secteurs, si on suit les processus, votre dépôt de rapport, l'approbation par la Ville des réglementations, l'approbation des projets, bien on est dans un horizon correct. Puis entretemps, on voit que sur l'impact des taux d'intérêt, son impact majeur, c'est sur l'accès à la propriété.

2670

Mais il y a aussi une pénurie forte de logements locatifs et ça il y a une recherche. Puis de toute manière, la crise du logement, je pense qu'il y a deux beaux consensus qui ont

2675

été dégagés au cours des derniers mois. Le premier, c'est qu'il faut accélérer la construction de logements. Et le deuxième, c'est qu'il faut l'accélérer dans toutes les modes de logement. Qu'on parle du logement social, du logement communautaire ou de la propriété de luxe, il faut, dans toutes les sphères, de types d'habitation, accélérer les mises en chantier.

2680

Puis, dans le mémoire j'y faisais allusion, mais vous savez on a parlé beaucoup ces derniers temps de la SCHL, ses prévisions, mais l'étude de la Chambre de Commerce qui a été publiée la semaine passée, tout le monde dit à partir de 2021 puis les études ont sorti en 2022 ou en 2023, mais en se basant sur l'année 2021, qu'il fallait doubler les données de 2021.

2685

Et vous avez vu j'ai présenté c'est quoi dans la région métropolitaine, on est loin, on n'est pas sur la bonne tendance. Donc, oui... puis le logement dans Bridge-Bonaventure, je le plaide non seulement parce que c'est compatible avec le peu d'activités présentes sur certains des lots, puis le potentiel développement, mais aussi comme un des puissants mécanismes pour venir en aide au centre-ville de Montréal, sur les taux d'occupation de bureaux.

2690

Et pourquoi ? Parce que les études qui commencent à sortir démontrent, notamment américaines les études, démontrent que les personnes qui vivent à proximité de leur lieu de travail, qui peuvent y aller à pied ou en mode actif, ils ont tendance à être plus présent dans l'espace bureau que ceux qui ont des bonnes distances à parcourir.

2695

Donc, puis je m'étais commis dans un lettre qui a été publiée dans le devoir au printemps, où je disais justement l'un des bons mécanismes pour venir en aide au centre-ville de Montréal c'est d'y construire plus de logements, de regarder attentivement ce qui se passe dans certaines villes, la reconversion d'édifices à bureau pour du logement et de construire beaucoup de logements dans les abords : bien les abords, c'est Bridge-Bonaventure.

2700

2705

**LE PRÉSIDENT :**

Hum, hum. Parfait. Bien merci beaucoup.

2710

**M. ARNOLD BEAUDIN :**

Merci, plaisir.

2715

**LE PRÉSIDENT :**

Et on revient dans quelques instants avec Services de courtage immobilier Broccolini.

2720

---

**M. DAVID SALOMON-LIMA**

Services de courtage immobilier Broccolini (7.37)

---

**LE PRÉSIDENT :**

2725

Alors, rebonjour. Et maintenant, nous accueillons monsieur David Salomon-Lima de Services de courtage immobilier Broccolini. Bonjour.

**M. DAVID SALOMON-LIMA :**

2730

Bonjour.

**LE PRÉSIDENT :**

Bienvenue.

**M. DAVID SALOMON-LIMA :**

2735

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

2740

Alors, nous vous écoutons.

**M. DAVID SALOMON-LIMA :**

2745

Bon, je suis ici pour vous parler bien sûr par rapport au marché du bureau dans le cas de Bridge et Wellington. Juste premièrement pour me présenter un petit peu, j'ai travaillé depuis 12 ans comme, en principe j'ai travaillé pour Ivanhoé-Cambridge pendant 10 ans de temps, et maintenant je suis rendu avec Broccolini. Alors j'étais responsable de faire la location de la Place Ville-Marie ainsi que le 1000 de la Gauchetière, la nouvelle construction qui est à côté ici au 900 de Maisonneuve.

2750

Alors, je connais quand même très bien le marché immobilier de bureaux ici à Montréal. Je vais commencer par vous parler un petit peu comment ça a été avant la pandémie, parce que je pense que c'est quand même très important à soulever.

2755

On voyait dans les taux de disponibilité en moyenne 9 % de taux de disponibilité au centre-ville de Montréal. Depuis la pandémie, je peux vous dire que le vent a définitivement changé de l'autre côté, là on parle d'un taux de disponibilité en ce moment d'à peu près 18 % et on voit ça que ça, selon les données qui sont quand même assez constantes, on voit que ça s'en va dans la même direction, c'est-à-dire qu'on va se diriger vers facilement un taux de disponibilité de 25 %, ce qui est quand même incroyable quand on considère que chaque immeuble, en principe, qu'on va regarder au centre-ville, aurait le quart qui est vacant.

2760

2765 Ça c'est une partie de l'équation. L'autre affaire à considérer c'est définitivement l'impact du télétravail. Le télétravail étant – puis d'ailleurs avoir écouté les séances auparavant, je suis entièrement d'accord que le télétravail est ici pour rester au moins pour les, je n'ai pas une boule de cristal malheureusement – mais selon les données, selon ce qu'on voit dans les tendances, on s'entend que ça va rester pendant longtemps.

2770 Ce que ça veut dire c'est, si on regarde les statistiques, non seulement au niveau québécois, montréalais, mais mondial également, on voit qu'à peu près 10 à 15 % des gens veulent toujours être au bureau, 10 à 15 % des gens veulent ne jamais être au bureau, puis le reste du monde veut être ici à leur bureau à temps hybride.

2775 Alors, ce qu'on voit vraiment aujourd'hui c'est du deux à trois jours semaines, dans certains cas on va voir des cinq jours, dans certains cas on va voir personne au bureau. Mais ce que ça, l'impact ce que ça donne sur le centre-ville c'est que du mardi au jeudi, on voit un taux, on voit que le centre-ville est occupé à peu près de 35 % de sa capacité, versus ce qu'on voyait auparavant avant la pandémie.

2780 En termes de l'impact que ça donne sur le marché en ce moment, bien c'est sûr qu'en conséquence, les locataires qui viennent en renouvellement commencent à réduire une partie de leur superficie, on parle d'un impact – encore une fois c'est du cas par cas – mais je veux dire en moyenne, on est à peu près à 20, 25 % de réduction d'espace.

2785 Alors, ça contribue à plus d'espace de disponible sur le marché en augmentant le taux de disponibilité. Ceci étant dit, on voit un impact différent versus les immeubles de catégorie A et catégorie B et catégorie C, et cetera. On voit définitivement qu'il y a plus de monde qui sont dans les immeubles de catégorie A.

2790 Le taux de disponibilité est moins élevé dans les catégories supérieures qu'on voit dans les catégories B, cependant on parle quand même que le marché est définitivement changé versus où est-ce que c'était avant la pandémie.

2795 Personnellement, je trouve que l'impact est quand même important, les gens, les locateurs d'ailleurs qui, je vais vous expliquer. Dans une transaction de location, on calcule la valeur d'une transaction pour un bailleur en loyer net effectif. Ça veut dire, après que le bailleur a donné les incitatifs de location à un locataire potentiel, puis qu'après ça qu'ils reçoivent leur loyer, la différence entre les deux c'est vraiment l'argent que le bailleur met dans ses poches.

2800 Alors, ça c'est l'impact dans les loyers nets effectifs est définitivement important puis la raison pourquoi ceci est quand même à considérer c'est parce que la valeur d'un immeuble est définitivement basée sur les loyers qui sont en place.

2805 Alors, disons par exemple, si un bailleur avait un loyer net moyen – puis j'utilise un chiffre rond juste pour à titre d'exemple – de 25 dollars le pied carré, bien le bailleur va définitivement essayer de garder ce loyer et essayer de le monter parce que l'impact sur la valeur si c'est un loyer qui est décroissant, est important.

2810 Alors, ce que le bailleur va faire aujourd'hui, ils vont donner plus d'incitatifs à un locataire potentiel pour essayer de maintenir leur taux de location à la hausse.

2815 Alors, en principe, on est dans la troisième année d'absorption négative, alors c'est-à-dire que le marché est en train de redonner de l'espace, même avec les transactions qui se font, il y a des pieds carrés supplémentaires qui viennent sur le marché de là qu'on voit que l'impact sur la disponibilité est en augmentant vers le 25 % d'ici quelques années.

2820 Alors, avec ceci en tête, ma recommandation serait, dans le cas de Bridge-Wellington, de ne pas construire des nouvelles tours à bureaux pour la simple et unique raison que l'impact serait important, on n'a pas besoin de plus d'inventaire en ce moment à Montréal pour le bureau.

2825 Et l'autre chose qui est à considérer, c'est étant donné que les valeurs, les coûts de construction sont à la hausse depuis les dernières années, bien ça veut dire qu'il faut qu'un bailleur aille chercher son retour sur son investissement.

2830 Ça va nécessiter des loyers qui sont plus élevés pour compenser. Alors, étant donné que le marché est définitivement en faveur du locataire, je ne vois pas comment avoir un nouvel inventaire de bureaux serait réaliste.

Et quand on considère que le niveau d'absorption est encore dans le négatif, ça prendrait énormément de temps avant que ça soit absorbé. Ma recommandation c'est : pas de bureaux.

2835 **LE PRÉSIDENT :**

O.K., parfait, c'est clair. Merci beaucoup. Donc, pas de bureaux, des logements. Bon, il y a – tout le monde parle de la crise du logement – donc, c'est clair quand on lit votre mémoire qu'il y a une opportunité avec Bridge-Bonaventure...

2840 **M. DAVID SALOMON-LIMA :**

... définitivement...

**LE PRÉSIDENT :**

2850 ... de répondre à la crise du logement. Puis, et vous soulignez, bon vous parlez de la pénurie de logements qui affecte particulièrement les personnes à faible revenu, les étudiants, les immigrants ?

**M. DAVID SALOMON-LIMA :**

2855 Oui, oui.

**LE PRÉSIDENT :**

2860 Donc, là est-ce que, comment voyez-vous la possibilité d'assurer le développement de logements abordables pour les personnes à faible revenu avec le potentiel de développement là dans Bridge-Bonaventure ? Donc, est-ce qu'il est possible de faire ça avec... ou, est-ce que vous avez des exemples, en fait, d'habitations ou de constructions récentes qui permettraient d'avoir plusieurs ou une densité, parce qu'on recherche la densité, en intégrant du logement abordable pour personnes à faible revenu ?

2865

**M. DAVID SALOMON-LIMA :**

2870 Bien je pense que c'est difficile de le faire, dans le sens que – puis je pense que la personne qui était avant moi en a parlé un petit peu – d'avoir une nouvelle construction avec des logements abordables, d'avoir les deux ensemble, c'est difficile. On ne se le cachera pas. Je pense que ce n'est quand même pas évident.

Je n'ai pas d'exemples où ça fonctionne. Je comprends, c'est important de l'avoir, c'est définitivement quelque chose qu'on a besoin de plus en plus, dont la crise qu'on vous

2875 parle en ce moment. Mais de voir un mix entre les deux, je trouve ça difficile, je trouve ça difficile.

**LE PRÉSIDENT :**

2880 O.K. Parfait. Moi ça va, est-ce qu'il y a d'autres questions ?

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

Ça va, merci.

2885

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

Non.

2890 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, il ne me reste plus qu'à vous remercier.

**M. DAVID SALOMON-LIMA :**

2895

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

2900 Alors, nous passons maintenant au prochain intervenant de oui monsieur Poddubiuk, architecte, excusez-moi, Mark Poddubiuk. Donc, dans quelques instants.

2905

---

**M. MARK PODDUBIUK**

Poddubiuk Architecte (7.25 et 7.25.1)

---

2910

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, rebonjour. Et nous accueillons Mark Poddubiuk, de Poddubiuk Architecte.  
Bonjour, bienvenue.

2915

**M. MARK PODDUBIUK :**

Bonjour.

**LE PRÉSIDENT :**

2920

On vous écoute.

**M. MARK PODDUBIUK :**

2925

Je vais commencer. Je me suis fait un scripte parce que sinon, j'ai toujours peur que je sois ici pour 45 minutes, alors je vais essayer autant que possible de respecter les 10, peut-être 12 minutes.

**LE PRÉSIDENT :**

2930

Parfait.

**M. MARK PODDUBIUK :**

2935 Je présente cet après-midi la vision d'ensemble des abords du Bassin Wellington. Un projet collectif pour le site du Bassin Wellington, le fruit d'un travail acharné avec le comité Bridge-Bonaventure et Action-Gardien depuis six mois et issu de l'Opération populaire d'aménagement, OPA, en mai 2019.

2940 En premier, j'aimerais remercier Maxime Beaulieu et Pierre-Luc Lussier pour leur appui, leur participation enthousiaste pendant plusieurs mois, Isabella Di Lillo et Sarah Ernest pour leur aide avec les maquettes. Et Vincent Gourdon et Raina Jannini pour avoir pris la relève dans les dernières quelques semaines.

2945 Entourée par le fleuve et le canal, infrastructures routières et ferroviaires, à l'encontre des notions de continuité et connectivité, Pointe-Saint-Charles s'épanouit depuis plus de 150 ans dans son état d'isolement.

2950 Uniquement accessible à travers trois ponts du Canal Lachine et deux ponts à travers le fleuve, deux sorties d'autoroute, les deux extrémités de la rue Wellington, la rue Saint-Patrick et le boulevard de Lasalle, si on peut le trouver, c'est un village urbain dans l'ombre de la métropole.

2955 Pointe-Saint-Charles, c'est souvent comparé aux villages gaulois. « Toute la Gaule est occupée par les romains. Toute, non, car un village peuplé d'irréductibles gaulois, résistent encore et toujours à l'envahisseur. »

2960 « La vie n'est pas facile pour les garnisons de légionnaires romains des camps retranchés de Babaorum, Aquarium, Laudanum et Petibonum et Griffintown. »

Depuis le début des années 90, Pointe-Saint-Charles est assujettie à de grandes pressions immobilières de développement de centre-ville de Montréal et du Canal Lachine. Particulièrement dû à sa proximité au centre-ville, au canal, aux infrastructures et des vastes friches industrielles. Les Romains se rendent déjà à La Porte.

2965

*« Solutions to urban problems and inequities are not just around the corner, but a new picture of the city featuring the preservation on intact working-class and lower-class, middle neighborhoods must be promulgated. »*

2970

Les iniquités et enjeux urbains ne sont pas nouveaux ni exclusives à Pointe-Saint-Charles. Au-delà des problèmes d'abordabilité de logements, nous témoignons à l'effacement de l'environnement quotidien d'une population.

2975

Personnellement, ma fascination avec Pointe-Saint-Charles et le secteur qu'on appelle aujourd'hui Bridge-Bonaventure, date de presque 40 ans. En 1983, je suis tombé sur un article de journal à propos d'un groupe de personnes qui voulaient réintégrer le quartier d'où ils avaient été expulsés 20 ans auparavant.

2980

L'attachement à la collectivité disparue sans aucune trace, de même que l'histoire particulière d'un village pratiquement autonome au cours de la ville, ont piqué mon intérêt.

2985

En 2014, j'ai saisi l'opportunité à travailler avec la Société d'histoire de Pointe-Saint-Charles et Action-Gardien, sur la présentation d'une exposition sur Goose Village-Victoriatown, ayant eu lieu 50 ans après son expropriation et démolition.

En amont des premières rumeurs de redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure, l'activité a servi à établir un lien pour la population locale avec ces friches urbaines toujours faisant partie de Pointe-Saint-Charles, mais à l'abandon depuis Expo 67.

2990 Cinq ans plus tard en 2019, Action-Gardien Pointe-Saint-Charles a sollicité la participation de la population de Pointe-Saint-Charles pour déterminer l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure en amont des premières consultations publiques prévues pour l'automne 2019.

2995 En tant que professeur à l'UQAM, j'ai collaboré avec la communauté, en particulier pour l'organisation d'une opération populaire d'aménagement qui a eu lieu au printemps 2019.

3000 L'objectif d'un OPA est de donner la parole aux résidents pour construire une vision collective et des propositions concrètes d'aménagement connectées aux besoins et aux rêves de la communauté et partager le plus largement possible.

3005 Suite à la tenue de l'OPA et au cours de l'été 2019, les différentes propositions ont été distillées en collaboration avec Action-Gardien afin de parvenir à un consensus de la communauté sur le développement futur du secteur Bridge-Bonaventure.

3010 J'ai illustré le développement d'un nouveau quartier, un milieu de vie autour de l'ancien Bassin Wellington, fondé sur les divers principes et propositions exprimées lors de l'OPA et comprenant les éléments suivants :

- Environ 1 000 logements sociaux et communautaires ;
- Un cadre bâti dense, tout en assurant une échelle humaine ;
- Un milieu de vie connecté avec le reste du quartier, tout en limitant le transit sur les nouveaux accès dans le prolongement des rues Centre et Oak ;
- 3015 - Une nouvelle trame des rues partagée et privilégiant la perméabilité à travers le site ;
- Un pôle éducatif et d'équipements partagés, à servir à la fois les besoins actuels de Pointe-Saint-Charles et le nouveau secteur ;
- La réouverture du Bassin Wellington sur toute sa longueur ;

- La conservation et conversion des structures existantes autant que possible ;
- Et l'aménagement de piscines extérieures flottantes dans le Bassin Wellington.

3020

Cet hiver, suite à la publication du rapport de l'OCPM en 2020, la tenue de multiples ateliers et Tables de concertation, le dévoilement de la proposition Vision Bridge-Bonaventure en mai 2022, et l'émission d'un Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure par la ville, nous avons collaboré à la révision de projets collectifs avec Action-Gardien et le comité Bridge-Bonaventure.

3025

Nous avons révisé et élaboré la proposition de 2019 en plus de détails, évalué les limites de densification acceptables et étendu le projet sur les terrains adjacents de l'autre côté des rues Mill et Bridge, et le site Ray-Mont sur Wellington.

3030

En premier lieu, nous avons procédé à la comparaison de projets issus de l'OPA en 2019 avec le Plan directeur de mise en valeur de la ville de Montréal et la proposition Vision Bridge-Bonaventure.

3035

Nous avons fabriqué trois maquettes à une échelle 1:1000 afin de comparer la volumétrie, la forme et la densité de chaque proposition.

Par la suite, nous avons identifié les usages et calculé la superficie bâtie de chaque proposition afin de déterminer approximativement le nombre de logements prévus et la densité, uniquement sur la partie du site sur les abords du Bassin Wellington.

3040

En parallèle, nous travaillons étroitement avec le comité Bridge-Bonaventure avec des réunions hebdomadaires entourés des maquettes et des plans, nous avons élaboré une proposition révisée du projet collectif, incluant une augmentation de 60 % du nombre de logements par rapport au projet de 2019 et étendue sur les terrains avoisinants.

3045

3050 Après trois mois, la proposition révisée de projets collectifs, incluant toutes les maquettes et les multiples plans, étaient présentés aux citoyens à deux portes ouvertes au centre Lorne au début du mois d'avril et encore une fois, au Bâtiment 7 au mois de mai.

3055 La réception a été très positive, un très grand nombre de citoyens ont participé et soumis des commentaires. Nous avons aussi accueilli plusieurs élus municipaux, provinciaux et municipaux. Des représentants des services de la ville impliqués dans le projet, des professionnels en urbanisme et architecture ainsi que les propriétaires, promoteurs et leurs consultants.

3060 Après quelques révisions et précisions en fonction des commentaires reçus des citoyens et organismes communautaires, nous avons produit ce rapport sommaire de projet collectif dont nous avons déposé une copie la semaine passée pour cette consultation publique.

3065 Le rapport sommaire traite l'échelle de l'ensemble du secteur Bridge-Bonaventure appartenant à Pointe-Saint-Charles, mais dans le peu de temps disponible aujourd'hui, je vais essayer de présenter les grandes lignes de la vision d'ensemble pour les abords du Bassin Wellington.

3070 Voici la vision de l'ensemble des propositions pour les abords du Bassin qui s'étend de la cour de triage CN au sud, la rue Wellington à l'ouest, la voie ferrée du port de Montréal à l'est et le Canal Lachine et l'autoroute Bonaventure au nord.

3075 Mais avant de me lancer, je pense qu'il faut préciser quelques prémisses de base. En premier, depuis la tenue des premières activités de concertation et de consultation avec les citoyens de Pointe-Saint-Charles, le développement du secteur Bridge-Bonaventure est conçu comme le prolongement d'un quartier existant et non pas la création d'un nouveau quartier.

Historiquement, même s'il y a sans doute une certaine amnésie qui s'est installée depuis 50 ans, il y avait toujours un fort lien entre le quartier habité et les industries du secteur.

3080

Les ateliers de Grand Trunk et CN, les Montreal Stockyards, les abattoirs de Lane provision, Canada Packers, Five Roses, sans parler des liens forts avec le BlackRock, Goose Village et le pont Victoria.

3085

**LE PRÉSIDENT :**

Deux minutes.

**M. MARK PODDUBIUK :**

3090

Tel que proposé en 2019, ce lien s'exprime littéralement par le prolongement de la rue Centre, un axe de transport actif de Square Tansey, en-dessous du viaduc CN, à travers la rue Bridge et en diagonal jusqu'à la porte de la station de pompage Riverside.

3095

Notre deuxième prémisses traite la question de densité, surtout les limites d'acceptabilité de densification résidentielle. Nous avons comparé les secteurs nord et sud de la Pointe-Saint-Charles, 58 logements par hectare avec Verdun, 95 et le Plateau, 113.

3100

Nous proposons une densité résidentielle de 125 logements par hectare, plus que le double de la densité de quartiers existants et quelque part entre le Plateau 100 logements par hectare avec la prédominance des triplex et Côte-des-Neiges avec ses immeubles multi logements, 145 logements hectare.

3105 Selon notre proposition, une densité de 126 logements par hectare permet le développement de 1 626 logements d'une taille moyenne de 88 mètres carrés, deux à trois chambres à coucher.

3110 Nous proposons un *hard shell, soft core*, de concentrer la densité des bâtiments de 8 à 12 étages pour permettre des terrains face au viaduc du CN, REM et aux lieux plus achalandés et de réduire la hauteur à 4 étages au centre.

Evidemment, toutes autres augmentations de densité obligera une prédominance des (inaudible) et tours d'habitation comme à Griffintown et village Lincoln.

3115 Une troisième prémisse traite la question de hauteur. Nous proposons une limite de hauteur de 40 mètres pour l'ensemble des abords du Bassin Wellington, cette hauteur correspond à la hauteur du plus grand immeuble à Pointe-Saint-Charles depuis un siècle, l'iconique édifice Nordelec.

3120 En plus, une hauteur de 12 étages ou 42 mètres, est le maximum permis par la Régie du bâtiment du Québec pour une construction carboneutre en bois.

3125 Et finalement, il y a plusieurs recherches scientifiques publiées dans les dernières années concluant que les constructions en hauteur, 20 étages et plus, sont très énergivores, dû à l'énergie intrinsèque de leur construction, l'inefficacité de leur aménagement et d'une consommation d'énergie élevée dans leur exploitation.

3130 Ce qui nous amène une quatrième prémisse, la priorité à accorder à l'échelle humaine, à la fois à la hauteur et la modulation de forme bâtie, de rapport visuel et sécuritaire entre les étages et le sol, ainsi que l'impact sur la nature des espaces extérieures.

3135 Et finalement, notre dernière prémisse est la granularité, une échelle d'immeuble semblable aux triplex et multi logements plus familiers à Montréal, de taille modestes et variables, permettant une diversité architecturale authentique, une échelle de développement immobilier plus fin et une vie urbaine plus riche. Je vais passer à la conclusion.

En conclusion, une question : à qui la ville ? Ou peut-être plutôt : pour qui est-ce qu'on fait cette ville ? Merci.

3140 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup. Donc, on a peut-être quelques petites questions. D'abord, je remarquais au début de votre présentation le triangle – voyons comment qu'on l'appelle le triangle nord ?

3145 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

Pointe-Saint-Charles.

3150 **LE PRÉSIDENT :**

Pointe-Saint-Charles, c'est ça, fait partie du territoire, mais par la suite, vous n'en parlez pas du tout. Donc, je me demandais pourquoi ?

3155 **M. MARK PODDUBIUK :**

Le triangle au nord, la rue Wellington ?

3160

**LE PRÉSIDENT :**

Oui, oui.

3165 **M. MARK PODDUBIUK :**

3170 En principe, on avait, il y avait eu des discussions avec le comité. Ce qui a été décidé, en effet quand même, en effet ce que la compréhension, je pense, qu'on avait dans le comité et l'Action-Gardien c'est que le zonage, en effet les activités en place demeurent. Oui, on n'a pas d'intérêt à modifier le zonage de ce secteur...

**LE PRÉSIDENT :**

... donc pas...

3175

**M. MARK PODDUBIUK :**

3180 ... on est contents, on a eu quelques réunions, on en avait quand même avec différents organismes par rapport à cette question, en effet, puis je pense qu'il y a un travail à faire là-dessus, mais je pense que la conclusion, c'est qu'en principe, ça demeure tel quel, ça fonctionne...

**LE PRÉSIDENT :**

3185 Pas de développement résidentiel ou en tout cas, pas de changements...?

**M. MARK PODDUBIUK :**

... non, non.

3190

**LE PRÉSIDENT :**

Quand vous parlez d'exiger un minimum de 40 % de logements hors marché pour le développement résidentiel sur les terrains privés, c'est ce que j'ai lu dans votre mémoire, comme terrain privé, est-ce que vous excluez tous les terrains de la SIC ?

3195

**M. MARK PODDUBIUK :**

Oui, oui.

3200

**LE PRÉSIDENT :**

Oui, O.K. Je...

3205

**M. MARK PODDUBIUK :**

Je pense qu'il est mentionné dans le document, c'est 100 % de mettre en-dehors de marché spéculatif, 100 % des terrains appartenant au fédéral et provincial. Et 40 % en effet, des terrains privés.

3210

**LE PRÉSIDENT :**

O.K., mais il y a des terrains de la SIC qui sont prévus de passer à des promoteurs privés ?

3215

**M. MARK PODDUBIUK :**

3220

Moi je parle, en effet, ce que spécifiquement au terrain, en effet de la SIC, aux abords du Bassin Wellington, je ne parle pas de l'autre côté de l'autoroute Bonaventure...

**LE PRÉSIDENT :**

3225

O.K., O.K.

**M. MARK PODDUBIUK :**

3230

Ce n'est pas Pointe-Saint-Charles. C'est le problème de quelqu'un d'autre...

**LE PRÉSIDENT :**

3235

O.K., O.K, je comprends, oui, ça va. Oui, c'est ça moi j'avais l'ensemble dans la tête. Puis, est-ce que c'est possible de clarifier là où on mettrait du développement résidentiel de marché ? Parce que là on parle beaucoup de logements hors marché, mais je ne sais pas dans votre plan où est le développement résidentiel de marché comme tel ?

**M. MARK PODDUBIUK :**

3240

3245

On n'a pas fait une distinction, je dois dire, en effet, je ne suis tout à fait pas d'accord avec le dernier présentateur, en fait, je ne vois pas le problème avec, il y a beaucoup d'expérience à Montréal et ailleurs par rapport à la mixité de logements, en effet à Montréal Benny Farm, Angus, Rosemont, en effet le métro Rosemont, en effet, trois projets que je connais personnellement. On a fait très bien, on a fait quand même, il y en a, on a fait (inaudible), on avait une mixité. Alors la distinction entre... pour moi on a fait deux (inaudible), physiquement, en effet, (inaudible) n'est pas nécessaire, j'aurais tendance en effet plutôt à

3250 dire que... oups, c'est cette image, on l'a fait quand même, on a fait le secteur quand même de chercher le maximum de (inaudible).

Est-ce que ça veut dire que tout ce qui est jaune on a fait (inaudible), on a fait le secteur privé, on a fait le secteur (inaudible), je pense que (inaudible), pour moi le plus que ça peut être mixte, le mieux que ça va être.

3255 Oui, en effet je comprends qu'il y en a certains terrains qui appartiennent en ce moment aux promoteurs privés et d'autres qui appartiennent au fédéral, ça va être à voir et négocier. Mais je pense que l'objectif devrait avoir cette mixité autant que possible.

**LE PRÉSIDENT :**

3260 Parfait, merci. Est-ce qu'on a d'autres questions ?

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

3265 Moi, ça va.

**LE PRÉSIDENT :**

3270 Coumba ?

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

3275 Oui. J'avais des questions au fait par rapport à la page 10 quand vous parlez de la population, vous donnez des chiffres. Donc, vous prévoyez environ 2 050 logements dans cette zone-là, ce qui est environ près de 2 000 de moins par rapport à ce qui est prévu dans le plan. Est-ce que vous pourriez nous expliquer pourquoi ?

**M. MARK PODDUBIUK :**

3280 Bien je pense qu'en effet c'est vraiment basé, en effet sur des études qu'on a faites,  
on a faites en termes de la densité. Je pense en effet c'est que, et ce qui est clair, je pense,  
ce que j'ai essayé de communiquer dans la présentation aujourd'hui, c'est que le moment  
qu'on dépasse, on a fait le test, on a fait, même si on se base en effet sur des chiffres et des  
tableaux et des comparables, on a fait le test, littéralement, on a fait c'est qu'en termes de  
3285 faire un projet en architecture, on arrive à la conclusion que pour faire un projet qui varie entre  
quand et with avec peut-être quelques bâtiments en effet de 12 étages, le maximum qu'on  
peut supporter, en effet, c'est que ça va être à peu près 2 000 logements.

Alors, pour arriver, on a pensé à deux fois ou trois fois sa densité ou on (inaudible)  
peut-être même plus, on a fait que ça, c'est clair qu'on parle des tours de 40 étages, ce que  
3290 je peux vous dire avec grande assurance, le fait qu'il n'y a pas de citoyens à Pointe-Saint-  
Charles qui a participé, on a fait nos activités, on a fait comme ça, qui appuient une telle idée.

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

3295 Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, bien il ne me reste plus qu'à vous remercier pour votre participation à cette  
3300 consultation. Et informer l'ensemble des participants qu'on poursuit dans quelques instants  
avec les représentants de l'Institut économique de Montréal.

3305

---

**M. DANIEL DUFORT ET M. GABRIEL GIGUÈRE**

Institut économique de Montréal (7.16)

---

3310

**LE PRÉSIDENT :**

3315

Alors, rebonjour. Nous sommes maintenant avec l'Institut économique de Montréal, Gabriel Giguère et Daniel Dufort. Donc, bonjour, Messieurs. Je vous rappelle, dix minutes de présentation, je pourrais peut-être vous faire signe vers la fin pour vous indiquer qu'il reste deux minutes. Puis par la suite, on aura un autre dix minutes pour des questions et des échanges.

3320

**M. DANIEL DUFORT :**

3325

Parfait, merci beaucoup. Chers commissaires, merci de prendre le temps de nous recevoir aujourd'hui. L'avenir du secteur Bridge-Bonaventure représente un enjeu important à un moment où le sujet de la pénurie de main-d'œuvre est sur toutes les lèvres, on peut même dire que ce débat prend une valeur symbolique.

3330

Je vais débiter par offrir quelques commentaires sur le secteur Bridge-Bonaventure en tant que tel, puis brosser un portrait d'un phénomène quantifiable économiquement qui devrait guider nos réflexions en matière d'habitation à Montréal.

Si l'on revient quelques années en arrière, les promoteurs affirmaient pouvoir bâtir pas moins de 15 000 unités sur le secteur Bridge-Bonaventure. Malheureusement, les attentes ont été revues à la baisse de façon très importante par la Ville. Elle prévoit en ce moment approuver la construction de seulement la moitié de ce nombre d'unités.

3335 Certains seront tentés de défendre la ville en affirmant que les promoteurs en proposent dorénavant 9 500. Certes, mais cela s'explique sans doute en bonne partie par l'intransigeance attendue de l'administration municipale.

3340 Dans un monde où les seules options disponibles sont celles mises de l'avant par la Ville et celles mises de l'avant par le promoteur, il va sans dire que celle à 9 500 est de loin préférable. Non seulement le projet proposé se veut respectueux du passé de Bridge-Bonaventure, il commence à offrir la densité nécessaire pour assurer un avenir intéressant à ce quartier.

3345 Si l'administration municipale est sérieuse dans son intention de créer des quartiers 15 minutes, il faudra qu'elle permette la construction d'un nombre de logements nécessaires pour abriter un nombre suffisant de concitoyens.

3350 Je tiens également à aborder un sujet trop souvent occulté dans le débat portant sur le logement. Une personne qui déménage génère une série de déménagements subséquents. En effet, lorsqu'une personne achète un condo neuf, par exemple, elle délaissera soit un autre condo, soit un appartement qui deviendra disponible pour autrui et ainsi de suite.

3355 Vous me direz que c'est une évidence, mais on ne parle pas assez de l'effet que cela peut avoir sur l'offre et par conséquent, sur l'abordabilité du logement. Le professeur Evan Mast de University of Notre-Dame, a publié une étude fort éclairante dans le Journal of Urban Economics en tout début d'année.

3360 Par le biais d'un modèle économique, il nous permet d'estimer le nombre de logements accessibles à la classe moyenne, ainsi que le nombre de logements accessibles aux gens à faible revenu qui sont rendus disponibles par la construction de mille unités résidentielles de luxe.

3365 Je tiens d'ailleurs à préciser ici que je ne suis pas en train d'affirmer que le projet de Bridge-Bonaventure est constitué uniquement d'unités de luxe, c'est seulement pour imager l'effet que peut avoir le déplacement de gens via la construction de mille unités.

3370 Je reprends donc. En utilisant le modèle du professeur Mast, on a pu procéder à quelques calculs intéressants. Dans l'éventualité où la ville irait de l'avant avec un projet à 7 600 unités plutôt que 9 500, on priverait les montréalais de 855 unités de logements supplémentaires pour les familles de la classe moyenne, et de 323 unités de logement visant les individus plus défavorisés.

3375 Puis quand on parle de plus défavorisés, ici on parle du cinquième quantile en termes de revenu au sein de la population. Et d'ailleurs, ce calcul-là ne prend pas en considération les logements qui viseraient ces mêmes populations, donc la classe moyenne inférieure et les gens défavorisés parmi les logements, parmi les 1 900 logements additionnels qui seraient construits, ceux-là sont exclus du calcul.

3380 Si l'on regarde ce que je qualifierais de la réduction initiale de la taille du projet, soit de 15 000 à 7 600, l'effet est évidemment encore beaucoup plus régressif, on parle d'une réduction de 7 400 unités qui a comme conséquence directe de rendre indisponible 3 330 unités de logements dans des quartiers où le revenu est inférieur à la médian, en plus d'amputer la réduction de la demande d'unités locatives de 1 258 unités dans les quartiers plus défavorisés.

3390 On peut donc dégager une règle d'or toute simple : le meilleur projet pour l'abordabilité du logement est celui où il y a le plus de nouveaux logements. C'est une simple question d'offre et de demande.

Au cours des dernières années, le nombre de mises en chantier a diminué, la population montréalaise a augmenté et inévitablement, le prix du logement a augmenté. C'est le temps de se déniaiser.

3395 Le prix de l'habitation, de l'accès à la propriété est en voie de devenir une véritable question d'équité intergénérationnelle. Puis d'ailleurs je voyais le président du Mouvement Desjardins qui disait la même chose en début d'après-midi.

3400 Elle représente également une promesse brisée envers les immigrants qui viennent ici pour vivre une vie meilleure et plus prospère. On ne peut plus se permettre de rester les bras croisés, alors que projet après projet, on revoit le nombre de logements à la baisse, ou que l'on empêche carrément la construction par des subterfuges de zonage et d'expropriation déguisée.

3405 J'aime profondément Montréal et c'est pour ça que je m'inquiète de la direction qu'on semble être en train de prendre. On ne peut pas mandater l'abordabilité de certains logements tout en maintenant des prix concurrentiels pour d'autres types d'habitations.

3410 Les coûts ne s'annulent pas, ils se transfèrent. C'est une logique implacable. La meilleure façon d'atteindre l'objectif du 20-20-20, c'est d'insuffler un vent de vigueur dans la construction résidentielle et de cesser les contraintes artificielles.

3415 En conclusion, la ville a commis une erreur en fermant la porte à un projet de 15 000 unités, mais on peut en partie la réparer. Je tiens à réitérer mon appui pour la mouture du projet à 9 500 unités, c'est le temps d'aller de l'avant dans ce projet comme dans plusieurs autres, on a déjà trop attendu. Ça conclut.

3420 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup. Alors, on passe maintenant aux questions. Coumba ?

3425 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Merci pour la présentation. Dans votre mémoire, vous faites une belle place à la communauté immigrante, donc à l'immigration internationale. Et au fait, ma question porte sur ce point à la page 4 où vous parlez justement du profil des nouveaux arrivants. Vous évoquez plusieurs classes de population, donc la classe moyenne, celle qui est défavorisée.

3430

Où est-ce que vous situez le profil de ces nouveaux arrivants ? Est-ce qu'ils sont plus dans une catégorie plus ou moins défavorisée ou plus dans la catégorie moyenne ?

3435 **M. GABRIEL GIGUÈRE :**

Et bien dans notre mémoire, on s'est concentrés principalement sur l'arrivée de nouvelles personnes immigrantes par rapport aux mises en chantier, il n'y a pas eu de détails sur la classe des immigrants, c'était plutôt pour voir quel est le rapport avec les nouvelles mises en chantier.

3440

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

Donc, vous n'avez pas une idée du type, en fait ?

3445

**M. DANIEL DUFORT :**

3450

On a regardé les données agrégés en la matière et non pas le profil spécifique des immigrants, qui peut d'ailleurs varier en fonction de par quel stream d'immigration ils arrivent à Montréal.

3455

**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Autre question, Luba ?

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

3460

Moi ma question, pour le développement de ce secteur, quel serait la clientèle qui est visée en termes de construction, étant donné le modèle, les études auxquelles vous faites référence ?

3465

**M. DANIEL DUFORT :**

Bien en fait, dans l'étude à laquelle on fait référence – et là on parlait d'une clientèle de luxe puis c'est ça qui permet d'inférer les données que j'ai mises de l'avant par le truchement de cette étude-là. Ceci étant dit, on ne défend pas une position spécifique quant à la tarification des unités de logement qui devraient être bâties, c'est une question pour le développeur, en ce qui nous concerne, là.

3470

Mais je suis convaincu qu'afin de maximiser leurs revenus, il y aurait des différences entre la tarification des différents immeubles et des différentes unités.

3475

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

3480 O.K., merci.

**LE PRÉSIDENT :**

3485 Alors, merci beaucoup. Merci pour votre participation à cette consultation. On va reprendre dans quelques instants avec la Chambre de Commerce du Montréal Métropolitain.

---

**M. MICHEL LEBLANC**

Chambre de Commerce du Montréal Métropolitain (7.48)

3490

---

**LE PRÉSIDENT :**

3495 Alors, rebonjour. Nous voici maintenant avec le dernier intervenant de la Chambre de Commerce du Montréal Métropolitain, monsieur Michel Leblanc. Alors, bonjour, Monsieur Leblanc. Bienvenue à cette consultation. Donc, les mêmes règles que pour tout le monde, dix minutes de présentation, suivi d'un dix minutes d'échange avec les commissaires.

**M. MICHEL LEBLANC :**

3500

3505 Alors, je vous salue, Monsieur, Mesdames les commissaires et je vous remercie beaucoup de nous accueillir. Très rapidement, la Chambre existe depuis maintenant 201 ans et nous avons l'habitude de nous prononcer sur tout ce qui nous semble stratégique dans le développement des conditions favorables à la croissance de l'économie de la région et de ses entreprises.

3510 On a été sollicités à plusieurs reprises, on a toujours répondu présent pour ce qui est des questions d'aménagement d'espaces stratégiques. Et dans ce cas-ci, là, le mot n'est pas utilisé d'une façon galvaudée, on pense que c'est un secteur stratégique dans sa plus importante définition.

3515 On a déposé un mémoire en 2019, on a participé aux tables de concertation en 2021, on a échangé avec toutes les parties prenantes et on suit de très près l'évolution des discussions sur cet espace-là.

3520 Je vais commencer en disant que par rapport à ce qu'on a connu dans le passé, il y a quatre défis qui sont très importants et qui sont, je dirais, en toile de fond. D'abord, la pénurie de logement. Et donc, on est dans du développement d'un territoire où il doit y avoir absolument une réponse à la pénurie de logement et on a vu récemment des mises en chantier qui ne permettraient pas, au rythme où ça se passe, de résorber la pénurie de logement.

3525 Donc, il faut qu'on pose des gestes volontaires accélérés et je vais y revenir, pour répondre à la pénurie de logement.

3530 Ensuite, le défi de la pénurie de main-d'œuvre. C'est un défi qui touche tous les secteurs, mais c'est un défi dont il faut tenir compte, parce que si on veut accélérer le développement et la construction, ça va prendre énormément de prévisibilité pour que les constructeurs, les promoteurs puissent voir venir et faire en sorte que le personnel soit là au bon moment.

3535 Si on est imprudent dans notre planification, ce qui va se passer, c'est qu'un moment donné, on va avoir des feux verts pour partir, et là il va y avoir des délais additionnels parce que la main-d'œuvre ne sera pas au rendez-vous.

Donc, c'est une réalité qui force à bouger vite de façon prévisible. Alors, situation parfaitement unique, c'est un secteur – et je vais y revenir – qui est hautement stratégique à proximité du centre-ville, et on vit un affaissement de l'activité au centre-ville, activité économique.

3540

Et donc c'est important de le considérer parce que ça peut venir teinter certaines décisions qu'on va prendre, mais il faut tenir compte que c'est absolument stratégique du point de vue de sa proximité au centre-ville, et on est dans une transition verte, dans une transition vers la ville verte, qui implique des décisions au niveau du type de bâtiment, mais aussi au niveau de l'aménagement urbain et la volonté d'avoir éventuellement peut-être un quartier, mais assurément des bâtiments carboneutres.

3545

Donc, de ce point de vue-là, je dirais qu'il faut avoir ça à l'esprit dans toutes les décisions qu'on va prendre pour ce territoire-là. Le premier message, puis je vais revenir, c'est : il n'y a aucune raison de retarder le développement, le redéveloppement de cette zone-là.

3550

S'il y a quelque chose qui doit être lancé, là, c'est, ça va être un échec retentissant si alors qu'on a un terrain avec des promoteurs qui sont prêts à partir, qui est près du centre-ville, les terrains sont vastes, mais ils ne sont pas trop morcelés, ils sont traversés par un REM. On voudrait dans l'est avoir cette situation-là, bien là, on l'a.

3555

Et puis finalement, il y a un consensus sur une certaine mixité puis une certaine densité. Donc, de ce point de vue là, compte tenu de la pénurie de logement, compte tenu de la situation, je dirais le premier message c'est : il faut que les décisions se prennent vite. Il faut que l'exercice de consultation mène à une trajectoire de décision qui va faire en sorte que ça s'enclenche rapidement.

3560

3565 Le deuxième message c'est d'être sensible à une réalité de long terme d'une métropole dont l'économie est forte. Les entreprises, qu'elles soient situées au centre-ville ou pas, sont en croissance. On vit une certaine incertitude par rapport à une conjoncture économique, mais c'est extrêmement temporaire, les fondamentaux sont très puissants, et pour l'économie du Québec et pour l'économie de Montréal.

3570 Et c'est un secteur qui est tellement adjacent au centre-ville, qu'il faut avoir à l'esprit que c'est une – je dirais c'est une direction naturelle d'évolution du centre-ville, avec des terrains qui sont disponibles, donc il faudra résister à la tentation de tout céder à l'habitation parce que le besoin est immédiat, alors qu'il n'y aura pas tant de possibilités de développer le centre-ville dans des dynamiques d'espaces à bureaux bien conçues avec une mixité.

3575 Donc, il faut avoir un concept de réserve foncière. L'affaiblissement de la dynamique du centre-ville milite en faveur qu'on accepte qu'on va partir l'habitation rapidement et qu'on peut décaler dans le temps les travaux touchant le commercial qui se développera en fonction de l'évolution des besoins.

3580 Donc, l'idée n'est pas de faire tout à l'habitation et l'idée n'est pas non plus de dire, partez du commercial et de l'économique au même rythme que l'habitation, parce que présentement, bien il y a le centre-ville qui a des taux d'inoccupation puis il va falloir que le marché les absorbe.

3585 Je vais passer brièvement sur les recommandations, vous avez un peu d'analyse dans le mémoire. La mixité. Je pense que c'est clair maintenant que le développement de zone, quand c'est vaste, doit reposer sur une mixité. Mixité, j'en ai parlé : habitation, commercial et économique.

3590

Dans l'habitation, tout le monde en convient maintenant, de l'abordable, du social. Possiblement des lieux d'accueil pour les personnes sans domicile pour sortir du centre-ville pur, pur, pur tous ces lieux où on accueille ces gens-là.

3595 Evidemment, j'ai parlé de la réserve foncière pour le commercial et l'économique. Et je dirai, dans la mixité dont on parle, il doit y avoir une sensibilité à des emplois pour les populations environnantes.

3600 J'ai participé à des exercices qui visaient à planifier un éventuel stade de baseball, si ça avait fonctionné, il y avait une énorme attention sur le fait qu'on voulait que les gens dans Pointe-Saint-Charles, les gens dans les quartiers environnants, y trouvent des emplois à la mesure de leur qualification.

3605 Et donc, une des attentes qu'on devra avoir c'est que dans la trame commerciale qu'on y développera, dans la trame économique qu'on y développera, il y a une sensibilité à ce qu'il y ait des emplois pour les gens qui habitent dans les quartiers avoisinants.

3610 La Chambre a produit pas plus tard que la semaine dernière, une étude qui s'intitule Bâtir plus, bâtir plus vite et mieux, et c'est le concept de densité intelligente. Et ce qu'on pense c'est qu'il faut qu'on développe des exemples sur le territoire, de ce qu'on appelle la densité intelligente pour contrer l'inquiétude que des citoyens peuvent avoir sur le fait qu'une densité veut automatiquement dire une barre d'édifices devant ma maison ou devant mon triplex.

3615 Et compte-tenu des coûts très élevés dans ce quartier-là, compte tenu de la décontamination sur plusieurs sites, il va falloir que cette densité se traduise par des volumes ou des nombres d'habitations à l'hectare ; on préconise 400 logements par hectare dans la zone. Et quand on fait les calculs, ce que ça veut dire, c'est qu'il faut qu'on soit prêt à permettre la construction de certains bâtiments au-delà de la limite de 65 mètres.

3620 On a des zones qu'on a identifiées, ça peut être discuté, mais l'idée c'est par la densité intelligente, c'est de dégager des espaces au sol, des espaces verts, des espaces publics. Et donc, si on veut pouvoir faire ça, bien il faut qu'on ait cette densité puis il faut que ça se traduise par certaines hauteurs à certains endroits.

3625 Troisième recommandation, en fait, c'est la cinquième, mais la troisième que je vais évoquer maintenant, c'est évidemment la station du REM, O.K. Je le dis, là, on développerait dans l'est de Montréal une stratégie, on dirait : « On veut un REM qui y passe, on veut une station qui est centrale, qui va permettre de desservir ce quartier-là ». Ça prend cette station-là. Et on va faire nous, du point de vue de la Chambre, toutes les représentations nécessaires et utiles pour que cette station soit construite.

3630 Ça peut se faire par des modèles de financement, incluant évidemment le privé si jamais le privé veut contribuer. Mais au-delà du privé, c'est une infrastructure stratégique pour un secteur stratégique. Et comme je le disais, si on veut aller vite et intelligemment, bien il faut préciser rapidement le lieu où aura lieu cette station et un échéancier crédible pour que le privé puisse en tenir compte dans ses intentions d'investir.

3640 Une autre recommandation, l'agilité, la rapidité avec laquelle on va pouvoir procéder est clé. La Ville de Montréal, et nous l'avons célébré, a mis en place la cellule facilitatrice qui vise à accompagner les promoteurs à faire en sorte que les obstacles soient levés le plus rapidement possible. Et on est totalement en faveur de l'utilisation de la cellule facilitatrice pour s'assurer que ça se passe bien.

3645 Il y a des coordonnateurs imputables du point de vue de la ville de Montréal pour faire en sorte qu'à travers la ville, les procédures se passent pour le mieux possible. On est totalement en accord et on pense que ça doit être déployé sur le secteur.

3650

Et ce qu'on rajoute pour limiter les possibilités qu'il y ait des consultations et des reconsultations, c'est qu'on définit l'habitation comme étant de plein droit dans le secteur. C'est-à-dire que quand on va déterminer ce qu'on veut, que ce soit fait de plein droit s'il y a des hauteurs additionnelles, que ce soit de plein droit. Et que ça diminue à ce moment-là les probabilités qu'en cours de route, on recommence.

3655

Je vais aller le plus vite possible. On pense que l'enjeu du financement – quand j'ai dit il n'y a aucune raison de retarder – bien évidemment c'est le financement des infrastructures publiques qui est l'enjeu ultime. Les infrastructures municipales, à l'exemple de ce qui se fait pour l'hippodrome, bien il va falloir trouver une solution semblable.

3660

La Chambre se propose comme facilitant, si besoin est. Il va falloir y avoir le gouvernement fédéral, il va falloir y avoir le gouvernement provincial et inclure, évidemment, les promoteurs, des représentants de la société civile. Mais l'objectif doit être de faire en sorte qu'il y ait des solutions de financement, idéalement pas projet par projet au sens de zone par zone.

3665

Dans un monde idéal, la solution qu'il y aura pour l'hippodrome pourrait être la même solution pour ce secteur-là. Donc, on n'est pas dans une multiplication, mais assurément, si on veut partir – parce que ça peut partir beaucoup plus vite que l'hippodrome – et c'est ça l'enjeu.

3670

C'est comme si pour l'hippodrome on a une solution qui est peut-être porteuse, mais dans l'hippodrome, il n'y a pas de promoteur, il n'y a pas de propriétaire, la ville va aller en appel d'offres, tout ça. Là, on a des propriétaires prêts à partir. Donc, c'est presque comme si on a une solution qui peut être utile à l'hippodrome, mais il y a moins la pression de débouler vite que dans ce cas-ci où on pourrait aller beaucoup plus vite.

3675

3680                   Finalement, et c'est un signal qu'on va lancer ou qu'on a commencé à lancer puis qui va à l'encontre de ce qu'on a déjà dit, c'est pour ça qu'on va l'expliquer maintenant de plus en plus, c'est qu'on pense que ça prend une fiscalité incitative dans les zones TOD où il y a déjà du transport en commun, où on bâti du transport en commun.

                      Donc, on a milité en faveur d'une redevance de développement pour financer le REM, à une époque où on pensait que c'était une bonne façon de lever de l'argent pour financer les infrastructures lourdes de transports collectifs.

3685                   Aujourd'hui, après analyse, on pense que c'est une erreur parce que ça a l'effet pervers d'augmenter les coûts de construction dans des endroits où on voudrait qu'il y ait le plus de construction le plus rapidement possible.

3690                   C'est comme si on pénalisait le comportement utile qui est de créer des zones denses à proximité du transport collectif, et implicitement, qu'on favorisait le type de construction qui est moins stratégique, qui fait pas appel à de la densité éloignée du transport collectif. Il y a un non sens stratégique dans cette avenue de financement, donc on pense qu'on devrait, dans le cas de Bridge-Bonaventure, mais ailleurs aussi maintenant, renverser cette logique.

3695                   C'est terminé, si ce n'est de rappeler comment il faut agir rapidement et de ne pas perdre de vue à quel point c'est un domaine, c'est un secteur stratégique qu'on devrait toujours considérer en symbiose avec le centre-ville. Il faut que ces deux espaces-là se renforcent mutuellement. Merci.

3700                   **LE PRÉSIDENT :**

                      Merci beaucoup pour votre présentation. Alors, est-ce qu'on a des questions ? Luba ?

3705 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

Moi, j'ai une petite question : quand vous parlez des espaces bureaux, à l'encontre de beaucoup d'autres personnes, vous parlez d'une, on peut s'attendre à une demande accrue pour les espaces de bureaux. Je ne sais pas si vous pourriez...

3710

**M. MICHEL LEBLANC :**

Bien moi je vais, je suis un économiste. Un jour, là, les économistes apprennent, il y a des anticipations adaptatives puis des anticipations rationnelles. C'est quoi une anticipation adaptative, c'est : parle-moi de la tendance récente puis je vais poser l'hypothèse que la tendance va se maintenir.

3715

L'anticipation rationnelle c'est : essaie de me trouver la formule derrière ce qui se passe puis je vais pouvoir tenir compte de plusieurs facteurs qui vont entrer en ligne de compte. Les centres-villes ne sont pas appelés à disparaître. Les centres décisionnels des entreprises vont nécessiter que les individus travaillent ensemble avec des services à proximité. Et nos entreprises sont en croissance.

3720

Et le secteur de la batterie, c'est un secteur qui va amener des nouvelles entreprises qui vont se baser au Québec, qui vont à Bécancour puis qui ont un siège social à Montréal. Puis les nouvelles entreprises qui sont dans le domaine minier qui vont être placées dans le Nord, vont avoir des sièges sociaux à Montréal.

3725

A travers ça, il va y avoir une expertise de financement, une expertise d'assurance, une expertise de services, une expertise de RH, tout ça va se situer au centre-ville de Montréal.

3730

On est dans une métropole qui a une chance dans l'espace nord-américain, d'être dans une situation de rattrapage dans une économie qui a des leviers extrêmement puissants économiques.

3735

Ça fait que moi je vous dis, comme économiste, là, il faut résister à la tentation de se dire parce que présentement il y a un rééquilibrage du marché avec du télétravail à deux, trois jours par semaine, qu'une fois que la baisse structurelle est arrivée, qu'on ne retrouve pas sur une trajectoire de croissance.

3740

La trajectoire de croissance d'activités économiques elle est là. Là où il y a un danger – on en discutera ailleurs – c'est une déstructuration du centre-ville parce qu'entretemps on laisserait la trame commerciale périr. Il y aurait énormément d'itinérance avec un sentiment d'insécurité et on finirait par créer une impression que le centre-ville n'est plus sécuritaire et ça se passerait à ce moment-là au Dix-30, ça se passerait à Laval.

3745

Il va se créer des lieux de concentration décisionnels avec des services qui tournent autour, ces dynamiques de centre-ville là vont se poursuivre et donc, ça se passe-tu ici ou ça se désagrège ici puis éventuellement on verra où ça se produit dans la zone de la métropole. C'est ça à mon avis qu'est le gros enjeu.

3750

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

O.K., merci.

3755

**LE PRÉSIDENT :**

Coumba ?

3760

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

3765 Oui. Alors, vous avez une recommandation numéro 7 et vous l'avez d'ailleurs rappelé plusieurs fois, il est temps d'agir, il faut agir vite. Et donc vous proposez un groupe de travail tripartite entre le gouvernement du Canada, celui du Québec et la Ville de Montréal, pour justement assurer une planification exemplaire entre les parties prenantes.

Avez-vous déjà une amorce peut-être de cette planification de votre bord ?

3770 **M. MICHEL LEBLANC :**

3775 J'ai rencontré les promoteurs à qui j'ai offert en disant : si jamais vous voulez une partie neutre qui pourrait faciliter ce travail, on pourrait en faire partie du point de vue de la Chambre. J'ai rencontré les gouvernements du Québec et d'Ottawa en leur disant que ça prend des solutions de financement des infrastructures stratégiques, dans les zones stratégiques municipales.

3780 Le gouvernement fédéral à travers le Canada, on dit Québec évidemment à travers le Québec. Et pour sortir ces besoins financiers du territoire, je dirais financier des villes et de la Ville de Montréal, il va y avoir et il y a, à mon avis, une bonne réceptivité à ça. Evidemment, quand on dit terrains de l'est, si on dit Bridge-Bonaventure, si on dit hippodrome, du point de vue du gouvernement du Québec c'est beaucoup. Puis du point de vue du gouvernement du Canada, ça dit j'en ai aussi à Toronto, j'en ai aussi à Halifax, j'en ai aussi à Winnipeg puis à...

3785 Alors, là on est dans, O.K., comment on peut trouver un mécanisme ? Alors, la tentation c'est d'y aller avec un pilote, c'est d'y aller avec une zone. Et là, bien on l'a eu ce début de discussion sur l'hippodrome et ça se passe bien, c'est juste que l'hippodrome, ça va être beaucoup plus long.

3790           Donc, s'il y avait un lieu où je voudrais que le pilote parte avec du financement, ce  
serait bien celui-là parce que ça va être beaucoup plus rapide. Les promoteurs sont prêts, la  
Ville discute avec les promoteurs, il y a une certaine convergence. Tout se met en place pour  
que ça bouge rapidement, dès qu'on aura résolu l'enjeu du financement des infrastructures  
municipales.

3795

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

Merci.

3800

**LE PRÉSIDENT :**

Je suis intéressé à vous entendre expliquer davantage là l'exemple du site de  
l'hippodrome avec ce que vous appelez une solution porteuse, là, pour Bridge-Bonaventure.

3805

**M. MICHEL LEBLANC :**

3810

Oui, bien d'abord, le défi c'est un défi de planification et ça prend une planification  
pour que le privé soit intéressé. C'était un des drames récents dans l'hippodrome, c'est d'aller  
en appel d'offres alors qu'on n'a pas de plan porteur. Ça fait que le privé, avant qu'il se  
commette, ne va pas, l'argent va aller ailleurs.

C'est que le privé se dit : O.K., ça va m'intéresser un jour, quand vous serez prêts. En  
attendant, bien il y a d'autres possibilités. Donc, dans ce cas-ci, le premier enjeu c'est celui  
qu'on fait présentement, c'est arriver avec le plan rapidement.

3815

Ensuite, l'autre enjeu c'est : s'il n'y a pas de plan puis la ville elle n'a pas de moyens,  
le privé n'a aucune confiance présentement, dans le secteur de l'hippodrome, qu'il va y avoir

des infrastructures municipales intéressantes rapidement pour que si je construis, ça va être au rendez-vous au bon moment.

3820

Donc, ça c'est le deuxième morceau, je peux-tu avoir le plan, puis je peux-tu avoir la solution de financement ? Puis dans un monde idéal, si le plan bouge vite là parce que ce secteur-là le travail est déjà bien amorcé, bien ça devient juste une question de financement – bien juste – ça devient une question de financement et la question du transport collectif avec la station du REM. C'est les deux morceaux à attacher.

3825

Mais moi j'ai l'impression que ça peut se faire, puis il y a le fédéral, il y a les terrains de la SIC qui sont là. On a une poigne aussi pour que le fédéral se sente directement interpellé par ce secteur stratégique là.

3830

Alors, encore une fois, tout n'est pas – si c'était clair, on l'aurait déjà fait – mais quelque part, il y a des éléments de convergence qui font qu'à mon avis, dans ce que je connais de ce métier-là, ça peut débloquer rapidement, autour d'un ensemble où on se parle des vraies choses.

3835

Puis je finirais peut-être en disant : moi j'étais là au temps où on a décidé que dans le Quartier des spectacles il y aurait une Place des festivals. Et j'ai vu une époque où les trois paliers de gouvernement se sont entendus puis tout à coup, après quand il fallait passer à l'action, ouf que ce n'était pas rapide.

3840

Et le maire Gérald Tremblay qui n'était pas réputé pour provoquer, là, des choses, a dit : « Bien là vous vous êtes engagés, moi je pars le projet. Puis si vous voulez débarquer, débarquez. » Et les deux autres paliers de gouvernement qui s'étaient commis en discussions sur le fait que dans le Quartier des spectacles il y aurait une Place des festivals, on été liés par leur engagement puis ça a parti.

3845

Alors, il y a quelque chose de dire : O.K., assoyons-nous, discutons puis quand que vous aurez signé, là, bien là ça va juste prendre de provoquer l'action, puis ça va se produire, d'après moi.

3850

**LE PRÉSIDENT :**

O.K. Dernière question, vous avez parlé de la cellule facilitatrice, des coordonnateurs imputables, bon il y a tout le volet de mise en œuvre du plan puis la proposition de plan d'aménagement d'ensemble et tout ça. J'aimerais ça vous entendre un petit peu comment ça fonctionne la cellule et si ça peut être une avenue pour Bridge-Bonaventure ?

3855

**M. MICHEL LEBLANC :**

Bien, je pense que la cellule existe. Donc, c'est juste de s'assurer que dans le cadre des travaux de la cellule on sera très attentifs à ce qui va se passer dans cet espace-là. La cellule présentement travaille avec des territoires prioritaires. Elle travaille sur des – appelons-les des projets individuels. Là, il y a une réalité qui est un peu différente, qui est...

3860

Donc, c'est comme si on disait à la cellule : « T'as fonctionné jusqu'ici puis ça se passe bien », il y a un deuxième niveau puis le deuxième niveau c'est de regarder un ensemble plus costaud, plus complexe, au sens de faire beaucoup de projets en même temps sur des vastes espaces.

3865

Puis du point de vue des coordonnateurs, ce que j'ai comme écho et c'est ce que je suis du point de vue des promoteurs, c'est ça se passe comment puis ils sont très contents. Ils ont l'impression que c'est une belle amélioration.

3870

Alors là c'est dire dans ce cas-ci, bien il faut utiliser ce qu'on a comme développement de compétences pour que ça soit utile.

3875

**LE PRÉSIDENT :**

Donc, la cellule pourrait travailler avec les plans d'ensemble ?

3880 **M. MICHEL LEBLANC :**

3885 C'est ça. Et les coordonnateurs vont travailler avec chacun des promoteurs sur leurs projets. Alors tu t'assures que les processus à la ville sont les plus efficaces possible. Puis s'il y a des enjeux systémiques que tu peux aborder pour améliorer les choses, t'as ta cellule facilitatrice qui fait son travail.

**LE PRÉSIDENT :**

3890 Hum, hum, je comprends. Super. Bien merci beaucoup.

**M. MICHEL LEBLANC :**

Ça me fait plaisir.

3895 **LE PRÉSIDENT :**

3900 Merci pour votre présentation. Et donc, ceci conclut la séance d'audition des opinions d'aujourd'hui. Et donc je tiens à remercier tous ceux et celles qui sont intervenus aujourd'hui, aux personnes qui ont soutenu les travaux de la commission, ainsi qu'au personnel de l'Office et les techniciens. Merci également à mes collègues commissaires.

Je vous informe que la prochaine séance d'audition des opinions aura lieu lundi prochain à 13 heures, ici même et en ligne. Je vous rappelle également qu'il est possible, il

3905 est toujours possible de donner son opinion en ligne sur le site web de la consultation, jusqu'au 30 juin.

Donc, sur ce, je vous remercie beaucoup et je vous souhaite une bonne fin de journée.

3910 **AJOURNEMENT**

3915

3920

3925

3930

3935

3940

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifiée 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.

3945

*Cindy Lavertu*

\_\_\_\_\_  
Cindy Lavertu, s.o.