

**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
M. ERIC MBOGNING, stagiaire

PLAN DIRECTEUR BRIDGE-BONAVENTURE

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 7

Séance tenue le 29 juin 2023, 13 h
Bureaux de l'OCPM
1550, rue Metcalfe
14^e étage, salle CE
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 29 JUIN 2023

MOT DU PRÉSIDENT DE LA COMMISSION 1

PRÉSENTATION DES OPINIONS :

M. Marc-André Houle et M. Louis Gaudreau, Collectif de recherche et d'action sur l'habitat... 3

Mme Taïka Baillargeon, Héritage Montréal 19

M. Robin Doak, M. Vianney Bélanger et M. Ephraïm Hernandez, 785 Mill Street 34

M. Maxime Gagnon et M. Marc-André Legault, Centre de services scolaire de Montréal..... 46

M. Olivier Legault, BLTA 58

PAUSE

M. Charles Frenette Cyr et M. Arnaud Veydarier, Imagine Lachine-Est 70

M. Stéphane Tremblay, Lemay Co 82

M. Pier Bergeron, Lutherie-Guitare Bruand 97

M. Blaise Rémillard, Conseil régional de l'environnement de Montréal 115

MOT DE LA FIN 125

AJOURNEMENT

MOT DU PRÉSIDENT

M. ÉRIC CARDINAL, président de la commission :

5 Mesdames et messieurs, bonjour. Bienvenue à cette septième et dernière séance d'audition des opinions sur le plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure.

10 Cette session va se dérouler en français. Toutefois, les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais peuvent le faire. This session will be conducted in French. However, if you wish to address the Commission in English, you are 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 consultation, que j'ai le plaisir de mener avec mes collègues Luba Serge et Coumba Ngom. Nous sommes appuyés dans nos travaux par l'analyste Simon Cloutier-Cyr, ainsi que le stagiaire Eric Mbogning, que je remercie d'être avec nous tous les deux aujourd'hui.

20 Alors, au nom de mes collègues et de l'Office, je vous remercie de l'intérêt que vous portez à nos travaux. Un total de soixante et une personnes, citoyens, citoyennes, représentants de divers groupes ou d'entreprises, vont avoir présenté oralement leur opinion devant nous.

25 Nous avons tenu cinq séances au cours des deux dernières semaines, une séance hier soir. Nous en sommes donc aujourd'hui à notre dernière séance.

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 de questionnaires en ligne, qu'il est toujours possible de compléter d'ici la fin de la semaine.

30 Alors, un grand merci à toutes les personnes qui ont pris et prennent le temps de participer à cette consultation.

Alors, voyons maintenant le déroulement de la séance d'aujourd'hui. Nous allons entendre neuf présentations, entrecoupées d'une pause un peu avant 15 heures.

35 Chaque intervenant va disposer de 10 minutes pour exposer son opinion, après quoi, les commissaires prendront aussi 10 minutes pour des questions et des échanges.

40 La webdiffusion sera diffusée dès demain sur le site de l'OCPM et les transcriptions des présentations seront mises en ligne dans les jours qui suivront. Si pour une raison ou une autre, des inexactitudes se glissaient dans les interventions, les représentants de la Ville de Montréal disposent d'un droit de rectification, qu'ils peuvent utiliser dès aujourd'hui, à la fin de la séance, ou d'ici les prochaines 48 heures.

45 Dans ce cas, les rectifications se font par écrit et sont rendues disponibles sur le site web de l'Office à la page de la consultation.

À la suite des séances d'audition des opinions, c'est-à-dire après celle-ci, la Commission va procéder à l'analyse de l'ensemble de l'information qui lui a été soumise, en fera un rapport et formulera des recommandations.

50 La présidente de l'Office soumettra le rapport à la mairesse de la Ville de Montréal, rapport qui sera rendu public deux semaines plus tard. Je rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative. Les décisions finales appartiennent aux élus.

55

60

M. MARC-ANDRÉ HOULE ET M. LOUIS GAUDREAU

Collectif de recherche et d'action sur l'habitat

65

LE PRÉSIDENT :

Alors, maintenant, accueillons nos premiers intervenants, messieurs Marc-André Houle et Louis Gaudreau du Collectif de recherche et d'action sur l'habitat. Alors, bonjour et bienvenue messieurs.

70

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

Bonjour.

75

LE PRÉSIDENT :

Alors, on vous écoute.

80

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

Alors, nous, on est ici à titre de chercheurs. On a fait une recherche sur le développement immobilier résidentiel dans deux arrondissements : Sud-Ouest et Ville-Marie.

85

Et on intervient ici pour dire un peu les conclusions auxquelles on arrive en étudiant un peu le projet Bridge-Bonaventure.

90

Alors, ce qu'on a vu, nous, dans le Sud-Ouest et dans Ville-Marie, mais surtout Griffintown, c'est que le produit résidentiel qui s'est développé en majorité, c'est le condominium, et voire même des fois ce que certains ont appelé le microcondo, donc la formule condo, mais avec en bas de 500 pieds carrés.

95 On a même observé qu'il y avait un développement de l'habitation locative qu'on appelait condo à louer. Donc pour nous, la forme condo semble avoir été ultra dominante dans ce développement-là.

100 On estime, après avoir étudié les permis de construction, qu'il y a à peu près 98 % de ce qui s'est bâti comme logement dans les arrondissements Sud-Ouest et Ville-Marie qui sont des condos.

On a compris dans notre recherche que la raison, entre autres, c'est qu'il y a une rentabilité économique à développer ce modèle-là, ce produit-là, résidentiel. Le rendement peut aller des fois jusqu'à 20 % sur l'investissement.

105 Il y a tout... ce qu'on s'est aperçu, parce qu'en fait, on a regardé à peu près comme 20 ans de développement. On s'est aperçu que l'environnement avait changé. Ce n'est plus tant, maintenant, juste le promoteur qui ne développe qu'une alliance entre promoteur et fonds immobilier... Excusez, fonds d'investissement, qui emmène une certaine forme de financiarisation du marché résidentiel dans lequel le condo est le produit vedette et amené... et c'est ce produit-là
110 qui – comment dire? – fait que d'autres types de produits ne sont pas développés.

Le montage financier qui est demandé très souvent pour la construction de ce produit-là, condo, au centre-ville et dans le quartier Sud-Ouest, fait que l'alliance entre promoteurs immobiliers et fonds d'investissement est devenue essentielle, c'est-à-dire que ça prend un montage financier
115 colossal pour organiser ça.

Une des conséquences, c'est non seulement que la forme condo est prédominante, parce que plus rentable, mais aussi que les projets ont tendance à se densifier à la hauteur, donc une densification verticale.

120 Et donc, souvent, on a vu certaines tours de condos de 40 étages, voire même 50, sinon 30. La plupart du temps, surtout dans le quartier Sud-Ouest, cette production-là, en hauteur, verticale – comment dire? – ne correspond pas au développement qu'il y avait avant.

125 Donc, c'est en rupture avec le développement urbain qu'il y avait avant. Et donc, l'alliance...
Nous, on parle d'une alliance, là. Et puis on regarde tous les nouveaux projets qu'il y a actuellement.
Un promoteur immobilier doit travailler avec différents fonds pour arriver à financer ces projets-là.

130 Ces projets-là ont tendance à être gros et très denses. Et ce qui est proposé à Bridge-
Bonaventure, pas par la Ville, mais par d'autres... par des promoteurs, va un peu dans ce sens-là
aussi.

135 Ce qu'on s'aperçoit, c'est que, donc, on parle de financiarisation parce que l'habitat devient
un produit financier qui peut s'acheter, qui peut se revendre après et qui est assez rentable pour le
fonds d'investissement.

140 Mais on s'aperçoit qu'au plan des besoins sociaux de l'habitat, ça ne correspond pas aux
besoins qui sont exprimés. Un des phénomènes ou l'épiphénomène de ces besoins-là qui ne
trouvent pas leur place, c'est la crise du logement actuelle.

145 Alors, ce que ça donne, c'est que très souvent, lorsqu'on développe des projets en hauteur
très densifiés, on parle de nouvelles communautés, mais ces personnes-là, ces communautés-là
ne représentent... ça ne repose sur aucun socle culturel ou social, sinon que d'être propriétaire d'un
logement ou d'habiter un espace locatif.

150 Il n'y a pas vraiment une culture qui est là, qui était existante. Donc on crée quelque chose.
Très souvent, on s'aperçoit que cette nouvelle alliance-là, en favorisant cette forme-là, en hauteur,
très densifiée, réorganise les espaces publics et privés, réorganise la ville, pas toujours dans un
débat démocratique, ce qui n'est pas le cas avec ce qu'on fait aujourd'hui, heureusement.

155 On remarque aussi que très souvent, les promoteurs et compagnies, aussi, des fonds
d'investissement revendiquent très souvent la pleine gestion de ces projets-là sous prétexte, très
souvent... Alors, en faisant ça, ils revendiquent, donc, la pleine gestion. Autrement dit : aller plus
vite en affaires.

155 Et on s'aperçoit que le processus d'imputabilité n'est pas toujours là. Donc, ça repose entièrement sur leur expertise. Mais leur expertise, très souvent, est orientée vers un projet de rentabilisation économique plus que par l'idée de développer un vivre-ensemble, par exemple, qui s'appuierait sur des gens qui ont des besoins en habitation.

160 On a été sensibles, dans le document, lorsque le document parlait d'esprit du lieu, hein? On parlait donc que le nouveau quartier Bridge-Bonaventure devait incarner un esprit du lieu. Généralement, on fait état d'un patrimoine matériel qui marque un peu cet esprit du lieu là, c'est-à-dire l'appartenance historique du quartier à son ancrage industriel.

165 Nous, on pense que l'esprit du lieu qui devrait être développé devrait aussi être marqué par ce qu'on appelle le patrimoine immatériel ou, en tout cas, une certaine histoire de ce quartier-là, incarnée par les gens qui l'ont habité et par les gens qui l'habitent actuellement.

170 Ce quartier-là, c'est un quartier ouvrier avant toute chose. Un quartier populaire. Un quartier d'immigration aussi. Un quartier de luttes. Les gens se sont battus pour pouvoir développer du logement social et rester dans ces quartiers-là.

175 Et ça, on trouve que ça devrait être incarné dans l'esprit du lieu et donc, ça devrait laisser place à un développement de logements qu'on appelle un logement démarchandisé, finalement, c'est-à-dire ce qu'on appelle, donc, par exemple, le logement social, le logement communautaire, la propriété publique ou la propriété sans but lucratif.

180 Le développement de l'habitat dans ce quartier-là devrait donc faire une large place à ce type de développement là, d'autant plus qu'on s'aperçoit que le modèle qu'il y a à Montréal, pas juste dans les quartiers centraux ou adjacents, mais un peu partout, c'est mur à mur du condo. On peut même parler d'une monoculture résidentielle du condo. C'est le condo.

Il n'y a pas grand-chose. Puis on a vu que les journaux en parlent à tous les jours : la production de logements sociaux tourne au ralenti et éventuellement, il n'y en aura plus. Et on n'est

185 pas certains non plus que ce qu'on appelle le logement abordable va répondre à ces besoins-là d'habitation.

190 On parle de besoins d'habitation, pas juste en termes... pas juste de logement. Besoin d'habitation, ça veut dire l'habitation, c'est quelque chose qui ne couvre pas juste la valeur financière de la propriété, mais sa valeur d'usage, ce que ça veut dire pour les gens.

195 Et ce que ça couvre aussi, c'est que les gens ont des besoins qui ne seront pas couverts par la production qui est dominante actuellement. La preuve, c'est que... en tout cas, si on se promène dans les rues de Griffintown, par exemple, on aurait de la difficulté à trouver une école. Il y a une école privée, mais il n'y a pas... on a...

200 Donc ces besoins-là, qui sont dans le quartier, ne sont pas couverts et on pourrait penser aussi qu'il n'y a pas beaucoup de familles dans ces quartiers-là. Donc ces quartiers-là, finalement, cette production-là de condos dans un quartier très intégré invite certaines personnes, mais exclut d'autres personnes.

205 Et là, on trouve que dans le plan, dans ce qui pourrait se passer dans Bridge-Bonaventure, bien, ça serait une belle manière de développer autre chose. Aller un peu à contre-courant de ce qui est dominant depuis au moins 20 ans à Montréal, même avant. Mais dans le modèle actuel, on parle au moins depuis 20 ans.

LE PRÉSIDENT :

210 O.K., il vous reste deux minutes.

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

215 Il me reste deux minutes?

LE PRÉSIDENT :

Oui.

220

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

Bon. Donc, naturellement, nous, on pense donc qu'on devrait faire la place à d'autres types, à du logement qu'on appelle démarchandisé, donc qui ne répond plus nécessairement à la logique du marché. On pense que ce modèle-là, qui a eu cours, bien, a contribué... pas seulement ça, mais a contribué à la crise du logement actuelle.

225

Donc, on parle de logement démarchandisé. On parle de revenir avec une tradition historique du quartier Pointe-Saint-Charles, donc là, on l'appelle l'esprit du lieu, mais aussi une forme urbaine dans laquelle il y a une densité à forme humaine, à hauteur d'être humain, homme et femme, mais pas nécessairement à hauteur des grandes tours d'habitation.

230

Et on pense que le processus d'élaboration du projet Bridge-Bonaventure devrait respecter toutes les étapes qui sont suggérées dans le Plan directeur, les étapes d'approbation prévues par la réglementation, là, telles qu'édictees dans le document. Voilà.

235

LE PRÉSIDENT :

Parfait, merci beaucoup.

240

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

Ça couvre les 10 minutes?

LE PRÉSIDENT :

245

Alors, oui.

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

Merci.

250

LE PRÉSIDENT :

C'est à l'intérieur de vos 10 minutes, puis on a un autre dix minutes pour échanger avec vous, poser des questions.

255

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

Oui.

260

LE PRÉSIDENT :

Donc, vous pourrez également aller plus loin dans votre présentation. Alors, première question, Luba?

265

Mme LUBA SERGE, commissaire ad hoc :

Oui. Vous avez parlé de l'offre. Est-ce que, dans vos études, vous avez regardé qui étaient les acheteurs de ces condos et des microcondos? Quel est le besoin auquel on répond dans tout ça?

270

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

Veux-tu répondre?

275

M. LOUIS GAUDREAU :

Non, vas-y.

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

280

Bien, ça, ça serait la deuxième partie de la recherche, finalement.

LA COMMISSAIRE SERGE :

285

Ah, O.K.

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

290

Là, on a regardé la première partie, la production, finalement. Qui sont les acteurs? Il faut donc faire la deuxième partie de la recherche pour savoir qui sont ces gens, qui sont les gens qui sont les acheteurs.

LA COMMISSAIRE SERGE :

295

O.K. Alors, vous n'avez pas d'idée? Est-ce qu'on les achète comme investissements? Est-ce qu'on les achète pour habiter? Vous dites qu'il y a peu de familles, de ce que vous avez vu?

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

300

Dans notre rapport de recherche, on a regardé les statistiques des derniers recensements, surtout dans le Sud-Ouest, et il me semble qu'on a bien remarqué qu'il y a une présence d'adultes célibataires...

LA COMMISSAIRE SERGE :

305

Um-hum.

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

310

...et qu'il y a de moins en moins de familles. Ça, c'est dans la partie Sud-Ouest, qu'on a regardé ça. Pas dans la partie Ville-Marie, centre-ville, Griffintown. C'était beaucoup marqué, plus dans le Sud-Ouest. Alors, à moins que je me trompe, là.

315

Et c'est des jeunes professionnels diplômés, orientés vers des métiers de services, services financiers, services scolaires, technologie, etc. Ça, on le sait. Mais on n'a pas été... on n'a pas fait l'étude des ventes, puis qui a acheté, puis quelle est la composante socioéconomique de ces acheteurs-là d'une manière plus précise. On a eu ça par les études des derniers recensements.

320

LA COMMISSAIRE SERGE :

O.K. O.K. Merci.

LE PRÉSIDENT :

325

Est-ce que vous avez les coûts ou les loyers moyens de ces condos? Est-ce que ça fait partie de votre recherche?

M. LOUIS GAUDREAU :

330

Bien, c'est très variable parce que la... En fait, oui, on a commencé, oui, pour certains, un échantillon de projets. Puis ce qu'on a remarqué, c'est que dans la période qu'on a étudiée, c'est-à-dire de 2000 à 2015, à l'intérieur de cette même période-là, pour un type d'habitation similaire, il y avait eu une évolution assez à la hausse des prix de vente.

335

Les loyers, ça, on ne les a pas, parce qu'à l'origine, ces condos-là étaient bâtis pour la propriété d'occupation, on va dire. C'est peut-être dans un deuxième temps que, dans certains secteurs plus près du centre-ville, on s'est vu à... on a commencé à voir de la location à des fins de tourisme, entre autres.

340 Et donc, ce qu'on a vu, c'est qu'aussi, les prix des unités à grandeur égale ont augmenté. Au début... Mais là, je n'ai pas les chiffres avec moi, malheureusement, mais on pourrait vous les fournir sur demande. Parce qu'on a fait un petit travail d'échantillonnage parmi des condos qui avaient été construits au début des années 2000, vers 2007, 2012, '13, puis 2015.

345 Et puis on voyait une évolution dans le prix initial de mise en marché, de l'ordre de... on passe de 250... 200, 250 000 dollars à la vente pour une unité à 550, 600 000 à la vente pour 15 ans plus tard.

350 Mais c'est un ordre de grandeur que je vous donne. Les chiffres précis, je pourrais vous les fournir sans problème.

LE PRÉSIDENT :

355 Parlant de fournir, est-ce que le rapport de votre recherche, vous pourriez le partager avec la Commission?

M. LOUIS GAUDREAU :

360 Absolument. Oui. Oui, oui. Il suffit de nous indiquer comment, puis on va le faire.

LE PRÉSIDENT :

Simon Cloutier-Cyr, ici, analyste, va recevoir... vous pourrez lui envoyer.

365 **M. MARC-ANDRÉ HOULE :**

O.K.

370

LE PRÉSIDENT :

375 J'avais une autre question par rapport à... Bien, vous dites, dans le fond : la formule condo peut créer beaucoup de logements, mais ne répond pas, dans le fond, à la crise du logement parce que ça ne répond pas aux besoins auxquels il faut répondre. Donc, il faut y aller vers du logement démarchandisé, c'est ça?

380 Concrètement, est-ce que vous auriez des pistes de solution pour Bridge-Bonaventure? Si on veut planifier du développement de logement démarchandisé dans Bridge-Bonaventure, comment ça pourrait se faire pour que ça se produise réellement?

M. LOUIS GAUDREAU :

385 Bien, je ne pense pas qu'il y ait de solution réellement magique outre celle d'un investissement important de la part des paliers de gouvernement supérieurs. Bien, enfin, du gouvernement provincial et du gouvernement fédéral.

390 Il y a la Société canadienne d'hypothèque et de logement qui a des outils financiers qui ont, à une certaine époque, soutenu beaucoup plus massivement le développement de logements démarchandisés, qui pourrait, en fait, je pense, le faire à nouveau.

Mais on est bien conscient qu'à l'échelle de la Ville de Montréal, c'est sûr que les revenus ne sont peut-être pas... enfin...

395 **LE PRÉSIDENT :**

C'est limité.

400

M. LOUIS GAUDREAU :

405 C'est probablement, oui, trop limité pour financer un projet de cette envergure-là. Mais on se dit : on ne peut pas le... Enfin, parce que quand on regarde un peu l'état du logement à Montréal en ce moment, l'état des grands sites à développer, il y a le Blue Bonnets, il y a celui-ci, il y en a finalement quelques-uns.

410 Et celui-ci ayant aussi l'avantage d'une certaine proximité au centre-ville. On dit : c'est un site sur lequel on estime qu'il faudrait faire quelque chose d'audacieux, quitte à ce que ça prenne un peu plus de temps.

LE PRÉSIDENT :

415 Um-hum.

M. LOUIS GAUDREAU :

420 Parce que même si on se dépêchait à développer quelque chose, je ne pense pas qu'avec ce quelque chose qu'on développerait plus rapidement, on répondrait davantage à la crise qu'on vit en ce moment.

LE PRÉSIDENT :

425 Je comprends. Puis ça nous permettrait de faire quelque chose qui est plus proche de la forme urbaine. Vous avez parlé de la forme urbaine. Pouvez-vous peut-être donner un petit peu plus de précisions sur ce qu'est la forme urbaine qui devrait être Bridge-Bonaventure?

430

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

435 Bien, on a regardé la définition qu'il y avait dans le plan directeur. À partir de cette définition-
là, ça serait essentiellement des endroits où il y aurait des endroits, donc, de hauteur de quatre
étages, huit, des fois, dix, de différents types, intégrés avec des espaces verts.

440 Dans les endroits, mettons... Là, j'ai compris... bien, j'ai compris... j'ai vu qu'il y avait des
endroits où ça pouvait être plus intéressant. Il y a des groupes qui ont travaillé là-dessus aussi.
Action-Gardien a travaillé là-dessus.

445 Donc, par exemple, tout ce qu'on appelle le bassin Wellington, tous ces endroits-là. Donc,
les endroits où il y a une certaine forme de densification, mais ça laisse de la place aussi à des
espaces verts. La densification n'est pas écrasante, d'une certaine manière.

450 Et on n'a pas... Comment dire? On a pris connaissance de ça. Ce qu'on constate, c'est que
les promoteurs, très souvent, ont une préférence pour une tour, une hauteur assez verticale, très
dense, dans laquelle je dirais qu'il y a un fractionnement de l'espace assez accentué.

455 On pense que si on descend ça et on laisse une place à des logements, mettons du trois
chambres à coucher, deux chambres, une chambre, dans des ensembles où les gens peuvent se
reconnaître, bien, c'est plus intéressant que dans une tour ou quatre tours avec quelque chose en
plein centre. Il y a ce qu'on appelle une dimension humaine.

LE PRÉSIDENT :

Um-hum.

460

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

465

Ça respecte aussi l'histoire du quartier, qui est un quartier qui a une densité, mais pas nécessairement en hauteur. Une densité de population. Donc, ça fait un lien avec cette histoire-là, cet historique-là. Et ça reste un peu dans la même continuité de la forme.

470

Mais c'est sûr que là, tout le monde le dit, on parle de densification pour toutes sortes de raisons, pour créer de l'espace, pour des raisons écologiques, mais sans que ça soit écrasant.

475

Puis l'examen écologique des grandes tours, il n'est pas dit que c'est moins... il n'est pas dit que ça serait une réponse non plus. Donc, on pense que ça, ça peut être intéressant. Mais là, là-dessus, on n'est pas des experts urbanistes.

LE PRÉSIDENT :

Um-hum.

480

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

Hein? On s'avance. On a regardé des travaux d'autres personnes, d'autres groupes, puis on pense que ça, c'est plus intéressant.

485

LE PRÉSIDENT :

Je comprends. Parfait, merci. Coumba?

490

Mme COUMBA NGOM, commissaire ad hoc :

Oui, alors, vous parlez de l'esprit du lieu, dans sa dimension matérielle avec le patrimoine, dans la dimension matérielle avec les hommes et les femmes. Est-ce que vous pourriez nous en dire un peu plus sur la vie de quartier? Quelle vision vous en avez?

495

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

Bien, la vie de quartier, souvent, ça se vit dans les lieux de rencontre où les gens peuvent se rencontrer.

500

Donc, des services, mais des lieux publics, des parcs. C'est beaucoup aussi la présence de groupes communautaires aussi, qui fait cette liaison-là.

505

Et les groupes communautaires, très souvent, répondent, mais en répondant des services ou en faisant des actions, ils font que les gens se rencontrent aussi.

LA COMMISSAIRE NGOM :

Um-hum.

510

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

515

Donc, il y a comme deux niveaux, là, d'esprit du lieu. Et quand on regarde la pointe, bien, on s'aperçoit qu'il y a une communauté d'esprit historique. Ça s'est transformé parce que son tissu social s'est transformé aussi. Il y a eu des gens de l'immigration qui sont arrivés.

520

Il y a eu un peu aussi de gentrification à certains endroits. Ils ont su quand même garder les gens dans leur quartier grâce aux logements sociaux. Et les groupes communautaires, aussi, ont servi de ciment là-dedans, donc...

525

Puis je dirais aussi que l'identité collective des gens, aussi, c'est des gens qui arrivent là, qui ont besoin d'un endroit, l'endroit est accessible. Et ils restent là assez longtemps aussi pour imprégner les lieux de leur présence, aussi, puis moi, je veux dire, je ne me gêne pas, en tant que... j'enseigne la sociologie, à dire que par leur action collective, aussi, les gens ont nourri ce quartier-là.

Et quand on regarde les ressources que se sont données tous les gens, bien, le quartier Pointe-Saint-Charles, on parle de la clinique communautaire, mais on parle d'autres groupes, bien, on peut dire qu'elle a été habitée par cet esprit du lieu là aussi.

530

Donc, il faut en tenir compte. Quand on regarde les nouveaux développements à Montréal, bien, je ne sais pas c'est quoi l'esprit du lieu, dans cette optique-là. Je ne dis pas qu'il n'y en a pas.

LA COMMISSAIRE NGOM :

535

Um-hum.

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

540

Mais je ne sais pas c'est quoi. Je ne sais pas sur quoi ça repose. C'est jeune, aussi, comme quartier. Il faudrait aller faire des études, naturellement, mais pour l'instant, ce n'est pas si clair que ça.

545

Alors que les quartiers historiques à Montréal, les gens peuvent en témoigner, les groupes qui sont là, puis les résidents de ces quartiers-là.

LA COMMISSAIRE NGOM :

550

Merci.

LE PRÉSIDENT :

555

Je vous remercie beaucoup. Alors...

M. MARC-ANDRÉ HOULE :

Bien, nous vous remercions aussi, par le fait même.

560

LE PRÉSIDENT :

C'est bien gentil. Merci, bonne fin de journée, puis on reprend dans quelques instants avec Héritage Montréal.

565

Mme TAÏKA BAILLARGEON
Héritage Montréal

570

LE PRÉSIDENT :

Alors, rebonjour. Nous sommes avec madame Taïka Baillargeon d'Héritage Montréal. Bonjour. Bienvenue.

575

Mme TAÏKA BAILLARGEON :

Bonjour, merci.

580

LE PRÉSIDENT :

Alors, 10 minutes de présentation suivies d'un 10 minutes d'échanges avec les commissaires. On vous écoute.

585

Mme TAÏKA BAILLARGEON :

590 Parfait, merci beaucoup. Donc, merci, monsieur le président, mesdames les commissaires,
de m'accueillir, de m'entendre aujourd'hui. Donc, Taïka Baillargeon, je suis directrice adjointe des
politiques chez Héritage Montréal qui, comme vous le savez, est un organisme indépendant qui
œuvre depuis près de 50 ans maintenant à protéger et promouvoir le patrimoine de la grande région
métropolitaine de Montréal.

595 L'intérêt d'Héritage Montréal pour le secteur de Bridge-Bonaventure et notamment pour le
patrimoine industriel et le legs de l'Expo 67 remonte aux années 80. Aux fins de cette consultation,
mentionnons surtout que nous avons participé à la table de concertation Bridge-Bonaventure et aux
ateliers d'Espace Stratégies.

600 Nous avons soumis un commentaire écrit hier. Je suis extrêmement désolée du délai. Vous
savez qu'avec l'incendie du Bon-Pasteur, notre organisation expérimente une vie assez chaotique
ces jours-ci. Je suis désolée, mais je vais tenter, dans cette présentation, déjà, de vous présenter
les grandes lignes de ce commentaire.

605 **LE PRÉSIDENT :**

Mais je vous rassure, on l'a lu.

610 **Mme TAÏKA BAILLARGEON :**

Oui? Ah, vous êtes incroyables, merci. Donc, il y a quelques années déjà que la Ville de
Montréal a entrepris cette grande réflexion sur l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure, territoire
remarquable au paysage emblématique porteur d'une riche mémoire industrielle et culturelle.

615 Le plan directeur dont il est question aujourd'hui est – puis je tiens vraiment à le souligner
– le fruit de longues réflexions, de multiples consultations et nous souhaitons souligner la pertinence
du document qui répond d'efforts considérables et d'un travail à la fois minutieux et attentionné.

620 Héritage Montréal souhaite aussi souligner la collaboration des membres du comité de la table de concertation, car si la nécessité de redévelopper le secteur fait l'unanimité, ce redéveloppement fait l'objet de tensions importantes, notamment sur la question des usages, des hauteurs et de la densité.

625 Pour cette raison, il nous semble essentiel que la vision projetée par le biais de ce plan soit claire et imperturbable, et que les outils de mise en œuvre soient explicitement identifiés.

630 Héritage Montréal souhaite particulièrement saluer la place importante donnée au patrimoine et à l'esprit du lieu dans cette proposition. Non seulement la mise en valeur du patrimoine et des paysages est l'une des grandes orientations du plan, mais les quatre autres orientations y sont toutes directement ou indirectement liées.

635 Dans ce contexte, on est en droit de se demander pourquoi l'énoncé de vision proposé va dans tous les sens, demeurant au final assez général. Il y a tellement de composantes incluses dans cet énoncé que la vision en est affaiblie.

Si on souhaite si ardemment mettre en valeur le patrimoine et l'esprit du lieu, pourquoi ne pas justement mettre l'accent sur cette facette?

640 Point de confluence au croisement de multiples identités, le secteur Bridge-Bonaventure tel que déterminé par la Ville de Montréal n'est pas un quartier typique, défini par une identité unique. C'est un territoire de transit complexe, désordonné, qui résulte de multiples démolitions et de constructions d'infrastructures de transport au fil des décennies.

645 Le projet d'en faire un quartier cohérent et harmonieux constitue ainsi un réel défi. On ressent d'ailleurs bien cette difficulté dans le plan directeur. Chaque sous-secteur est présenté de manière distincte, chacun sous sa forme, chacun sa propre histoire.

650 Ce traitement-là, par sous-secteur, est bénéfique parce qu'il nous permet une lecture plus fine du territoire tel qu'il se présente de nos jours, mais il met aussi en lumière une difficulté de cohésion qui est vraiment soutenue tout au long du plan directeur.

655 Le plan répond à ce problème de cohésion de manière assez audacieuse à travers la mise en place de différents réseaux de mobilité, mais la tension transparait toujours entre la volonté de respecter l'esprit des lieux et celle de concrétiser une identité commune pour tout le secteur.

660 Bridge-Bonaventure est un secteur hétéroclite, voire chaotique, désarmant. Un lieu où on se perd irrémédiablement et où l'on se retrouve de façon souvent incongrue devant des secrets bien gardés de la métropole.

665 À l'image des portes qu'on trouvait autrefois à l'entrée des murs d'enceinte des villes anciennes, c'est un secteur de grande convergence, un lieu d'arrivée, de départ, un lieu d'échange, un carrefour où se croisent plusieurs mondes.

670 Est-ce là une déficience à laquelle il faut se prémunir? Des fois, c'est l'impression qu'on a, alors qu'historiquement, ces espaces frontaliers ou d'entre-deux ont toujours été, oui, des lieux de marginalité, peut-être d'insécurité. Ça, c'est peut-être à changer, mais en même temps, ils ont toujours aussi été des lieux de liberté, d'avant-garde, de création et d'innovation.

675 Et pour nous, il serait dommage de chercher à en faire un ensemble fluide et cohérent parsemé d'objets patrimoniaux qui seraient mis en scène à la pièce et engloutis dans un paysage léché qui n'a plus rien à voir avec le labyrinthe industriel et ouvrier qui s'y est développé à travers le temps.

C'est peut-être justement le caractère alambiqué du secteur qu'il faut mettre en valeur. L'un des dangers de s'ancrer dans les tendances actuelles en aménagement, comme on le perçoit un peu avec cet énoncé de vision, est de transformer les quartiers en quartiers génériques.

680 Ici, la notion de montréalité, *montrealness*, qui a été élaborée par l'architecte Melvin Charney, et dont on parle souvent, nous semble vraiment pertinente. La montréalité, ce n'est pas seulement une affaire de pierres grises et de briques rouges, c'est une matérialité, une échelle, une texture, une trame urbaine, mais aussi une ambiance, une manière d'habiter l'espace public.

685 C'est probablement aussi une manière de faire et de construire. Pensons notamment au lotissement à une petite échelle, à la promenabilité, aux rues résidentielles avec des artères commerciales de quartier, aux petits parcs de quartier, etc.

690 Ces éléments de montréalité ne s'opposent pas nécessairement à la densité. Par contre, des rendus tels qu'on voit, par exemple, à la page 77, avec des masses de grande envergure, ne correspondent pas à la montréalité.

Il est possible de définir des balises qui assurent cette montréalité. Il nous semble que ces considérations soient porteuses et pertinentes dans le dossier qui nous intéresse, et qu'elles devraient faire l'objet d'une réflexion sérieuse dans le contexte qui nous occupe.

695 Dans 25 ans, lorsque nous entrerons à Montréal par le pont Victoria ou Champlain, que trouverons-nous? Verrons-nous encore le Montréal ouvrier du début de l'ère industrielle et le Montréal moderne de l'Expo 67?

700 Ce secteur nous permettra-t-il encore de saisir l'évolution des sous-secteurs qui s'y trouvent, d'en ressentir les ruptures et les continuités? C'est encore le cas aujourd'hui.

Parce que l'esprit des lieux, c'est ça aussi. Il ne s'agit pas seulement d'un ensemble d'éléments matériels et immatériels, mais bien d'une dynamique entre les deux.

705 Or, si l'on comprend assez bien comment le matériel va être mis en valeur sur le territoire, il reste encore difficile de saisir comment l'esprit du lieu va être préservé. C'est ce qui s'est malheureusement passé à Griffintown où on a perdu la perspective historique du quartier, sans

compter qu'on y trouve encore assez peu de mixité et ça, autant en termes d'usages qu'en termes de cadre bâti.

710

Est-ce que la création d'un quartier des Artisans et l'implantation de parcours historiques suffiront? Nous, on en doute.

715

Au niveau de la forme urbaine, on sait que le secteur Bridge-Bonaventure est d'emblée largement aménagé et construit à une grande échelle, propre à l'industrialisation et à la modernité. Le Plan opte ainsi pour des grands gabarits aménagés sous forme d'îlots ou de bâtiments isolés plutôt qu'en rang.

720

Ce traitement-là est compréhensible vu la forme des espaces qui sont sur ce territoire, mais ça marque une tension entre le quartier et les quartiers environnants. Ce secteur-là et les quartiers environnants.

725

Et nous, on pense qu'une plus grande connectivité formelle, donc dans les formes du cadre bâti du tissu urbain, avec les quartiers environnants, notamment avec les quartiers historiques, peut aussi contribuer à renforcer cette cohérence-là.

730

Par exemple, le sous-secteur des abords du bassin Wellington, que l'on identifie comme le quartier des Artisans, est certainement le mieux connecté au tissu urbain. On y trouve encore de nombreux bâtiments à basse densité, notamment des bâtiments qui ont un intérêt patrimonial. Évitions d'écraser le quartier sous des tours de soixante-cinq mètres.

LE PRÉSIDENT :

735

Il vous reste deux minutes.

Mme TAÏKA BAILLARGEON :

Parfait. Je suis dans les temps.

LE PRÉSIDENT :

740

C'est bon.

Mme TAÏKA BAILLARGEON :

745

Mais ne vous inquiétez pas. La question de la hauteur nous ramène également à celle des vues et des paysages. Même si les vues sont traitées assez finement, dans les présentations, par sous-secteur, la question mériterait selon nous d'être traitée plus largement et notamment, dans le contexte des sous-secteurs, avec le reste de Montréal.

750

Et on devrait analyser davantage la connectivité visuelle avec les autres secteurs de Montréal, et ouvrir le spectre des vues à préserver, depuis et vers Bridge-Bonaventure.

755

La prise en compte des vues doit aussi respecter le principe de la prédominance de la montagne et du fleuve. Le fleuve est probablement beaucoup plus... on en parle plus dans le Plan que la montagne, mais ça reste qu'on se demande : est-ce qu'on peut faire plus que cette promenade proposée, qui est une idée intéressante d'emblée?

760

Le paysage d'entrée de ville, aussi, à partir des fleuves, nous semble vraiment important. Le sous-secteur du PEPSC, est-ce qu'il ne devrait pas être davantage balisé, en termes de qualité architecturale? On en parle vraiment peu dans cette sous-section-là.

765

L'idée du quartier des Artisans, finalement, est très intéressante, mais... enfin, il y a déjà plusieurs artisans qui sont là. C'est vraiment important de valoriser leur apport et de protéger la continuité de leurs activités, mais il faut éviter les failles du quartier thématique.

On devrait éviter de les rassembler ou de les isoler de façon artificielle, mais plutôt les intégrer dans différents sous-secteurs. Puis il faut se munir de paramètres et d'outils qui vont assurer leur présence dans le secteur, et surtout leur pérennité. Voilà. Merci beaucoup.

770 **LE PRÉSIDENT :**

C'est moi qui vous remercie. Alors, on aurait quelques petites questions pour vous. D'abord, dans votre mémoire, vous parlez, quand vous parlez du secteur de la Cité du Havre, vous dites que : « Le plan propose aussi un renforcement de la vocation résidentielle dans le secteur de la Cité du Havre. Encore une fois, ce choix nous semble tout à fait pertinent. » Je...

775

Mme TAÏKA BAILLARGEON :

Bien, dans le contexte qu'il y a déjà de l'habitation.

780

LE PRÉSIDENT :

Oui?

785 **Mme TAÏKA BAILLARGEON :**

Donc il y a une espèce de continuité. On est plus inquiets par rapport... Là, j'interprète que j'ai déjà compris votre question.

790 **LE PRÉSIDENT :**

Oui.

Mme TAÏKA BAILLARGEON :

795

Je devrais vous laisser aller, en fait.

800

LE PRÉSIDENT :

805 Mais je pense que oui, je pense que vous l'avez comprise. Ça m'a un peu étonné, puis c'est ça que je voulais peut-être que vous clarifiez un petit peu, par rapport à... Il y a quand même des éléments patrimoniaux. C'est un secteur... Donc je me serais attendu à ce que vous soyez plutôt opposée à du développement.

Mme TAÏKA BAILLARGEON :

810 Bien, en fait, nous, on est quand même généralement assez inconfortables avec une vision patrimoniale un peu muséifiée où on a des éléments patrimoniaux qui ne sont pas en cohésion avec un milieu de vie.

815 À Montréal, on traite quand même le patrimoine comme un patrimoine vivant qui est habité, qui existe, puis qui ne sert pas nécessairement seulement de monument. Donc ici, il n'y a pas nécessairement, a priori, de malaise à avoir des bâtiments patrimoniaux qui sont utilisés comme habitations ou qui sont intégrés à une vie résidentielle. Au contraire.

LE PRÉSIDENT :

820 Um-hum.

Mme TAÏKA BAILLARGEON :

825 Dans ce cas-ci, on a déjà Habitat 67, on a déjà quand même de l'habitation, puis on se dit : bon, bien, il y a une continuité dans la façon de traiter l'espace. Par contre, c'est plus au niveau des hauteurs, encore une fois, que là... et de la densité.

830 Parce qu'on a quand même une certaine mise en scène à mettre en valeur sur le patrimoine. Puis aussi, bien, quels vont être les paramètres au niveau du choix architectural, par exemple?

835 Il y a quand même déjà une attention dans le Plan directeur, mais on s'inquiète toujours parce que c'est des grandes phrases où on nous dit qu'on va faire attention, tout ça, mais est-ce qu'il va y avoir concours architectural? Quels vont être les paramètres? Quelles vont être les balises? Et cætera.

Puis c'est sûr qu'au niveau de la densité, on a toujours un peu ce malaise-là. À avoir quelque chose de trop haut, trop lourd, qui va justement venir écraser un peu ce qu'il y a autour.

840 Mais je tiens à préciser qu'il y a quand même eu énormément d'efforts dans ce Plan directeur, puis je pense que notre présence ici, c'est aussi pour, bien, justement, encourager la poursuite de cette réflexion-là, puis de la tentative, justement, d'aller chercher quelque chose qui soit vraiment à l'image de Montréal.

845 **LE PRÉSIDENT :**

850 Parlant de ça, vous siégez sur la table de concertation, donc vous avez beaucoup travaillé en amont, justement. J'aimerais ça vous entendre sur votre participation à la table de concertation et si vous pensez que le maintien, dans le fond, de la table, c'est une bonne chose pour la mise en œuvre du plan directeur?

Mme TAÏKA BAILLARGEON :

855 Je pense que ce serait extrêmement important qu'il y ait une continuité. Elle est proposée, d'ailleurs, dans le Plan. Évidemment, vous n'êtes pas sans savoir qu'il y a eu toutes sortes de branle-bas de combat dans l'historique de la table.

860 Au départ, on avait un alignement assez incroyable. C'était assez impressionnant à quel point on allait tous dans le même sens, puis on avait... c'était hyper constructif. Puis à un moment donné, bien, ç'a changé, puis c'est devenu très confrontationnel, si je peux me permettre.

Et là, il a comme été décidé qu'on serait traités tous un peu séparément, puis c'est devenu un peu plus difficile de discuter. Puis je pense que le Plan directeur réussit quand même à faire une espèce de compromis qui est somme toute assez réussi.

865

LE PRÉSIDENT :

Um-hum. Um-hum.

870

Mme TAÏKA BAILLARGEON :

Mais je pense que ce serait important, si ce n'est pas cette table-là, qu'on réussisse quand même à travailler ensemble pour avoir une vision commune parce que c'est nécessaire.

875

Et je pense que cette vision-là ne pourra venir que si le Plan directeur est assez fort dans la position qu'il prend. Je pense qu'il l'est actuellement, mais justement, tu sais, je pense qu'il faut continuer dans ce sens-là.

880

Puis c'est pour ça que notre mémoire puis notre position vont un peu vers pousser encore davantage cette idée de préservation de montréalité, de conserver une échelle. La densité, c'est... on le sait, là. Il y a toutes sortes de formes de densités.

885

La densité en hauteur n'est pas la seule solution. Montréal, historiquement, a été un exemple de densité à l'échelle internationale. Le quartier le plus dense est le Plateau Mont-Royal et c'est un quartier à trois, quatre étages, généralement.

Donc on peut faire une densité qui est respectueuse de l'identité montréalaise et qui est respectueuse de l'histoire de ces quartiers-là.

890

LE PRÉSIDENT :

Merci. Luba?

LA COMMISSAIRE SERGE :

895

Oui. Je vais continuer avec cette idée de montréalité et de densité. Quand vous le décrivez, comme vous dites, ça correspond au Plateau, Rosemont. Est-ce que vous avez des exemples de nouveaux projets, de nouveaux quartiers qui respecteraient cette idée de montréalité?

900

Mme TAÏKA BAILLARGEON :

C'est sûr que c'est un quartier aussi d'innovation. Donc c'est une opportunité, puis je le dis un peu dans le mémoire. C'est une grande difficulté. On a ici un quartier qui est quand même d'emblée à une échelle un peu différente.

905

Par contre, il y a des zones de connectivité qu'on pourrait renforcer, par exemple, autour du bassin Wellington où on a une espèce de porte d'entrée vers le secteur, où on peut être un petit peu plus en douceur dans la forme de densification, mettons.

910

Ici, à Montréal, peut-être que le quartier Angus est un quartier intéressant à étudier, en tout cas. On est dans des hauteurs qui sont quand même assez respectueuses des quartiers environnants. On n'est pas allé dans des grandes tours de façon assez générale.

915

Je pense que quand on parle de 7 à 25 mètres, on est quand même plus dans l'ordre de ce qui serait acceptable. Mais quand on monte au 75 mètres, je pense qu'il faut être beaucoup plus pointilleux.

920

On parle notamment dans le Plan de quelques tours de 65 mètres. Qui va choisir le nombre et tu sais, combien il va y en avoir, des tours comme ça?

Il y a des quartiers à travers le monde, des redéveloppements qui ont été faits où... Là, je pense rapidement, par exemple, à Malmö, où en général, on a opté pour des plus basses densités

ou hauteurs, là. Il ne faut pas que je me... Je compare tout le temps les deux. Puis là, on en a une, grande tour, par exemple, qui a fait le tour du monde puis qu'on connaît tous.

925

Mais il n'y en a pas 50, il n'y en a pas 80. Je pense qu'on a vraiment le trauma de Griffintown, là, on ne se le cachera pas. C'est la peur de cloisonner nos quartiers plus ouvriers, à plus petite échelle, qui ressemble à ce qu'on connaît de Montréal.

930

Puis là, sans faire exactement ça, parce que dans la Cité du Havre, ce n'est déjà pas ça, dans le secteur du PEPSC, ce n'est déjà pas ça. Mais au moins, en essayant de créer une espèce d'entre-deux en créant des liens avec ces secteurs-là au niveau formel, et pas seulement au niveau de la mobilité.

935

Mais je pense qu'à travers le monde, là, je n'en ai pas d'autres dans l'idée, mais il y en a, des exemples comme ça, puis je pense qu'on a tout à gagner d'aller vers ça.

940

Je sais que dans le plan directeur, on montrait, par exemple, des images du secteur de l'Esplanade Cartier, par exemple. Il y a quelque chose d'intéressant dans le traitement architectural où on a une première façade qui est de quatre étages, par exemple, mais après, on a quand même des tours imposantes qui vont cacher la vue, par exemple, du pont Jacques-Cartier.

945

Je pense qu'on peut faire plus de densité, quand je parlais du 7 à 25 mètres, sans aller nécessairement vers le 65. Puis c'est important d'avoir des limites un petit peu plus claires.

950

Je trouve que dans le plan, on utilise beaucoup des termes comme « favoriser », « essayer », quand on parle de la préservation du patrimoine puis de l'esprit des lieux, alors que quand on parle d'éléments plus économiques, tout ça, on va dire : « assurer », « implanter ».

Donc est-ce qu'on ne peut pas justement avoir le courage d'utiliser des termes plus catégoriques pour des principes qui touchent le patrimoine, la culture, l'esprit du lieu, etc., aussi?

LA COMMISSAIRE SERGE :

955

Merci.

LE PRÉSIDENT :

960

Coumba?

LA COMMISSAIRE NGOM :

965

Oui, alors, j'avais une question par rapport au quartier des Artisans. Vous avez mentionné qu'en les regroupant, on craignait peut-être... en fait, on prenait le risque de les ostraciser un peu.

Alors, est-ce que vous pourriez nous dire comment est-ce que vous voyez leur localisation ou comment est-ce que vous voyez ce quartier-là? Un peu désintégré, si je puis me permettre le mot?

970

Mme TAÏKA BAILLARGEON :

Bien, dans les années 90, 2000, on a beaucoup créé des quartiers thématiques, puis...

975

LA COMMISSAIRE NGOM :

Um-hum.

Mme TAÏKA BAILLARGEON :

980

...bien, c'est sûr qu'au niveau, peut-être, de la stratégie de communication, il y a une espèce de facilité d'aller chercher... On sait où aller quand on veut voir un spectacle, on va au Quartier des Spectacles.

985 En même temps, d'une certaine manière, ça cannibalise la scène culturelle. Bon, là, je ne
veux pas rentrer dans les détails de ça, mais j'ai l'impression... Puis on en a beaucoup discuté avec
Héritage Montréal, de cette notion-là, puis on se disait : bien, évitons une espèce de mise en scène
ou de marchandisation, disons, de l'élément artisan.

990 Ces acteurs-là sont importants. Ils se sont... ça fait des années qu'ils sont là, puis qu'ils se
battent pour le quartier, pour le redéveloppement du secteur. Là, on les cloisonne. C'est un peu
comme si on leur donnait une place, puis on disait : « Bien, vous, vous allez être là, comme ça,
nous, on peut développer comme on veut ailleurs. »

995 À la limite, pourquoi ne pas faire du secteur Bridge-Bonaventure dans son ensemble
quelque chose qui aurait l'essence du quartier des Artisans qui, à mon sens, répond quand même
d'une vision rassembleuse.

1000 Et justement, d'aller... pas de les cloisonner, mais de les mettre plus partout à travers le
territoire. Puis ça aussi, ça pourrait contribuer à créer plus de connectivité ou de liens entre les
différents secteurs.

1005 Parce qu'on s'entend, malgré l'implantation de ces réseaux, de cette trame verte et bleue,
on sent quand même. On voit le plan, puis on le voit tout de suite, comme : on a des sous-secteurs
et ils restent extrêmement détachés.

1010 Donc il y a des choses qu'on peut étendre à l'ensemble. Le patrimoine en est un, puis je
pense que le travail des artisans, ça peut être sur l'ensemble du secteur, sans être comme : on les
met là, comme ça, après ça, on n'a plus besoin de parler d'eux ailleurs.

LA COMMISSAIRE NGOM :

Um-hum.

1015

Mme TAÏKA BAILLARGEON :

Ça répond?

1020 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Oui. Merci. Et j'aimerais finir comme vous avez commencé : j'habite presque en face de la chapelle, donc j'ai suivi ce qui est arrivé et je compatis. Voilà.

1025 **Mme TAÏKA BAILLARGEON :**

Ah, merci beaucoup.

1030 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, il ne me reste plus qu'à vous remercier pour votre présence et contribution, puis d'annoncer qu'on poursuit avec le 785 Mill Street.

1035

M. ROBIN DOAK, M. VIANNEY BÉLANGER ET M. EPHRAIM HERNANDEZ
785 Mill Street

1040 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, rebonjour. Nous voici maintenant avec 785 Mill Street, Robin Doak, accompagné de Vianney Bélanger et Ephraim Hernandez. Alors, bonjour messieurs. Bienvenue. Donc, je vous rappelle : vous avez 10 minutes pour votre présentation. On vous écoute.

1045

M. ROBIN DOAK :

1050 Merci. Je vais la présenter en anglais parce que si je la présente en français, ça va me prendre 20 minutes. Mais de toute façon, je vais commencer en anglais, mais vous pouvez voir sur l'écran en français.

1055 My object today is to present to the commissioners and Montrealers our plan to build the Montreal Industrial History Interpretation Centre at 785 Mill.

 785 Mill is a small private lot on the Pointe-du-Moulin. And I will proceed with the next screen. We can skip that screen, so that's context.

1060 So, I first presented this proposal at the 2019 Bridge-Bonaventure public consultations. At that time, it was quite unclear what would be allowed to be built, but we presented our intention of building this heritage interpretation centre on the site, and it was very enthusiastically responded to by a lot of people.

1065 And since then, we've had lots of questions: "When is it going to happen?", "Can we help?", blah, blah. It was important to us since then that we come up with the right project to support the centre, and not that it just be a condo tower, if you like, which is an evil word, which we're all aware of.

1070 So, we wanted it to respond to the needs of our urban future ecologically, socially and practically, and as well as celebrate our industrial heritage. And we've come up with something which is very different from anything else, which we believe that the 785 Mill Domus project will meet all your expectations in that regard.

1075 Next screen. I don't have time to lecture you on the history of the Lachine Canal, but you'll see a couple of images on screen. So, the first image to the upper right is essentially at the time... intended to represent the time when the canal was opened in 1825. And it wasn't very effective. The most deep ships that could go through only had a three-foot draft.

1080 And in the 1840s, it was decided that the canal needed to be widened, and you can see in the lower image that this was done by sixteen hundred workers. And it was at this time that the first hydraulic lots were created.

1085 Water ran through turbines, which turned shafts, which turned pulleys, which turned belts, which turned machinery. A lot of people think that this made electricity, but it did not. And this simple type of mechanical power completely transformed Montreal into a powerful manufacturing centre.

1090 785 Mill was hydraulic lot number 1 and many, many industries set up along the canal at that time, as we're all aware. And they made many different kinds of products. Machine shops, and boat yards, and foundries, and textile mills, and a sugar refinery which everyone's aware of, and a major hardware manufacture. And that's our mechanical heritage, powered by the canal.

1095 The machinery was very ingenious because there was no electricity. The history is very exciting, and there were lots of takeovers, and fights, and lawsuits, and , and breakdowns and sinkings, and lots of fires.

Despite all this, we always found a way forward, through ingenuity and perseverance.

1100 So where do you run into these stories? Where do you see photos? Where can you see a working machine shop with hundred-year-old running machines?

We always got through with ingenuity and perseverance. Where can you go to contemplate, learn and be inspired by all this history? So soon, we expect that it'll be at 785 Mill Street.

1105 O.K., next image, we have... Just a comment on the industrial heritage in general: it's enormously important in Europe. It's enormously important in France, in Belgium, in Germany, who all show off artifacts of their industrial specialties and expertise.

And in England, Scotland and Wales, the restoration of industrial heritage is almost a religion. Tourists make special trips to see operating antique machinery.

1110

In American mill towns, if you go... (inaudible)... they build whole museums dedicated to their artifacts. Montreal has fallen behind in being aware, not only of what it has but what it can do.

Next image. So, this is a history of something that happened seventeen years ago, in which my brother and myself, and some of our friends pushed the city to save some of our industrial heritage, when the largest foundry in North America, which was in Montreal, was being demolished.

1115

We succeeded but we don't know where those artifacts are now, and we have no idea where they could be displayed. This is important stuff, and the best stuff was lost.

1120

Next. O.K., here's a picture of me and my brother. He's back there, so we don't really need to talk a lot about this page. But my brother and I have been industrial machinery dealers even though we were trained in other fields, for 50 years. Over 50 years now. And always, our warehouses were along the Lachine Canal, so it's like home to us.

1125

And after 50 years in the business, it's time for us to give back and also to share our knowledge.

Let's talk about the 785 Mill site. 785 Mill is absolutely the best possible site for an interpretation centre of our industrial heritage. It's the link between Old Montreal and the Pointe-du-Moulin, on the way to the new Bridge-Bonaventure.

1130

It's beside the Lachine Canal, it's beside the lots, it's beside the silos, it's beside the bicycle paths, it's beside a bridge, which used to be Black's Bridge, an old spillway, a small park administered by Parks Canada, and each of them has their own mechanical histories.

1135

In 1853, Frothingham and Workman owned the 785 Mill address. There's a reproduction to the right, of a plot plan from 1853. And Frothingham and Workman were the largest dealers in wholesale and retail hardware in Montreal, and in fact, in North America.

1140

Workman became the mayor of Montreal for three terms, and the site is very important from this point of view as well.

The next page, we have, to the left, just some maps of Frothingham and Workman's operations on the canal. So to the left, it's Côte-Saint-Paul lots, there's two illustrations there. On the right-hand side, buildings that they occupied in Old Montreal, which are considered treasures today. The upper one is the original and the lower one is a building that they built in 1871.

1145

Something to think about the building in 1871, it's four stories high. It's carved in limestone, and they built it in two months.

1150

We've been at this for five years. Sorry, I get passionate.

This is an idea of what we anticipate to have on the site. So, in the upper right, you'll see a picture of machinery which dates from the turn of the century, that's 1900. And we've collected quite a bit of machinery of this type, and there's more out there.

1155

So, the idea will be to have a working machine shop, with everything a minimum of a hundred years old, some woodworking and some metalworking machinery. The centre will also have theme-transient shows, so from museums, and libraries, and universities, and industry.

1160

And it may recount also the political, social, and personal stories of the workers and their communities along the Lachine Canal over the last 200 years. As everybody knows, villages actually disappeared and were knocked down. And we'll also be collecting printed material.

1165

The centre will take most of the ground floor of this building. I don't want you to panic when you see the rest. This is not exactly what it looks like, it's a prototype of a completely new kind of

1170 family housing system that's never been built anywhere in the world. And Vianney can expand on that after, we'll be giving you briefing papers.

We cooperate and coordinate with Canada Lands... Sorry, with Parks Canada. This is a 7,600-pound gear which we installed beside the site. I invite you to visit it, it's quite impressive.

1175 And next frame, this is a milling machine, one of two milling machines which we placed in a small park at the request of the city of Montreal, on the corner of Pitt and Saint-Patrick streets.`

LE PRÉSIDENT :

You have one minute left.

1180 **M. ROBIN DOAK :**

Thank you. And he says I don't have any.

1185 **LE PRÉSIDENT :**

See, I'm generous.

1190 **M. ROBIN DOAK :**

Yes, thank you. 785 Mill is located in the centre of the heritage area. I'm a very serious preservationist. And I believe it can be one of the focal points of an artisanal history route. So you have the Old Port, you have the locks, you have the Faubourg des Artisans, which is planned, you have Silo #5, you have 785 Mills, you have Les Forges de Montréal, you have Espace VERRE.

1195 And if you keep going west, you have the new park for the Black Rock, which is being arranged between the Irish community and Hydro-Québec. It's important.

1200 The organizational structure will be... basically, this is not a vanity project. It's a legacy project. So this is a gift to Montrealers, and it will be run by a non-profit, and the title will be transferred for one dollar.

1205 This is a page which just recognizes that there have been a lot of researchers that have gone before, and some of them have produced marvellous work, which we can pass on to you.

Final comments. A lot of people would find it hard to believe that Mayor Jean Drapeau actually tried to fill in the Lachine Canal because he was building a metro and he had to put the dirt somewhere. So, we made... as a city, we made big mistakes.

1210 Similarly, we built a building for the Olympics that put us one and a half billion dollars in debt, and it took us thirty years to pay it off.

1215 So, what we're offering here, basically, is that... we're not asking for grants. We're just saying... we're just saying that we're going to do it. So, it's an opportunity for all Montrealers to celebrate our heritage.

1220 And also, a completely new residential building system which has never been done anywhere before. And so, we'll have a showcase of a nineteenth century industrial history, and a showcase for responsible living in the twenty-first century.

It's quite a marvellous building. Benefits for Montrealers, benefits for visitors, benefits for the planet. Something to contemplate. Thank you.

LE PRÉSIDENT :

1225 Thank you. Alors, est-ce qu'on a des questions? Coumba?

1230 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Plus tard, peut-être. Après Luba.

1235 **M. ROBIN DOAK :**

Je peux essayer de répondre en français, si vous voulez.

LE PRÉSIDENT :

1240 Oui. Oui. Bien, en fait, j'aimerais peut-être savoir si le projet du centre d'interprétation... je comprends qu'il est lié au projet Domus. Est-ce que c'est indispensable ou ça peut vivre sans? Puis sous-entendu, aussi, j'imagine qu'il y a une question de financement?

1245 **M. ROBIN DOAK :**

Effectivement, ils sont inextricables parce qu'ils sont liés pour qu'on puisse le financer. On avait déjà fait ce que vous pouvez voir sur l'écran, là. On a fait ça nous-mêmes, physiquement. Mais de toute façon, on n'était pas capables de faire la chose au complet et donner ça au monde pour une piastre sans avoir un projet qui peut le supporter.

1250

LE PRÉSIDENT :

Um-hum.

1255 **M. ROBIN DOAK :**

O.K. Mais ce n'est pas un projet simple, c'est un projet complètement différent de tous les autres.

1260

M. VIANNEY BÉLANGER :

Si vous me permettez d'ajouter un...

1265 **LE PRÉSIDENT :**

Allez-y, oui. Oui.

UN HOMME NON IDENTIFIÉ DANS LA SALLE :

1270

Monsieur? May I ask you a question?

LE PRÉSIDENT :

1275

No, sorry. It's just between the commission and the participants.

M. VIANNEY BÉLANGER :

1280

Effectivement, ç'a été composé et créé les deux ensemble parce que c'était le rêve des frères Doak de faire un centre d'interprétation, mais comment arriver à le faire, tenant compte de l'histoire du lieu, mais aussi être tourné vers le vingt et unième siècle? Comment habiter Montréal différemment pour les familles?

1285

Donc Domus est un exemple, est un projet prototype d'habitation familiale pour le 21^e siècle. On offre cent pour cent de logements de deux et de trois chambres à coucher dans le projet Domus, qui peut être produit ailleurs à Montréal.

1290

Donc c'est un laboratoire, c'est un projet de démonstration et on pensait que les deux ensemble feraient une destination pour les Montréalais et aussi pour les touristes, ceux qui visitent Montréal. On aurait une vitrine de comment on a transformé, on a créé un milieu de vie urbain où c'est différent et ça permet aux familles d'y habiter.

M. ROBIN DOAK :

Thank you, you speak perfect French.

1295

LE PRÉSIDENT :

Coumba?

1300

LA COMMISSAIRE NGOM :

Alors, ma question portait sur le financement, justement, du projet. Est-ce que vous pourriez nous en dire un peu plus?

1305

M. VIANNEY BÉLANGER :

Oui. Ce qu'on essaie de faire, c'est que... J'ai travaillé beaucoup dans le communautaire et dans le social.

1310

LA COMMISSAIRE NGOM :

Um-hum.

1315

M. VIANNEY BÉLANGER :

Et je sais une chose : si on veut créer une pérennité d'un organisme à but non lucratif et si on ne lui donne pas la structure financière, et s'il part, cet organisme-là, avec des bases faibles, ça ne pourra pas être pérenne dans le temps.

1320

La seule façon de le faire, c'est d'être capable d'offrir l'espace, qu'il n'y ait pas de charges sur l'espace à l'organisation, pour qu'elle puisse exister indépendamment, autonome. Et c'est le but de l'autofinancement que l'on fait.

1325 Et aussi, on croit qu'il faut aussi arrêter de toujours demander des subventions. On pense que l'OBNL devrait être capable d'exister par ce geste-là, d'être capable d'être autosuffisant.

LA COMMISSAIRE NGOM :

1330 Merci.

LE PRÉSIDENT :

1335 Bien, en fait, ADM, le Port de Montréal sont venus ici. Ils nous ont parlé des enjeux de cohabitation entre les activités industrielles et des projets résidentiels à venir, potentiellement. J'imagine que vous y avez pensé vous-mêmes.

M. ROBIN DOAK :

1340 Bien sûr.

M. VIANNEY BÉLANGER :

1345 Oui, absolument. J'aimerais préciser : quand on parle de la cohabitation... Et je pense que les gens d'Héritage Montréal sont les premiers qui sont venus exprimer qu'est-ce qu'est la montréalité. Je pense que plus il y a de cohabitation, plus on fait un environnement dynamique. Plus on fait un environnement pour les familles, et on crée un sentiment d'appartenance.

1350 Et si vous remarquez, si vous regardez davantage, un petit peu, le projet Domus, on prévoit un espace collectif où les enfants, les parents, de façon sécuritaire, sur le site, vont être capables d'avoir une totale sécurité sur le site même.

Et le 785, il est à l'extrémité. Il est complètement à des distances suffisantes des nuisances qu'on pourrait... Comme j'ai mentionné, on n'est pas dans les périmètres restreints où on pourrait avoir des mesures de... des éléments dangereux.

1355

Alors, c'est à proximité du Vieux-Montréal, c'est à proximité du Faubourg des Récollets, c'est la fin du Vieux-Montréal et du Faubourg des Récollets, et le début d'un nouveau quartier à naître, que l'on va créer.

1360

C'est une situation privilégiée. On doit être capable de montrer la créativité à Montréal. Comment on peut intégrer l'histoire? Pour moi, je suis sensible à l'histoire. C'est pour ça qu'on a fait une affinité, pour essayer de faire un mélange heureux des deux et de garder les traces du passé, parce que c'est un milieu chargé d'histoire.

1365

Je pense qu'on l'a fait en jouant dans l'histoire et dans le futur, comme on fait un clin d'œil à Habitat 67 avec Domus, qui est un système de préfabrication qui vise à rendre abordable l'habitation, parce qu'on change les méthodes de construction, la rapidité d'exécuter.

Le but, c'est d'arriver à rendre le système Domus abordable pour les familles.

1370

LE PRÉSIDENT :

Parfait. Bien, merci beaucoup. Thank you very much.

1375

M. ROBIN DOAK :

Thank you very much.

LE PRÉSIDENT :

1380

Alors, on revient dans quelques instants avec le Centre de services scolaire de Montréal.

M. MAXIME GAGNON ET M. MARC-ANDRÉ LEGAULT

Centre de services scolaire de Montréal

1385

LE PRÉSIDENT :

1390

Alors, rebonjour. Nous sommes maintenant avec le Centre de services scolaire de Montréal. Messieurs Maxime Gagnon et Marc-André Legault, c'est bien ça?

M. MAXIME GAGNON :

1395

Oui, c'est ça.

M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :

1400

Oui.

LE PRÉSIDENT :

Alors, bonjour et bienvenue. Alors, 10 minutes pour votre présentation.

1405

M. MAXIME GAGNON :

Parfait. Bien, bonjour. Donc, le Centre de services scolaire aimerait vous remercier, tout d'abord, de lui offrir l'opportunité de venir participer ou de venir s'exprimer dans le cadre des audiences sur le plan directeur.

1410

Donc, comme vous l'avez dit, je suis Maxime Gagnon, je suis coordonnateur au bureau de la planification et de la gestion des espaces à l'organisation scolaire. Et je suis accompagné de mon

collègue Marc-André Legault, qui lui est coordonnateur à l'équipe d'avant-projet au service des ressources matérielles.

1415

Donc, rapidement, on vous a mis une *slide* pour vous montrer le déroulement de la présentation, et aussi une liste des acronymes qu'on utilise.

1420

Peut-être avant de commencer, on aimerait faire un portrait rapide du Centre de services scolaire. Donc, le Centre de services scolaire scolarise 107 000 élèves dans 187 établissements qui sont situés dans deux villes, soit la ville de Westmount et la ville de Montréal, plus précisément dans huit arrondissements montréalais.

1425

Dans le cas de Bridge-Bonaventure, celui-ci se situe dans deux de nos 24 secteurs d'analyse scolaire, donc le secteur Ville-Marie dans l'arrondissement du même nom et le secteur Pointe-Saint-Charles dans l'arrondissement du Sud-Ouest.

1430

Je ne veux pas aller trop vite. Excusez, j'ai un problème avec... Parfait. Donc, le principal message qu'on souhaite partager avec vous aujourd'hui, c'est, dans le fond, de vous expliquer le processus de reconnaissance des besoins avec le ministère, ainsi que le cadre de réalisation des écoles montréalaises. Québécoises, pardon. Les écoles québécoises.

1435

Donc depuis l'adoption du projet de loi 40 en 2021, seulement le ministère de l'Éducation peut reconnaître des nouveaux besoins scolaires dans les secteurs. Ceci se fait par un processus qui est impliqué dans la *Loi sur l'instruction publique*, ça s'appelle la planification des besoins d'espace.

1440

C'est un processus qui se fait en trois étapes, dont la première étape est obligatoire à chaque année. Donc le Ministère nous transmet en été les prévisions sectorielles pour l'ensemble des secteurs, donc c'est-à-dire le nombre d'élèves qu'il prévoit dans ces secteurs, en fonction du nombre d'établissements que nous avons.

1445 Après avoir reçu ces informations-là, le Centre de services scolaire doit les transférer sans les modifier, sans les analyser, aux municipalités sur leur territoire. Et en contrepartie, les municipalités doivent nous transmettre l'ensemble des projets immobiliers ou de redéveloppement qui sont susceptibles d'influencer les besoins.

1450 Donc après avoir reçu ces données-là et après les avoir analysées, si on croit qu'on va devoir soit construire des nouvelles écoles ou agrandir des nouvelles écoles, on fait ce qu'on appelle un projet de planification de besoins d'espace qu'on transmet aux municipalités, qui elles ont l'opportunité de commenter dessus, pour ensuite adopter la planification avec ou sans modifications.

1455 Et lorsque nous l'avons adoptée, nous devons transférer, encore une fois, cette planification aux municipalités et ensuite, au Ministère pour adoption et entrée en vigueur.

1460 Donc, c'est seulement après l'entrée... bien, l'adoption, en fait, par le ministère qu'un délai de deux ans s'enclenche pour qu'une municipalité cède un terrain à un Centre de services scolaire qui en a fait la demande.

Donc, dans le cas présent, la Ville de Montréal nous a transmis des données sur les projets domiciliaires dans le secteur Bridge-Bonaventure, mais les données qu'on a reçues sont encore un peu trop préliminaires pour être en mesure de faire une analyse des besoins.

1465 Donc, pour l'instant, on ne voit pas de besoins ou on n'est pas... on n'a pas assez de données pour présenter une demande de reconnaissance de besoins au ministère.

1470 Ce qu'on comprend, c'est qu'avant que la vocation résidentielle soit autorisée dans certains secteurs, on va devoir procéder par un projet... soit par projet particulier ou par projet de planification d'ensemble.

Donc, ça serait important que lorsque ces projets-là soient en développement, que les informations soient transmises au Centre de services scolaire pour qu'on puisse faire l'analyse des besoins qu'il pourrait y avoir.

1475

Les données qu'on requiert pour ça, en fait, sont le nombre de logements, la typologie des logements, la hauteur projetée des bâtiments, ainsi que le phasage de développement pour chacun des projets.

1480

Donc, c'est vraiment avec cette analyse-là qu'on est capable d'estimer un nombre d'enfants qu'il va y avoir dans chacun des secteurs.

1485

Comme je le mentionnais un peu tout à l'heure, c'est un procédé en trois étapes. Nous sommes présentement à l'étape 3, donc on est en train de finaliser notre planification des besoins d'espace. Pour l'instant, oui, on identifie le secteur Bridge-Bonaventure comme étant un secteur dans lequel les discussions doivent se poursuivre entre la Ville et le Centre de services scolaire, pour être en mesure de raffiner, donc, les projections d'enfants pour savoir si on aura un besoin.

1490

Donc, c'est un peu tout pour ce qui est de la portion besoins d'espace. Je vais inviter mon collègue à poursuivre sur le cadre de réalisation des écoles québécoises.

M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :

1495

Oui, donc le Centre de services scolaire croit en l'opportunité de réaliser des projets d'écoles innovantes, puis quand on parle de projets innovants, on parle d'écoles qui vont déroger au programme du ministère, donc on parle d'écoles denses avec cours d'école sur toits, constructions sur gymnase, construction en sous-sol, mutualisation des fonctions avec des équipements collectifs, CPE, centres communautaires, logements sociaux.

1500

Donc, nous, on croit en la possibilité de... bien, on a la volonté de vouloir avoir un projet qui pourrait accueillir des équipements collectifs, comme il est mentionné dans le plan directeur.

Par contre, il existe des contraintes réglementaires, administratives et législatives dont je vais mentionner dans les *slides* suivantes, qui sont dans le cadre de réalisation d'une école.

1505

Donc, en premier lieu, c'est en lien avec la *Loi sur l'instruction publique*. Donc, deux points importants, c'est que le Centre de services scolaire, donc, peut recevoir un terrain de la part de la Ville de Montréal suite à la planification des besoins en espace. Donc, le Ministère va demander la cession de terrain en faveur du Centre de services scolaire pour la réalisation d'une école.

1510

Puis nous, on est conscients que cette cession de terrain là, à Montréal, considérant la valeur des terrains et leur rareté, ça amène quand même un poids au niveau de la Ville de Montréal, puis on essaie, pour le bien des contribuables, d'optimiser la construction des écoles pour les rendre les plus denses possibles, puis regarder des opportunités de mutualiser, justement pour économiser au niveau des coûts.

1515

Donc, par contre, il y a des éléments à prendre en considération. Donc, selon la *Loi sur l'instruction publique*, nous, comme Centre de services scolaire, on ne peut que faire des écoles.

1520

Donc, toutes les constructions qu'on fait doivent être en lien avec nos activités scolaires et celles des établissements d'enseignement.

Et ça, au niveau de la loi, ça s'actualise, à la prochaine *slide*, à des règlements et différentes directives que l'on a. Donc, nous, lorsqu'on a un projet scolaire qui est avec un besoin scolaire reconnu, le ministre fait une annonce et nous autorise la construction d'une école.

1525

Cette autorisation-là vient avec des responsabilités, donc on a un budget à respecter et un programme fonctionnel qui vient du guide de planification immobilière. L'importance de cela, c'est qu'on veut avoir... bien, le Ministère cherche à avoir une qualité équivalente des écoles à travers le Québec, c'est pour ça qu'il impose un programme fonctionnel des écoles équivalent partout au Québec.

1530

Donc, pour une même école de 24 classes, on doit s'attendre aux mêmes fonctions et les coûts sont basés sur une telle école.

1535

Donc, déroger à ce programme fonctionnel là signifie un déficit dans le projet, donc qui mettrait à mal le projet parce qu'on ne pourrait pas le réaliser, parce qu'on est contraint par le programme et le financement.

1540

Il faut aussi penser que, particulièrement en lien avec les équipements collectifs qu'on parle dans le Plan directeur, c'est que le ministère n'approuve plus, depuis 2015-2016, la construction d'équipements comme des salles de spectacles, arénas, piscines, centres multifonctionnels.

1545

Donc ce n'est pas autorisé ni financé par le Ministère, ces constructions d'infrastructures là, comme ç'a déjà pu avoir lieu dans le passé.

1550

Aussi, dans la bonne gestion des fonds publics, nous, on est tenus par une convention d'aide financière qui fait qu'on doit respecter le programme, le budget et l'échéancier de trois ans pour la réalisation de l'école.

1555

De plus, on doit respecter la *Loi sur les contrats des organismes publics*, donc faire des appels d'offres et respecter des coûts et des taux pour les services d'architectes et d'ingénieurs, ce qui fait que de travailler avec un partenaire qui n'est pas assujéti à la loi sur l'octroi des contrats publics, ou des partenaires qui ont des échéanciers différents ou une portée de travaux différents dans laquelle on voudrait imbriquer l'école rend ça très difficile.

1560

De plus, il y a la directive sur les projets majeurs de construction qui fait en sorte que des projets de plus de 50 millions de dollars sont assujéti à des délais supplémentaires et des autorisations du conseil des ministres, et avec l'inflation, des écoles de 24 classes font maintenant partie de ce type de projets là, ce qui rend encore plus compliqué d'avoir des partenaires avec nous.

M. MAXIME GAGNON :

1565

Donc on voudrait simplement terminer en rappelant les recommandations qu'on avait mises, en fait, à l'intérieur de notre mémoire.

1570

Donc, dans un premier temps, on demande à ce qu'on soit informé de tous les développements ou plans directeurs en périphérie du projet Bridge-Bonaventure, qu'ils soient sur le site ou si jamais il y en aurait en périphérie, pour voir s'ils sont susceptibles d'influencer les besoins scolaires.

1575

On recommande aussi de maintenir une approche réglementaire un peu flexible, comme on propose avec le plan d'aménagement d'ensemble, de ne pas se diriger vers un PPU, puisqu'un projet particulier d'urbanisme ou un programme particulier d'urbanisme peut des fois demander beaucoup de modifications réglementaires par la suite, si jamais les besoins scolaires venaient à naître un peu plus tard dans le projet, si je peux dire.

1580

On recommande aussi que des aménagements urbains soient faits pour contrer les contraintes entropiques au niveau de la mobilité des élèves à l'intérieur même du site Bonaventure, mais aussi vers les secteurs périphériques déjà construits, puisqu'on a aussi des écoles quand même à proximité, donc on voudrait s'assurer qu'elles puissent être utilisables par ces élèves.

1585

Et là, la dernière recommandation...

M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :

1590

Oui. Donc c'est sûr que, bon, tout à l'heure, j'ai mentionné beaucoup de contraintes et tout ça, mais dans nos recommandations, nous, on veut poursuivre le travail de concertation qu'on a avec la Ville de Montréal pour la réalisation d'une telle école innovante.

1595

Donc, une école qui serait dense et avec des équipements collectifs dans le cadre de Bridge-Bonaventure, mais bien sûr, on a mis... Il y a trois éléments, une formule gagnante pour y arriver.

1600

Certainement, il va falloir obtenir des dérogations du ministère de l'Éducation par rapport à son programme fonctionnel et les directives en termes du financement, et aussi d'autres dérogations, probablement d'autres autorités gouvernementales comme le secrétariat du Conseil du trésor.

1605

Et aussi obtenir le financement nécessaire pour faire ce genre d'infrastructure là. Et bien sûr, comme mon collègue a mentionné, il faut bien reconnaître les besoins scolaires, donc il faut qu'il y ait des familles pour nécessairement avoir un besoin de construire cette école-là.

1610

LE PRÉSIDENT :

Merci. Alors, quelques questions. D'abord, Luba.

1615

LA COMMISSAIRE SERGE :

Oui. Je ne sais pas si vous pourrez répondre à la question. En regardant le plan, ce qui est proposé, est-ce qu'il y aurait une localisation idéale, selon vous, pour une école primaire?

1620

Et deuxième question liée : il y a des gens qui sont venus nous parler d'une école secondaire aussi, de besoins pour une école secondaire. Est-ce qu'il y aurait une localisation idéale pour ça aussi?

M. MAXIME GAGNON :

1625

Je peux peut-être répondre pour la notion de localisation... la meilleure localisation pour une école primaire. On n'a pas nécessairement regardé les propositions pour peut-être citer un lieu où il pourrait y avoir le meilleur... le meilleur emplacement.

1630

Mais bien sûr, on souhaite avoir des écoles qui font partie de leur quartier, qui sont à proximité des lieux de résidence des enfants.

1635

Donc, je vous répondrais peut-être d'un aspect un peu théorique en disant : pour une école primaire, on cherche à avoir, dans le fond, l'école la plus près possible du lieu de résidence des enfants, puisqu'on a une politique de déplacement ou une politique de transport qui fait en sorte que, selon l'âge de l'enfant, donc il doit rester dans un rayon de 1 kilomètre s'il est au préscolaire ou d'1,6 kilomètre s'il est au niveau scolaire un peu plus... primaire plus avancé.

1640

Donc, c'est à peu près dans ces paramètres-là qu'on se situe, mais on n'a pas regardé quel serait le meilleur site sachant que... y aura-t-il... en fait, quand... quelle sera la séquence de développement à l'intérieur du quartier?

1645

Pour ce qui est de l'école secondaire, le Centre de services scolaire, on en a entendu parler – comment je peux dire? – par des groupes externes, mais il n'y a jamais de demande qui nous a été adressée directement.

1650

Donc, on inviterait la population à contacter le Centre de services scolaire par rapport à ça. Mais on a aussi, donc, l'école secondaire Saint-Henri, qui est quand même à une bonne proximité pour nous et qui a encore de la place pour accueillir des élèves.

Donc, il y a peut-être des solutions, ce qu'on appelle des solutions non immobilières, donc des écoles déjà existantes qui pourraient accueillir des gens. Mais on invite les gens qui ont une question au niveau des écoles secondaires à nous les adresser également.

1655 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

O.K. Merci.

1660 **M. MAXIME GAGNON :**

Et juste pour dire : la dernière *slide*, ici, on a le lieu de communication pour des gens qui voudraient écrire au Centre de services scolaire. On vous invite à écrire à communications@cssdm.gouv.qc.ca. Et ça va cheminer à l'interne.

1665 **LE PRÉSIDENT :**

Parfait. Merci. Coumba?

1670 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Oui, alors, dans le rapport, vous parlez des projets d'écoles innovantes. Est-ce que vous pourriez nous expliquer un peu plus en profondeur ce que ça veut dire? Et surtout, peut-être nous donner des exemples, si vous en avez, que ce soit en Amérique du Nord, en Europe, d'écoles innovantes.

1675

M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :

1680 Oui. Donc, là, quand on parle d'école innovante, là, comme je l'ai mentionné, on parle d'une école qui va déroger au programme du ministère de l'Éducation en termes de densification. Ça, c'est le premier point.

1685 Donc, on va parler d'une école sur quatre étages avec une cour d'école sur le toit. On va parler de... D'habitude, on ne va pas construire sur un gymnase à cause que c'est une grande portée en termes de structure, donc des coûts supplémentaires. Donc là, ajouter des classes par-dessus pour venir densifier, plutôt qu'avoir un gymnase attenant.

Construire aussi en sous-sol, ce qui n'est pas permis par le programme présentement. Et ensuite, on parle de mutualiser des fonctions. Donc là, on va parler d'ajouter du communautaire, ajouter des équipements collectifs de la ville, bibliothèque...

1690 On va parler aussi même de CPE. On va parler aussi d'école en basilaire avec des logements sociaux par-dessus. Et on parle d'innovant comme quelque chose qu'on fait qui est nouveau, qu'on ne fait pas présentement.

1695 Puis des exemples, on pourrait... on en a comme à Toronto où ils ont des projets en basilaire. Aussi, un beau projet qui est... c'est sur un grand terrain, là. Nous, on essaie de rendre ça plus dense, mais c'est quand même intéressant, le fait qu'ils aient relié tous les équipements collectifs à Toronto sur un site avec l'école, avec un parc, puis beaucoup de verdure et des cours sur le toit.

1700 Donc, on parle de ce genre de projet là, mais présentement, les moutures réglementaires au Québec ne sont pas favorables, mais on travaille avec la Ville et le ministère pour trouver des solutions pour Montréal.

LA COMMISSAIRE NGOM :

1705 Merci. Et par rapport à la cohabitation, justement, avec les différentes structures, ça se passe bien, de ce que vous avez pu prévoir?

M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :

1710 Vous voulez dire comme les discussions qui ont lieu présentement?

LA COMMISSAIRE NGOM :

1715 Um-hum. Um-hum.

M. MARC-ANDRÉ LEGAULT :

1720 Bien, ce qui est bien, c'est que les discussions se tiennent avec tous les partenaires
présentement, donc on est capable d'avoir à la table la Ville, la Ville centre. On est capable d'avoir
le ministère. On est capable d'avoir la Société québécoise des infrastructures et les différents
centres de services scolaires de Montréal à la table.

1725 Donc, on est en discussion, puis les points qu'on a amenés dans le mémoire sont des points
qu'on a soulevés ensemble, puis ça fait partie de nos démarches de parler de ça ici aussi.

LA COMMISSAIRE NGOM :

1730 Merci.

LE PRÉSIDENT :

Alors, je vous remercie beaucoup.

1735 **M. MAXIME GAGNON :**

Merci.

LE PRÉSIDENT :

1740 Merci. Et on poursuit dans quelques instants avec BLTA, monsieur Olivier Legault.

1745

M. OLIVIER LEGAULT

BLTA

1750

LE PRÉSIDENT :

1755 Bonjour. Nous sommes avec monsieur Olivier Legault de BLTA. Alors, bonjour monsieur Legault. Bienvenue. Alors, on vous écoute pour votre présentation. 10 minutes.

M. OLIVIER LEGAULT :

1760 Alors, le message qu'on tentait de passer, c'est : à partir de notre expérience, on est parmi les firmes à Montréal qui ont pu contribuer de façon quand même significative au cadre bâti récent et oui, on a fait beaucoup de grandes tours, mais on a fait aussi beaucoup de projets de plus petite dimension.

1765 Puis comme on peut le voir sur l'image, plus on va dans la partie basse, bien, on intègre aussi le patrimoine contemporain dans nos édifices.

Il y a l'hôtel William Gray qui est un édifice quand même multifonctionnel, qui a été très long à faire, mais qui présente des densités de 6 ou à peu près.

1770 Alors, ce qu'on essaie de verbaliser, c'est que ça prend une densité minimum pour offrir à la fois une offre commerciale intéressante, des espaces publics dignes de ce nom et des services de loisirs, et plus encore.

1775 Alors, l'industrie a évolué. Ça aussi, on va pouvoir en parler rapidement. Et je dois dire qu'au début de ma carrière, j'ai été membre d'un regroupement de citoyens des Floralies de la Montagne, donc juste à côté de Griffintown.

1780

Et on se battait, à l'époque. Nouveaux résidents dans un quartier. Bien, on avait de la misère à monter au centre-ville parce qu'il fallait passer en dessous du viaduc et il y avait tellement de pigeons que c'en était problématique et à la limite, avec des bébés, très dangereux. Alors, le centre-ville a évolué. Définitivement.

1785

Je suis déjà venu ici pour Réflexion 2050, puis on n'a peut-être pas eu le temps de se préparer comme on aurait voulu. Alors, on va tenter de rectifier le tir un petit peu.

1790

Alors, oui, de la bonne densité au bon endroit, c'est essentiel. Ça, c'est une image qui montre un peu, là, les réalisations que nous avons faites, mais c'est surtout, donc, pour démontrer ce qu'est un édifice de cent vingt mètres, de 80 mètres et de 65 mètres.

1795

Vous en avez un petit plus à droite, où il y a Cité Nature. Et je vais vous le dire : Cité Nature compte cinq phases, il y a à peu près 1 200 habitations, ç'a 14 étages, puis on a un indice de superficie de 9, mais on a aussi les Tours des Canadiens 2 et 3, indice de superficie de 9, 55 étages.

Alors, vous voyez qu'entre les deux modèles, le terrain n'a pas la même dimension, le coefficient n'est pas le même, mais il y a le même nombre d'unités dans les deux cas.

1800

L'efficacité de la construction, on pourra en reparler. J'ai entendu beaucoup de commentaires là-dessus dont un. J'aimerais revenir sur un commentaire que Marc Dubuc a fait ou certains bémols... puis certains de mes collègues aussi, que ce soit Bruno Collin ou d'autres. Ce n'est que pour ajouter, en fait, une couche d'information.

1805

Alors, oui, il y a une contextualité qu'il faut toujours respecter. C'est évident. On le fait de plus en plus, même dans le cas de la Cité du commerce électronique faite en l'an 2000, on a gardé l'essentiel de la laiterie du Guaranteed Pure Milk et la bouteille de lait.

Alors, ça fait déjà un bout de temps qu'à Montréal, on est un petit peu plus sensible au niveau du côté patrimonial, continuité et histoire.

1810

Cette image est là pour vous démontrer les grandes flexibilités, les grandes, grandes, grandes amplitudes qu'on peut avoir au niveau des basiliaires. Avec Victoria sur le Parc, l'édifice complètement à gauche, c'est un basilaire de 10 étages de bureaux surplombé d'une tour résidentielle de plus de quarante-quelque étages. L'ensemble fait 58 étages.

1815

Déjà, dans un si gros projet, d'avoir ces deux fonctions, plusieurs entrées, demande une gymnastique, mais aussi augmente un petit peu le coût de construction.

1820

Alors, à chaque fois qu'on fait des gestes, je pense que je l'ai dit dans le mémoire, il y a un coût. Et avec les coûts de permis qui ont augmenté dernièrement, les coûts d'autorisation, les coûts de construction, les coûts de terrain, les coûts d'étude... On nous demande, nous, de faire de plus en plus d'études.

1825

Alors, les trois catégories qu'on proposait, nous, d'implanter dans le secteur sont les trois éléments de droite, et on pourra vous en montrer quelques spécificités. D'ailleurs, on le voit ici.

1830

Donc au niveau du basilaire, de la modulation, lorsqu'on parle de tour, on morcelle beaucoup les volumes, aujourd'hui.

1835

Rapidement, L'Avenue, c'est quand même un basilaire de près de 10 étages avec une partie de bureaux. C'est WeWork qui s'était installé là, donc du bureau collaboratif. Tout le rez-de-chaussée était commercial et évidemment, face au Centre Bell, ça allait de soi.

Ça nous a donné l'occasion d'y installer un Provigo. Pas au niveau de la rue, au deuxième étage. La densité était suffisamment intéressante, et ça fonctionne. Avec des inquiétudes au début, mais une fois que le secteur a été assez mature, ce n'est plus un enjeu.

1840 On voit les Tours des Canadiens, l'image en haut à droite, et le mur du Centre Bell en face. Alors, on peut comprendre qu'on peut faire du six étages, mais ça peut être assez violent aussi, comme on peut faire du 55 étages, mais avec une transition à la rue, garder des éléments de bâtiments patrimoniaux, et on arrive à une réponse urbaine plus satisfaisante, selon nous.

1845 L'Hôtel Maritime aussi, un édifice qui a pris 20 ans à rénover. Au moment où tout le monde voulait démolir la rotonde, nous, on a été convaincus qu'il fallait la garder, mais ça demandait une densification à ses côtés, et ç'a donné la tour qui est juste à côté.

1850 L'édifice Fidès, la même chose. Vous voyez même des unités d'habitation de deux étages et demi autour des tours des Canadiens.

Alors, grande flexibilité. Alors, il ne faut pas prendre, je pense, les commentaires d'aucun des participants comme étant une vérité absolue. Il y a beaucoup, beaucoup, beaucoup de choses entre les deux.

1855 Ici, ce qu'on a voulu montrer, c'est la séquence de la montagne, le massif du centre-ville et, oui, Bridge-Bonaventure et le fleuve. Il y a une distance qui est quand même assez importante et on comprend mal la limitation des hauteurs dans certains cas.

1860 C'est très dégagé, il y a l'eau. C'est lumineux. Oui, il ne faut peut-être pas une forêt de tours comme on a fait au centre-ville, mais ça ne serait pas le but. Au centre-ville, on a quand même le métro, on a les trains, on a une desserte de transports publics qui peut le permettre.

1865 Là, on est un petit peu excentré, puis le territoire, je pense qu'il y a assez de participants qui l'ont décrit : morcelé, enclavé. Alors, il y a des difficultés réelles.

Donc, pour combler un peu ces difficultés-là, il faut avoir une certaine adaptabilité, selon nous. Il faut pouvoir des connectivités, des transitions, des caractérisations. Ça nous apparaît essentiel.

1870 Vous voyez de l'ensemble des différents quartiers que compose le centre-ville, et on se rend compte que l'amalgame de tout ça, bien, à un moment donné, ça devient synergétique. On avait un trou, avant, entre le quartier international puis le centre-ville. Regardez aujourd'hui, il est plein à 100 %.

1875 Alors, cette notion de connectivité est fondamentale. On en a entendu parler un petit peu, puis de richesse du milieu. Ça, de toute façon, étant donné que je suis un des derniers, je suis sûr que vous l'avez entendu maintes et maintes fois.

1880 Et là, j'arrive à la silhouette et au gabarit. C'est évident qu'une silhouette de centre-ville, vous vous rappelez un petit peu, je pense qu'on vous l'a expliqué dans le passé, et d'autres intervenants, le premier plan directeur de 92, dans le fond, ce qu'on a essayé de faire, c'est une forme urbaine qui ressemblait un petit peu à la montagne.

1885 Ici, on a ajouté des structures de 120 mètres, de 80 mètres et 60 mètres. Ça donne un petit peu l'échelle. On est vraiment plus bas, aussi. Ce que les gens ne comprennent pas, c'est que le secteur est à peu près cent pieds plus bas que le plateau, par exemple, René-Lévesque.

1890 René-Lévesque est à une altitude de quarante mètres, un peu plus, du niveau de la mer. Bridge-Bonaventure, dépendant où on se trouve, c'est entre 15 et 20 mètres. Alors, ce n'est pas pareil. 15 et 20 pieds, en fait. C'est six mètres.

LE PRÉSIDENT :

Deux minutes.

1895

M. OLIVIER LEGAULT :

Alors, vous voyez un petit peu, donc, ce qu'on représente ici. C'est donc l'impact visuel sur la silhouette, ce n'est pas vraiment important. Dans l'autre sens, il faut faire attention aussi, il y a

1900 des vues, peut-être, qui pourraient être protégées, mais encore là, on ne voit pas de difficulté à aller à 120 mètres dans certains des îlots ou des propriétés.

1905 Alors, oui, il y a toujours une architecture puis un urbanisme contextuel puis novateur qu'il faut, on l'a entendu. Et la technologie nous permet peut-être d'arriver à une efficacité un peu plus grande, mais on n'est pas encore capable de diviser le coût de construction en deux, hein? C'est impossible.

1910 Et ça, c'est un petit peu le mot de la fin, là. Alors, la densification au cœur du territoire montréalais, pour nous, c'est... Puis la cohérence de son aménagement, ainsi que la qualité du design constituent à nos yeux le geste de développement durable le plus significatif, et de loin.

1915 Plus on va pouvoir utiliser notre transport en commun, nos infrastructures et densifier le peu de territoire qui nous reste, mieux on va être. C'est évident que de Bruno Collin à Mark Poddubiuk, qu'il y a eu des différentes attitudes, mais je peux vous dire qu'à travers tout ça, ils ont à peu près tous raison.

1920 Bruno Collin a raison de dire qu'on ne peut pas aller en trop bas dans cette partie de la ville, c'est un non-sens. Je comprends Mark Poddubiuk dans le côté Pointe-Saint-Charles, qu'il faut qu'ils limitent un peu les hauteurs puis une densité, à cause du caractère historique.

1925 Maxime Frappier, oui, la relation avec la rue, tenter d'animer ça, c'est essentiel. Mais ça prend de la densité.

1925 Peter Rose, avec les ponts et la connectivité du quartier : brillant. De rajouter... il y a une scission, quand même, entre deux côtés.

1930 Alors, la réflexion sur la densité et la hauteur de l'implantation, puis ça revient à ce que vous avez entendu de Marie-Hélène Binet-Vandal du Sud-Ouest ou de monsieur Hernandez, la même chose.

Il y a ce corollaire-là hyper important. L'animation sur rue, l'encadrement des espaces publics, la connectivité et tenter d'avoir une certaine flexibilité. On a un règlement d'urbanisme dans Ville-Marie, par exemple, qui est rendu à quoi? 600 quelques pages, et qui n'arrête pas de grandir.

1935 C'est sûr qu'à chaque fois qu'on ajoute des règles, que ça soit même des règles qui n'ont rien à voir avec le 01282, par exemple, l'efficacité énergétique, il faut être prudent. On a augmenté le coût des résidences.

1940 On construisait pour 125 dollars au début des années 2000. Aujourd'hui, 125 dollars, ça paie le permis puis une partie des intérêts. On ne touche pas au terrain, puis on n'a même pas commencé à construire.

1945 C'est évident, quand on regarde ce qui se passe à Toronto, étude de la SCHL ce matin, c'était saisissant. Rien en bas de deux mille quelques dollars à louer à Vancouver. Quand on achète, les derniers projets que Vancouver a faits – c'est merveilleux, ce qu'ils font à Vancouver –, une unité de 420 pieds carrés à 1,5 million de dollars. La norme.

1950 Alors, comment contrer ça? La densité peut nous offrir une partie de la solution. La hauteur et l'implantation nous font de meilleurs projets, selon nous. Et c'est un petit peu comme ça qu'on essaie...

1955 D'ailleurs, je vous félicite d'avoir écouté, puis je pense que vous avez eu de très belles présentations. Vous avez tout un défi. C'est un des territoires les plus difficiles à requalifier, à requalifier. Son phasage, sa séquence, moi, j'en perds mon latin. J'ai commencé à me rentrer là-dedans, et on est resté très *high-level*. C'est un travail gargantuesque avec le nombre d'intervenants qu'il va y avoir à gérer, bonne chance à tout organisme qui va s'occuper de la planification de ce territoire-là.

1960 Donc, une certaine flexibilité et adaptabilité nous apparaissent essentielles parce qu'il va y avoir des effets de cause à effet, évidemment. Et on ne pourra pas tout déterminer, ou je ne pense pas. À moins que vous ayez encore des surprises pour nous. Mais ça va être le défi.

Alors, bonne chance. On se souhaite tous bonne chance. Et voilà.

1965 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup. Alors, question, Coumba?

1970 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Oui, alors, je vais un peu rebondir sur le dernier aspect que vous avez évoqué par rapport à la pointe de hauteur.

1975 Donc vous évoquez une variation entre 65, 80 mètres et dans certains cas, vous parlez même de 120 mètres. Et j'aimerais savoir, au fait, pourquoi cette limite de 120 mètres?

M. OLIVIER LEGAULT :

1980 Selon nous, le 120 mètres est à peu près la limite ou l'équation économique intelligente dans une tour d'habitation. Au-delà du 40 étages – 120 mètres, 3 mètres, 40 étages, là, ou 38t, dépendant de la hauteur du rez-de-chaussée –, il y a une répétition.

LA COMMISSAIRE NGOM :

1985 Um-hum.

M. OLIVIER LEGAULT :

1990 Il y a une forme qui peut être relativement simple et on n'est pas affecté par les vents autant et par les tremblements de terre autant qu'une tour de 50 et 60 étages où là, ça ne devient pas exponentiel, mais c'est un petit peu plus pénalisant.

1995

Mark Poddubiuk faisait référence à une étude qui disait que le *sweet spot* ou la limite, c'est 20 étages. Pas à Montréal. Peut-être dans une ville où le béton coûte très cher ou le... Mais à Montréal, le béton est, pour des raisons historiques, Baie-James, etc., on a toujours eu du béton relativement abordable.

2000

Mais l'industrie de la construction, c'est *setté*, puis n'oubliez pas qu'on a toujours deux escaliers, deux ou trois ascenseurs. On a toujours une masse minimale. Alors, selon nous, c'est entre 20 et 40 étages qu'on va chercher cette espèce d'optimisation. En termes de vue aussi, en termes de qualité d'unités, mais en termes de structure elle-même. Par les lois physiques.

2005

Si on prend une tour de 20 étages et on va creuser, et on fait des fondations, je peux vous faire une tour de 40 étages en augmentant légèrement la grosseur des fondations. Je ne double pas les fondations. Je les grossis légèrement.

2010

Alors, c'est ce que nous, nous avons observé avec l'ensemble des constructions que nous avons faites. Un des édifices les plus abordables au pied carré est un édifice sur René-Lévesque, de 39 étages. Aussi bête que ça puisse paraître. Alors, ça, c'est notre expérience.

LA COMMISSAIRE NGOM :

Um-hum. Merci.

2015

LE PRÉSIDENT :

Merci. Luba?

2020

LA COMMISSAIRE SERGE :

Oui. Parmi les commentaires, recommandations et pistes de réflexion, vous semblez dire – j'ai compris – que la diversification de la typologie des logements, c'est un véritable défi. Pourquoi?

M. OLIVIER LEGAULT :

2025

Oui. Je m'en allais parler... Le marché n'est pas paresseux, mais le marché répond à des besoins. On en avait parlé, la démographie a beaucoup changé depuis 40 ans au Québec, dans les grandes villes.

2030

Habiter un nouveau mode de vie, une étude de gens de l'Université du Québec... on est passé d'un nombre de ménages, en 1960, on avait à peu près 80, 85 000 ménages d'une personne au Québec. Aujourd'hui, on en a presque un million.

2035

Bon, on a multiplié par cinq. Grosso modo, on a multiplié par cinq, au lieu d'avoir multiplié par dix, là, parce que la population a doublé. Grosso modo, on voit encore une augmentation des ménages d'une personne.

2040

Disons, les femmes tentent de se... ont de plus en plus un mariage tardif ou le premier enfant un peu plus tard. Elles vont en appartement seules, ce qui n'était pas le cas avant. Donc il y a une petite augmentation là aussi, au niveau des chiffres.

2045

Puis il y a des styles de vie. Il y a des gens qui ont décidé carrément de vivre comme ça. Alors, le marché offre d'emblée... Et avec les étudiants, et au centre-ville, étant donné que le coût est très élevé et qu'il y a beaucoup d'activités, on se rend compte qu'il y a beaucoup de petites unités.

2050

On pensait que ça allait durer un bout de temps. Que ça allait être plutôt passager. Ç'a l'air de perdurer. On n'a pas tout rattrapé le temps. Comment ça va évoluer? Difficile, mais on s'est rendu compte qu'en effet, faire un trois chambres à coucher de mille quelques pieds carrés au centre-ville, ça fait une unité très, très dispendieuse.

Alors, quelqu'un qui a le choix va peut-être aller ailleurs. Alors, comment aider? Est-ce que des rabais de taxes... est-ce que de promettre un certain allègement fiscal à un promoteur s'il fait un peu plus d'unités de trois chambres serait une piste de solution? Peut-être.

2055

Si on veut avoir un peu de familles ou au moins d'enfants dans le centre-ville, c'est quelque chose qu'il faut peut-être considérer. Mais d'aller plus loin, vous le savez, nos outils, nos moyens sont très limités, aussi bien du côté privé que public.

2060

Et ça reste une préoccupation, absolument. Et je pense que Bridge-Bonaventure est peut-être une occasion d'avoir une plus grande diversité de typologie.

LA COMMISSAIRE SERGE :

2065

O.K. Alors, si j'ai bien compris, ce n'est pas tellement les besoins, c'est vraiment le coût avant tout, selon vous?

M. OLIVIER LEGAULT :

2070

Cause à effet. Alors, étant donné que le coût est important, on réduit un petit peu la tarte des gens à qui on peut s'adresser.

LA COMMISSAIRE SERGE :

2075

O.K.

M. OLIVIER LEGAULT :

2080

Puis c'est peut-être plus vrai dans les plus grandes unités que dans les petites, petites. Alors, on va voir un peu dans les prochains mois, puis vous le savez, là, il y a beaucoup de projets qui sont arrêtés présentement. Nous, de notre côté, première fois de ma vie que je vois ça, quelqu'un qui arrête un chantier. Ça coûte une fortune, arrêter un chantier. Bien, ils le font.

2085

Les ventes ne sont plus là. Le prix qu'ils avaient établi, qui est déjà très élevé, ils ne sont pas capables de le descendre, alors eux autres, tout ce qu'ils espèrent, c'est un ralentissement de

l'activité économique pour avoir des sous-traitants qui vont coûter peut-être un peu moins cher, et reprendre ultérieurement l'aventure.

2090 C'est assez préoccupant, ce qui se passe en ce moment et c'est pour ça, je pense, que la densité nous apparaît comme un des derniers moyens à... disons, à gérer et essayer d'y faire participer un certain dynamisme ou une certaine, je pense, intensité urbaine. C'est un terme qu'on n'ose pas utiliser trop. Ça peut être péjoratif, mais ça nous apparaît évident en ce moment.

LA COMMISSAIRE SERGE :

2095 O.K. Merci.

LE PRÉSIDENT :

2100 Alors, c'est malheureusement tout le temps qu'on a, mais je vous remercie beaucoup pour votre présentation et votre contribution. C'est maintenant le temps, l'heure de la pause, voilà.

M. OLIVIER LEGAULT :

2105 Merci.

LE PRÉSIDENT :

2110 Donc, on vous revient à 15 h 05, donc au retour de la pause. Merci.

PAUSE

2115

M. CHARLES FRENETTE-CYR ET M. ARNAUD VEYDARIER

Imagine Lachine-Est

2120

LE PRÉSIDENT :

Alors, rebonjour. Nous sommes avec les représentants d'Imagine Lachine-Est, donc Charles Frenette-Cyr et Arnaud Veydrier, c'est bien ça?

2125

M. CHARLES FRENETTE-CYR :

C'est bien ça.

2130

LE PRÉSIDENT :

Alors, bonjour et bienvenue.

2135

M. CHARLES FRENETTE-CYR :

Bonjour.

LE PRÉSIDENT :

2140

Alors, je vous rappelle que vous avez 10 minutes pour votre présentation, suivi d'un 10 minutes d'échanges avec les commissaires. On vous écoute.

M. CHARLES FRENETTE-CYR :

2145

Parfait. Bonjour. Dans le fond, nous, on est venus vous présenter un nouveau modèle de développement urbain pour atteindre la durabilité en tenant compte du cas de Bridge-Bonaventure.

Puis comme la précédente personne l'a mentionné, en ce moment, il y a plusieurs problématiques liées au développement dans les villes, notamment, liées aux coûts.

2150 Mais c'est surtout lorsqu'on commence à s'attarder aux différents éléments urbanistiques du développement qu'il y a plusieurs éléments qui sont laissés pour compte ou mal faits pour réussir à atteindre les objectifs, puis les coûts qui ont été visés.

2155 Puis quand on veut redévelopper une friche industrielle en un quartier mixte, puis accueillir des nouveaux résidents, bien, il y a plusieurs défis qu'on doit accorder.

2160 Puis, dans le fond, il y a plusieurs problèmes d'actualité, comme la crise climatique, la crise du financement municipal, la crise du logement, puis la crise du financement du transport en commun, et bien d'autres, qui créent un gros lot de défis qu'il faut nécessairement s'attarder lorsqu'on veut redévelopper parce que sinon, bien, ça crée un milieu de vie qui est soit problématique ou difficile d'accessibilité pour tous les résidents qui voudraient y aller.

2165 Donc, en venant de là, ce qu'on a réalisé, bien, c'est que toutes ces problématiques-là, on a essayé de les régler avec la même méthode qu'elles ont été créées. Puis ce qu'on a réalisé aussi, c'est qu'au fil des années, les problématiques précédemment nommées font juste s'accroître de plus en plus.

2170 On peut penser à la crise climatique, la crise du logement. C'est de plus en plus difficile de construire du transport en commun.

2175 Donc, là, on en est venu à se dire qu'il y aurait un changement qui est nécessaire. Il y a un changement dans nos manières de faire qui devrait être fait. Puis on n'est pas les seuls à le dire. Il y a plusieurs acteurs du développement, notamment Serge Goulet qui est sorti publiquement puis qui a dit qu'on doit inventer un nouveau modèle de financement, comme je peux le citer.

Puis on en vient à la question de comment on pourrait répondre aux défis sociaux, environnementaux et économiques qui sont posés lors de l'aménagement ou du redéveloppement d'un quartier grâce à la modification du système qui encadre le développement urbain.

2180 Ça, ça passe notamment par une nouvelle approche de conception du développement urbain. Puis il y a une ville dans le monde qui a réussi à faire face aux défis que j'ai précédemment nommés, puis c'est la ville de Copenhague au Danemark.

2185 Dans le fond, elle, ce qu'elle a fait, c'est avec un partenariat avec l'État danois, elle a créé une corporation paramunicipale nommée By&Havn qui a comme principal but de redévelopper les actifs fonciers du domaine public, puis de les mettre à profit pour construire des quartiers de vie à échelle humaine puis accessibles à tous.

2190 Donc, pour faire une explication rapide du modèle de la corporation, c'est : les acteurs publics lèguent leurs actifs fonciers à la corporation, puis celle-ci va voir la banque centrale danoise, puis demande un prêt en mettant en garantie la valeur des terrains.

2195 Puis par la suite, avec le prêt, elle va acheter de nouveaux terrains, puis avec un effort de planification soutenu avec la Ville, ils vont faire ce qu'on appelle du *smart zoning*, ce qui est en quelque sorte de changer l'usage des terrains pour les mettre dans des usages qui ont une plus haute valeur, ce qui veut dire, admettons, du résidentiel ou du commercial.

2200 Puis ça, ça fait augmenter la valeur des terrains, puis elle peut retourner voir la banque, puis demander un nouveau prêt. Puis avec ces sommes-là, ils vont aménager des infrastructures des lieux, soit la décontamination des terrains, les routes, le transport en commun, etc.

2205 Puis dans le fond, tout est prêt. Puis à ce moment-là, le terrain est à sa plus haute valeur, puis c'est là que c'est vendu à des promoteurs privés qui, eux, vont construire les logements puis les différents bâtiments.

Puis avec le profit de cette vente-là, ils vont être capables de rembourser les prêts qui ont été encourus auprès de la banque centrale.

2210 Puis ça, ce que ça permet de faire, c'est de créer un développement qui est réellement durable au point de vue financier, puisque tous les éléments comme le transport en commun, le logement abordable et tout, n'ont pas besoin d'être financés à coup de subventions. C'est financé grâce au développement.

2215 Puis dans le fond, ce que ça permet de faire en tant que tel, c'est que la Ville obtient un levier stratégique dans le développement. Par exemple, elle peut demander que 25 % des logements d'un bâtiment soient à coût abordable. En échange, le coût des terrains est un peu réduit.

2220 De plus, les orientations urbanistiques et environnementales sont plus facilement respectées. On peut notamment penser à tout ce qui a rapport au développement durable, puis, mettons, le transport en commun, le nombre de stationnements, etc.

2225 Puis aussi, vu que la majorité des profits est redistribuée au sein de la collectivité, bien, c'est tout le monde qui en profite. Les projets se réalisent vraiment plus facilement, puisqu'il y a moins de parties prenantes qui sont impliquées. Puis il y a une réduction, aussi, des coûts, parce qu'il y a moins besoin de déléguer les tâches.

2230 Puis surtout, ce qu'il est important de considérer, c'est que tout le monde y trouve... tout le monde est gagnant dans ce pari-là. C'est que la Ville, bien, ses orientations urbanistiques puis tous ses objectifs, bien, ils sont obtenus.

Les groupes de la société civile, puis les groupes communautaires, bien, ils ont une voix plus importante à la table de concertation.

2235 Puis les promoteurs privés, bien, ils arrivent avec un projet qui est clé en main. Tout ce qu'ils ont à faire, c'est construire le bâtiment, puis les coûts sont nécessairement diminués parce qu'ils

n'ont pas à s'occuper de la décontamination des terrains, de l'aménagement des infrastructures et tout.

2240 Puis si on ramène ça au contexte montréalais, ce que ça pourrait nous permettre de faire, c'est de concevoir des quartiers plus vivants, plus à échelle humaine, plus sécuritaires, plus écologiques, puis surtout conçus pour les gens.

2245 Puis ça pourrait être intéressant aussi de mentionner d'autres éléments qui pourraient permettre au secteur de Bridge-Bonaventure d'être un quartier plus écologique et durable.

M. ARNAUD VEYDARIER :

2250 Oui. Alors, pour faire suite à la présentation de mon collègue, je veux juste amener quelques recommandations complémentaires. En fait, des points assez ponctuels qu'on estime, à Imagine Lachine-Est, qu'ils devraient faire partie de tout projet de redéveloppement durable, on va dire.

2255 Donc, premièrement, en fait, pour les questions énergétiques, on préconise l'implantation d'une boucle énergétique basée sur la géothermie. En fait, c'est un modèle, en fait, qui est assez en vogue en ce moment et qui permet aux différentes parties prenantes des projets de développement de tirer des bénéfices, en fait, à tous les niveaux.

2260 En fait, il y a comme deux aspects à une boucle énergétique. Donc, il y a premièrement tout l'aspect de la redistribution de la chaleur, en fait, selon les besoins, la saison et les différents acteurs du quartier.

Et deuxièmement, il y a tous les bénéfices, en fait, que les différentes parties prenantes vont tirer. Donc notamment, au niveau des promoteurs.

2265 Donc, en plus d'une meilleure performance énergétique et économique, on observe en fait dans les projets de boucle une réduction de la consommation énergétique qui peut atteindre 40 %.

2270 On note aussi une perception positive, en fait, pour les promoteurs, notamment avec l'octroi des certifications durables, comme la certification LEED, ce qui crée un plus grand attrait auprès de la clientèle et qui... évidemment, les promoteurs en tirent bénéfice, après ça, dans la vente et la location de leurs unités de logement.

Et également, les promoteurs ont accès à plusieurs options de soutien financier, en fait, donc des programmes de financement pour atteindre ces objectifs durables.

2275 Pour les utilisateurs, en fait, bien, évidemment, il y a une réduction du coût de l'énergie, et c'est juste les bienfaits d'avoir accès à une source d'énergie renouvelable et propre à faible coût, bien important.

2280 Pour les distributeurs d'énergie, bien, évidemment, il y a une réduction à la consommation énergétique globale qui permet d'atténuer, notamment, la pression sur les réseaux en périodes de pointe.

2285 Pour les municipalités, bien, en plus d'une réduction des GES, une meilleure qualité de l'air. On en parle beaucoup en ce moment. Évidemment, ça continue à la réduction des îlots de chaleur, en fait, en réduisant les rejets de chaleur causés par les systèmes de chauffage.

2290 Ensuite, on préconise évidemment l'implantation d'un axe de transport collectif structurant pour le quartier. Il est question qu'il y ait une station de REM, en fait, qui soit implantée. Nous, on estime, à Imagine Lachine-Est, que ça serait insuffisant en fait pour répondre aux futurs besoins du secteur, notamment avec l'arrivée massive de nouveaux résidents.

2295 On préconise plutôt, en fait, un tracé qui relierait les quartiers ouest, donc Lachine, LaSalle, au centre-ville, un peu sur le modèle de la ligne rose, en fait, qui a été proposée il y a quelques années.

Donc, c'est vraiment le tramway, en fait, qui, à notre avis, répondrait à tous les objectifs, donc, de mobilité du quartier.

2300 Et pour finir rapidement, on propose également la mise sur pied d'un service d'accompagnement en mobilité durable pour les nouveaux résidents. En fait, c'est un programme qui... Il y a plusieurs exemples à travers le monde, dont à Portland, le projet SmartTrips qui consiste à créer des services pour les nouveaux résidents, en fait, qui arrivent, et un encadrement, et un suivi au niveau des options, en fait, qui s'offrent à eux en termes de mobilité collective et active.

2305 Donc, en plus de faire la promotion des différentes options de mobilité durable dans le quartier, bien, on atteint, en fait, des objectifs de réduction de la dépendance à l'automobile, en plus de promouvoir des saines habitudes de vie.

2310 Donc, voilà. On propose également de financer ces services par ce qu'on appelle un en-lieu de stationnement, qui est dans le fond une réallocation des fonds qui sont destinés, en fait, à la construction des stationnements lors des nouveaux développements, et donc de relocaliser ces fonds-là pour, dans le fond, améliorer l'accessibilité et les services, en fait, de transport qui sont offerts à la population locale.

2315 Ce qui fait le tour de notre présentation.

LE PRÉSIDENT :

2320 Merci beaucoup. Alors, nous sommes maintenant rendus au tour des questions des commissaires. Luba?

LA COMMISSAIRE SERGE :

2325 Oui. Un des constats que vous faites dans votre mémoire, et vous venez de le dire ici, c'est qu'une station de REM ne suffira pas. Comment arrivez-vous à cette conclusion et pourquoi un tramway?

M. ARNAUD VEYDARIER :

2330

Bien, en fait, le grand problème avec le REM, c'est que ç'a un effet, en fait, qui est très, très localisé, en fait. Le REM, c'est le modèle SkyTrain basé en fait sur un axe à grande vitesse avec des stations très, très espacées.

2335

Donc là, dans ce cas-là, c'est pour relier la Rive-Sud au centre-ville de Montréal. Et nous, on estime, en fait, qu'un tramway, ça s'intègre beaucoup mieux dans la trame urbaine du quartier. C'est des stations plus rapprochées, donc qui permettent un meilleur déplacement, en fait, à l'échelle locale, plutôt que de vraiment créer un axe qui relie, en fait, le centre-ville aux quartiers périphériques, donc dans ce cas-ci, la Rive-Sud.

2340

Le tramway a un effet vraiment plus localisé tout au long du trajet, en fait. Pas seulement sur des points isolés autour des stations, donc. C'est vraiment à ce niveau-là que ça...

LA COMMISSAIRE SERGE :

2345

Et quel serait le trajet, selon vous, dans ce secteur-là?

M. ARNAUD VEYDARIER :

2350

Bien, en fait, comme je disais, on s'inspire un peu des projets qui sont discutés en ce moment, notamment à Lachine, on parle beaucoup d'un tramway. Notamment, comme pièce centrale dans le projet de l'écoquartier qui est actuellement à ses débuts.

2355

Donc, ça serait vraiment un trajet qui partirait, c'est ça, de Lachine, traverserait LaSalle, pour rejoindre, en fait, les quartiers centraux. Vraiment un peu... On n'a pas de plan, ici, malheureusement, on aurait dû en amener.

Mais un peu sur le même modèle que la ligne rose, en fait, qui a été... la portion ouest de la ligne rose, qui a été proposée par Valérie Plante.

2360 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

O.K., merci.

2365 **LE PRÉSIDENT :**

Merci. Coumba?

LA COMMISSAIRE NGOM :

2370 Oui, alors, vous avez parlé du coefficient de biotope.

M. ARNAUD VEYDARIER :

2375 Oui, on ne l'a pas mentionné, mais...

LA COMMISSAIRE NGOM :

Qui est un indicateur qui permet de mesurer la part de surface végétalisée, c'est ça?

2380 **M. ARNAUD VEYDARIER :**

Um-hum. Oui.

2385 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Et j'aimerais savoir, justement, comment est-ce que vous allez vous servir de cette mesure et surtout, comment est-ce que vous allez pouvoir la valider?

2390

M. CHARLES FRENETTE-CYR :

2395

Bien, dans le fond, le coefficient de biotope, comme on avait expliqué dans notre rapport, c'est que pour mesurer la... Dans le fond, souvent, ce qui est fait, c'est qu'on mesure seulement la surface végétalisée qui se trouve au sol, par exemple, la verdure, des arbres, mais on ne compte pas nécessairement, par exemple, des surfaces qui peuvent être sur les murs, sur les toits ou différents autres endroits.

2400

Ensuite, comment l'intégrer? Je ne sais pas si tu voulais y aller? C'était plus ton dossier.

M. ARNAUD VEYDARIER :

2405

Oui, en fait, le gros avantage du coefficient de biotope par rapport à d'autres indices qu'on utilise, c'est que ça permet non seulement de mesurer la surface qui est couverte, mais également la qualité, en fait.

2410

Notamment, en fait, qu'il s'agisse de plates-bandes ou vraiment juste de murs végétalisés, ou tout ça, il y a vraiment un effet qui varie, en fait, selon les bénéfices qu'on peut tirer de ces différentes surfaces-là. Et le coefficient de biotope permet d'en tenir compte, en fait.

2415

Mettons, une surface qui serait plus petite, mettons, les plates-bandes avec certains types de végétaux – ça aussi, c'est tenu en compte – seraient plus efficaces, mettons, en termes, mettons, de gestion des eaux de surface, réduction des îlots de chaleur, qu'un autre type d'aménagement qui pourrait être plus grand, mettons, mais qui aurait un moins grand effet sur la qualité environnante.

LA COMMISSAIRE NGOM :

2420

Et du coup, les effets visibles de ça, ça serait quoi?

M. ARNAUD VEYDARIER :

2425 Bien, en fait, ça rejoint un peu tous les bénéfices qu'on peut tirer de la végétalisation des espaces, donc on a évidemment la réduction des îlots de chaleur, il y a une meilleure gestion des eaux de surface, avec une meilleure rétention. On parle aussi d'une meilleure qualité de l'air.

2430 En fait, il y a certaines essences d'arbre qui sont très efficaces pour retenir les particules, en fait, et améliorer la qualité de l'air générale, en plus d'offrir des espaces attrayants pour les usagers. C'est à ce niveau-là surtout.

LA COMMISSAIRE NGOM :

2435 D'accord. Merci.

LE PRÉSIDENT :

2440 Moi, j'aimerais que vous donniez peut-être un petit peu plus d'explications sur ce que vous avez appelé le SmartTrips, puis notamment, le financement avec les en-lieux de stationnement.

M. ARNAUD VEYDARIER :

2445 Oui. En fait, SmartTrips, c'est un programme qui a été... c'est un exemple, en fait, de ce qu'on propose comme service, à Portland. C'est vraiment un accueil, en fait, au niveau des nouveaux résidents. Il y a une batterie de services, en fait, qui sont offerts, notamment au niveau d'applications, de documentation numérique et physique.

2450 Il y a également des séances d'information qui sont vraiment destinées aux nouveaux résidents. Donc, on va vraiment cogner à la porte des nouveaux résidents, on les encadre et on leur propose, en fait, d'utiliser toutes les options qui sont disponibles dans le quartier, donc il y a vraiment un accompagnement sur le long terme pour vraiment viser à... favoriser, en fait, et encourager l'utilisation des transports collectifs à l'échelle du quartier.

2455 Donc, c'est vraiment à l'échelle du quartier. Donc, nous, on estime que c'est vraiment une option intéressante et qui serait financée, comme je disais, par l'en-lieu de stationnement, qui consiste en fait à... En fait, il y a des quotas minimums de stationnement qui sont souvent imposés aux promoteurs dans les développements. On propose de réduire ça, en fait, et l'argent qui est économisé serait réinjecté, en fait, dans les programmes comme ça, pour...

2460 **LE PRÉSIDENT :**

Par les promoteurs?

M. ARNAUD VEYDARIER :

2465 Oui, en fait. Oui. Oui.

LE PRÉSIDENT :

Oui, c'est ça.

2470

M. ARNAUD VEYDARIER :

Oui.

2475

LE PRÉSIDENT :

Parce qu'ils ne développent pas un certain nombre de stationnements, donc l'argent économisé...

2480

M. ARNAUD VEYDARIER :

Exact.

LE PRÉSIDENT :

2485

...ils doivent le remettre pour le programme?

M. ARNAUD VEYDARIER :

2490

Oui. Tout à fait. C'est ça.

LE PRÉSIDENT :

2495

O.K. Je comprends. Bien, écoutez, merci beaucoup. Merci pour votre participation et votre contribution. On poursuit, nous, dans quelques instants, avec Lemay Co.

M. STÉPHANE b

2500

Lemay Co

LE PRÉSIDENT :

2505

On poursuit avec monsieur Stéphane Tremblay, de Lemay. Alors, bonjour monsieur Tremblay, bienvenue, et puis donc, je vous rappelle : vous avez 10 minutes pour votre présentation, qui sera suivie d'une période d'également 10 minutes d'échanges avec les commissaires.

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2510

Merci, monsieur Cardinal. Est-ce qu'il faut être très près du micro? Ou...

2515 **LE PRÉSIDENT :**

C'est préférable.

2520 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

C'est recommandé?

2525 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, exact.

M. STÉPHANE TREMBLAY :

C'est recommandé. Est-ce que je suis le dernier de toute la série? Ou...

2530

LE PRÉSIDENT :

Ah, non, non.

2535 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Non? Ah...

2540 **LE PRÉSIDENT :**

Il en reste deux autres après vous.

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2545 Mais c'est la dernière journée?

LE PRÉSIDENT :

Oui.

2550 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Ah, O.K., bon, bien, voilà.

LE PRÉSIDENT :

2555

Oui.

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2560

On va finir ça en beauté.

LE PRÉSIDENT :

Vous êtes le dessert.

2565

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2570 C'est ça. Je vais essayer de ne pas trop répéter ce qui a été dit avant. C'est surtout ça le défi. Alors, mon nom est Stéphane Tremblay, je suis architecte principal chez Lemay. Lemay qui est, je pense, à ce stade-ci, la plus grande entreprise de design au pays, avec 400, 450 employés : Montréal, Québec, Toronto, Calgary, Edmonton et New York. On couvre urbanisme, design urbain, architecture, développement durable, architecture du paysage, évidemment, ingénierie.

2575 En fait, on couvre... on est vraiment multiservices. Et on est impliqués dans beaucoup de projets publics et privés, dont notamment l'effort de Bridge-Wellington l'année passée. J'ai piloté ça avec les cinq propriétaires.

Mais aussi, on est dans des projets publics avec CDPQ. On est architectes du REM, les stations, les stations du REM. On fait la place des Montréalaises pour la Ville de Montréal, on a fait le parc Jean-Drapeau.

2580

Ce dont on va parler aujourd'hui, peut-être un peu plus, c'est sûr que c'est important, tout le volet espaces publics. Le volet, je pense qu'il est d'importance ici, mais je pense qu'à ce stade-ci, c'est le cadre réglementaire, je pense, qui est fondamental. Puis la vision, je pense qu'il faut l'asseoir correctement.

2585

Peut-être souligner comme tout le monde le travail d'analyse qu'a fait la Ville, qui est extrêmement détaillé, extrêmement fouillé, au niveau patrimonial, au niveau des détails. Alors, chapeau à cette analyse-là.

2590

Et il y a aussi eu une révision par rapport à l'année passée, donc il y a eu un petit peu plus de densité qui a poussé, là, mais ce n'est pas révolutionnaire, mais quand même, on a apprécié qu'il y ait une certaine bonification.

2595

Donc, très bonne compréhension du milieu, mais je vais quand même sauter dans le vif du sujet : la question de la mixité. La question de la mixité, c'est mentionné, évidemment, largement dans le document, mais on sent que ça vient... et notamment, l'habitation, ça vient derrière d'autres objectifs qui sont très bons : développement économique, développement pôle d'emplois, graine commerciale, etc., déploiement d'entreprises.

2600

On ne peut pas être contre ça. Sauf que ce secteur-là, il aurait pu devenir ça n'importe quand depuis 30 ans. Parce qu'au fond, qui a empêché une entreprise d'aller s'installer là? Il y a eu... j'allais dire Sam's Club, là, ça traduit peut-être mon âge, mais Costco qui s'est implanté, la grande distribution. Des microentreprises. Mais il n'y a pas eu, en fait, une avalanche d'intérêt pour le secteur, pour toutes sortes de raisons.

2605

Le marché, il n'est pas là. C'est-à-dire que les *techs* vont dans le Mile-Ex, les sièges sociaux vont au centre-ville. Donc, il y a un marché, sans doute, pour l'entreprise dans ce secteur-là. Et je

connais beaucoup des propriétaires qui seraient très contents de louer des locaux, mais tout simplement, il n'y a personne qui vient.

2610

Ça fait qu'il y a comme tout un volet, je dirais, développement d'emplois, bureaux, entreprises. On ne peut pas être contre ça, mais l'emploi, premièrement, dans le moment, il manque plus de joueurs que d'emplois. Ça, c'est numéro 1.

2615

Je pense que Michel Leblanc l'a mentionné, il y a un taux d'inoccupation presque historique dans le centre-ville. Alors, pourquoi l'habitation a été mise en sourdine de tout, de tout ça? Alors que la réalité, elle n'est pas là.

2620

Ça fait que je trouve que... Puis je l'ai relu plusieurs fois le... bien, en fait, pas d'un couvert à l'autre, parce que c'est quand même beaucoup, mais il y a une trame de fond qui dit que le résidentiel est... oui, la mixité est là, mais le résidentiel n'est pas souhaité parce que les conditions ne sont pas là.

2625

Puis on va mettre d'autres structures réglementaires pour étudier son déploiement. Je trouve qu'on ajoute un autre délai par-dessus un autre délai, alors que tous les jours, c'est mur à mur : « Crise du logement, que font les autorités? » Petit commentaire éditorial.

2630

Mais il reste quand même que c'est... Puis là, je pense que Bruno Collin a fait la comparaison avec le PPU des Faubourgs. Il est encore plus dense que ce qui est proposé ici. On parle de 7 600 unités sur ce territoire énormissime.

2635

Même Drapeau faisait 10 000 logements dans les années 80. Vous vous souvenez de ça, les opérations 10 000 logements, 20 000 logements? J'étais jeune, là, je vous le dis. Parce qu'il avait plus d'ambition.

7 600 portes, comme on dit dans notre jargon, sur ce territoire énorme, ce n'est vraiment pas beaucoup. Et le rassemblement des quatre, cinq promoteurs, Broccolini, MACH, etc., que vous

connaissez, juste avec eux, on peut mettre facilement 10 000 dans le territoire immédiat de Bridge-Wellington, Pointe-du-Moulin et le grand oublié, le triangle.

2640

Qu'est-ce qui est arrivé au triangle de Pointe-Saint-Charles? On dirait que c'est comme relégué à un aspect muséal. Je n'ai pas compris. Alors qu'il y a déjà de la mixité. Il y a le Nordelec, il y a eu la Redpath qui a été convertie, il y a des entreprises. Pourquoi la mixité n'est pas la bienvenue au bord du canal Lachine, à côté d'une station du REM?

2645

Il y a quelque chose qui m'a échappé. Je ne sais pas si c'est des raisons patrimoniales, mais ça, ça m'a *bluffé*. Alors, le triangle, je dirais qu'il a été oublié, mais on ne sait pas pourquoi. Ou enfin, d'après moi, la réponse n'est pas claire.

2650

Et c'est là qu'il y a énormément de locaux vacants pour des entreprises, alors beaucoup de bâtiments peuvent être recyclés, il y a de la densité qui peut être déployée. Et parlons-en, de la densité. Donc, on l'a dit un peu plus tôt, les densités sont faibles, sont plus faibles qu'ailleurs. On se demande un peu pourquoi, là.

2655

C'est l'entrée de la ville, c'est un énorme terrain. Les hauteurs ont été artificiellement fixées à la hauteur du Silo #5. Est-ce qu'il y a une magie? Le Silo #5, ce n'est pas tant sa hauteur qui fait sa présence. C'est toute sa masse, d'un bout à l'autre. Même si on met quelque chose à côté qui est de la même hauteur, ça va encore avoir l'air petit. Alors, il faut comprendre l'échelle de ça.

2660

Donc, on peut, oui, à certains endroits, avoir des pointes de hauteur, jusqu'à 120 mètres. Pourquoi pas? Il faut que ce soit étudié intelligemment, architecturalement, urbanistiquement.

2665

J'ai travaillé beaucoup de projets dans Griffintown, et Griffintown a une forme urbaine que je peux décrire comme étant trapue. Ce serait peut-être ça le meilleur mot. Il y a quand même pas mal de densité. Quand vous allez voir, il y a quand même pas mal de densité, mais ils ont fixé un plafond artificiel de hauteur, pour toutes sortes de raisons, ce qui fait qu'on a des barres qui tournent les coins, qui font... dans certains cas, qui sont assez hautes.

2670 Mais il y aurait eu beaucoup plus d'intérêt d'avoir à certains moments des bâtiments plus fins, un peu plus haut. D'avoir des percées d'ensoleillement, d'avoir du dégagement au sol. Alors, des fois, on s'enferme dans des dogmes.

2675 Je veux dire : « Bon, 65 mètres, au-delà de ça, c'est la mort », ce n'est pas vrai. C'est une vision de l'esprit. Il faut absolument travailler avec le contexte. Je suis le premier à être militant de l'approche d'intégration urbaine, mais pas de façon artificielle. De façon réelle. Alors, donc la hauteur et la densité, selon moi, ne sont pas approchées de façon à ce que le secteur privé puisse réaliser les rêves qui sont exprimés ici.

2680 Parce qu'ici, au Canada, en Amérique du Nord, ce n'est pas comme en Europe. C'est le secteur privé qui construit les maisons, puis qui construit les bureaux. Il y a très, très peu d'entreprises publiques qui sont impliquées là-dedans parce qu'on n'a pas eu d'après-guerre, on n'a pas eu d'autres historiques qui font qu'en Europe, ils ont des structures que nous, on n'a pas, pour l'habitation.

2685 Alors, c'est le secteur privé qui va construire ça. Alors, donnons-lui les leviers. Donnons-lui les moyens pour remplir ces ambitions-là. Et un cadre flexible, puis avec une certaine... je dirais un certain sentiment d'urgence, là. Il y a, je pense, au Canada... Je ne veux pas dire de chiffres en l'air. Je sais qu'en Ontario, il manque 400 000 unités. Mais je pense qu'ici, c'est 100 000 ou 200 000, là. Il y a comme un chiffre magique. Puis à coup de 1 000 unités par année, on n'y arrivera pas, là.

2690 Donc, pourquoi ne pas, dès le départ, autoriser la mixité urbaine que tout le monde veut, que tout le monde souhaite, que tout le monde demande, et d'inclure de l'habitation et de mettre les conditions de développement qui se ramènent à ça?

2695 Études acoustiques, études d'impact, études de vibrations, études sonores. On le fait. On en fait, des projets. J'en fais sur Bates, sur le bord des voies ferrées. On en fait dans le Sud-Ouest, sur le bord de voies ferrées, près de sites industriels. Ça se fait. On n'est pas obligé de l'interdire, puis ensuite, imposer un autre... C'est comme si on imposait un autre processus dans ce processus-là, qui lui-même est assez laborieux, on se comprend.

2700 C'est complexe. Je ne dis pas que c'est simple. Mais trouvons des moyens pour arriver à nos fins. Donc, densité beaucoup trop faible. Ça manque d'audace. Ça manque de... Tu sais, j'aurais aimé ça entendre 20 000 logements, ou je ne sais pas, quelque chose qui frappe l'imaginaire. Là, c'était à 5 500, puis là, ils ont fait un petit effort, puis c'est 7 500. Puis ça, c'est : « peut-être », puis : « à condition que », puis : « selon tel critère. »

2705 Puis en même temps, on parle juste de création d'emplois. On ne manque pas d'emplois. On parle juste de développement de bureaux et d'entreprises, alors que visiblement, personne ne veut y aller, à part des... Je pense qu'il y a de la place pour des centres d'innovation, je ne sais pas, des *start-ups*, des choses comme ça. Pas 5 millions de pieds carrés qui sont annoncés dans ce plan-là. 5 millions de pieds carrés.

2710 Peut-être que monsieur Leblanc pourrait vous dire combien de millions de pieds carrés il y a au centre-ville, mais tu sais, à un moment donné, le chiffre ne tient pas l'air. Donc...

2715 **LE PRÉSIDENT :**

Je dois vous dire que vous avez dépassé votre 10 minutes, donc en conclusion?

2720 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Oui, bien, écoutez, ça couvre les points. Le réseau thermique, oui, il y a tout un volet là-dessus. Ça prend de la densité, aussi, pour que ça marche. Puis ça prend de la mixité pour que ça marche, pour que le commercial chauffe le résidentiel et fasse les bonnes choses. Donc, voilà.

2725 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, on va passer aux questions...

2730

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Oui.

2735 **LE PRÉSIDENT :**

...puis vous pourrez peut-être compléter aussi en répondant aux questions. Donc, Coumba?

2740 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

Oui, alors, j'avais une question par rapport au secteur industriel...

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2745

Um-hum.

LA COMMISSAIRE SERGE :

2750 ...que vous mentionnez dans votre mémoire comme étant en déclin. Alors, nous avons reçu quelques industries qui semblent démontrer une certaine vigueur.

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2755

Um-hum.

LA COMMISSAIRE NGOM :

2760

Et j'aimerais savoir, au fait, à quoi faites-vous allusion quand vous parlez de déclin?

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2765 Bien, je ne dis pas qu'il y a un déclin de l'industrie. Je dis juste que ce site-là, pour beaucoup d'industrie, n'est pas attractif. Écoutez, ce qui s'appelait le Technoparc, là, celui qui est sur le bord de Bonaventure, j'étais à la Ville de Montréal en 1988 quand ç'a été lancé.

2770 Il y a eu MELS, il y a eu Téléglobe. Il y a eu quoi d'autre? C'est des sites contaminés, premièrement. Il y a du gaz méthane, si je me souviens bien, en dessous. Bref, ça, ça n'a pas été une solution. Puis dans tout le brouhaha de Bridge-Wellington, tu as les reliques de la minoterie, Five Roses, des reliques du port. Il y a eu Costco. Qui d'autre est allé là?

2775 Alors, comme je te dis... comme je vous dis, excusez-moi, Coumba, ça peut être des petites entreprises, ça peut être dans le domaine du design, de la conception, *start-ups*, espaces de travail partagés, mais ce n'est pas des millions de pieds carrés.

2780 Mais c'est le genre de trucs qu'on veut, là, dans la mixité, le genre de choses qu'on trouve peut-être dans le Faubourg des Récollets. Mais l'industriel? Tu sais, si j'avais un centre de logistique à installer, c'est le dernier endroit où je voudrais aller, là. Moi, j'irais m'installer près de l'aéroport, près des axes routiers. D'ailleurs, c'est là où ils vont.

2785 Ensuite, le manufacturier, ça va où sont les emplois, hein? Si on fabrique des motoneiges, on n'ira pas là. On va aller là où il y a des emplois pour... Tu sais, je ne veux pas trivialisier votre question, parce qu'elle est très bonne, puis je ne suis pas un spécialiste, non plus, du marché. Moi, je suis concepteur urbain, je suis architecte. Mais tu sais, il y a quand même certaines évidences qu'on peut constater, que ce n'est pas un site très attractif pour la grande entreprise, là.

2790 Si on est KPMG, on ne va pas là. Si on est Bombardier, on ne va pas là. Si on est, je ne sais pas, moi... Parce qu'il y a quelques fabricants, des artisans, des choses comme ça, oui, ça va, mais ce n'est pas des énormes surfaces. Et ce n'est pas des gros loyers, là. Mettons ça en termes économiques, là.

2795 Ça fait que ça génère de l'activation urbaine, puis de la croissance, puis potentiellement aussi de la richesse, mais on ne peut pas bâtir tout ça sur ces petites entreprises qui peuvent juste coexister dans un milieu urbain plus complet. Je pense que c'est plus ça qu'il faut viser.

2800 Donc, attaquer la mixité de front, dès le départ, puis mettre... Excusez-moi, j'ai mon Teams qui s'agite, là. No, I'm at a commission, here. I'll call you back. Désolé, notre bureau de Toronto. Donc, je ne sais pas si ça répond à la question, Madame.

LA COMMISSAIRE NGOM :

Merci, oui. C'est bon.

2805 **LE PRÉSIDENT :**

Bien, je veux juste renchérir sur cette question-là...

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2810 Oui. Oui. Um-hum.

LE PRÉSIDENT :

2815 ...parce qu'elle fait notamment référence au fait qu'il y a des industries qui sont là, qui vont rester là, tu sais.

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2820 Oui. Oui, um-hum.

LE PRÉSIDENT :

2825

Puis elles sont venues nous le dire. Le Port de Montréal, ADM...

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2830

Um-hum.

LE PRÉSIDENT :

2835

Leurs affaires vont bien, même, c'est en croissance.

Donc, quand on parle de mixité, il y a de la mixité avec de l'industrie qui fait du bruit, qui est polluante, qui est sept jours sur sept, 24 heures sur 24. Et on nous parle, bon, de distance de 10 mètres, de zones tampons, tout ça. Là, vous avez parlé, dans votre intervention, que c'est possible de construire proche d'une voie ferrée, notamment.

2840

M. STÉPHANE TREMBLAY :

Oui. Bien...

2845

LE PRÉSIDENT :

J'imagine, donc, que vous êtes dans le design.

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2850

Um-hum.

2855 **LE PRÉSIDENT :**

J'imagine que ça va avec la conception de...

2860 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Oui.

LE PRÉSIDENT :

2865 Est-ce que pour vous, par exemple, le 100mètres, c'est une ligne qu'on peut franchir ou pas? Puis si oui, comment on mitige, dans le fond, les nuisances avec ce genre d'entreprises là?

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2870 Effectivement. C'est ça. Parce qu'un temps, il y avait le 30 mètres, aussi, qui était une autre règle de pouce.

LE PRÉSIDENT :

2875 Um-hum.

M. STÉPHANE TREMBLAY :

2880 30 mètres de l'emprise ferroviaire. Maintenant, avec les nouvelles... les consultants, en fait, les spécialistes, en fait, on érige des murs anticollisions, on érige des murs acoustiques. O.K. Ce qui fait qu'en bout de ligne, protéger en termes de sécurité publique, si on veut, en termes d'impact. Déraillement. O.K., donc, dans le fond, c'est ça, dans le cas des voies ferrées.

2885 Ensuite, le bruit que ça peut causer. Le REM aussi, il fait du bruit, un peu, comme bien des choses. Là, la minoterie et tout le reste, il faut aller mesurer sur place, puis c'est quoi les plages horaires, puis est-ce qu'il y a des mesures à prendre?

2890 Le port, c'est important, c'est sûr, mais le conteneur... le port à conteneurs, il y en a qui veulent se déménager. Tu sais, peut-être qu'à moyen terme, peut-être que l'avenir n'est pas exactement là. Mais à côté, tu as quand même Habitat 67 qui est là depuis 50 ans, puis ils vivent avec les aléas de l'industrie.

2895 Ça fait que ce n'est pas parfait, mais tu sais, ça me fait penser à Granville Island à Vancouver. Je ne sais pas si quelqu'un est déjà allé là. C'est un foisonnement urbain absolument extraordinaire, mais tu as des cimenteries, là-dedans, tu as des restaurants, tu as... Il faudrait voir maintenant s'il y a de l'habitation.

2900 Mais ce que je veux dire, c'est qu'il faut peut-être attaquer la bête de façon assez stratégique, avec les bonnes mesures, là. Personne ne veut des résidents qui se plaignent à mort, en bout de ligne, puis la Ville ne veut pas ça non plus. Ça, on comprend.

2905 Mais de là à prendre tout ce territoire-là, puis mettre une espèce d'hypothèque dessus, comme quoi ce n'est pas prêt, puis on sent que ce n'est comme pas loin d'être... on n'est même pas proche d'être prêt, là. C'est ça qui m'embête un peu.

LE PRÉSIDENT :

Um-hum.

2910 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

C'est le sous-message, c'est que : « Ça ne peut pas aller là. » Même la pointe, j'ai mentionné la pointe, le triangle, là. Lui, en principe, il n'y a pas des tonnes de nuisances, là. Il est à

2915 côté d'une future station du REM. Pourquoi là, il n'y a pas d'intensification? Ça aussi, c'est un peu inexplicable.

Lorsqu'on se rapproche du Silo #5, là aussi, il faut gérer les interfaces, mais il y a quand même des terrains qui sont largement développables, selon moi, à première vue.

2920 Donc, ce n'est pas *one size fits all*, comme on dit, mais il ne faut pas se limiter dès le départ. On n'arrivera pas.

LE PRÉSIDENT

2925 O.K. Je comprends. Luba?

LA COMMISSAIRE SERGE :

2930 Ça va, merci.

LE PRÉSIDENT :

Ça va? O.K. Bien, je vous remercie beaucoup.

2935 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Merci d'avoir pris le temps, c'est très apprécié.

LE PRÉSIDENT :

2940 Merci. Bien, c'est moi qui vous remercie. En fait, c'est nous qui vous remercions, et on poursuit dans quelques minutes avec Lutherie-Guitare Bruand.

2945

M. PIER BERGERON
Lutherie-Guitare Bruand

2950

LE PRÉSIDENT :

Alors, rebonjour. Nous sommes maintenant avec monsieur Pier Bergeron de Lutherie-Guitare Bruand. Alors, bonjour, monsieur Bergeron. Bienvenue à cette consultation. Alors, vous avez 10 minutes pour votre présentation. Par la suite, on aura un autre 10 minutes d'échanges et de questions des commissaires avec vous. Donc, on a bien hâte de vous entendre.

2955

M. PIER BERGERON :

O.K., c'est très bien. Bien, merci à tous et toutes pour nous accueillir, nous recevoir, afin de pouvoir s'exprimer sur le projet Bridge-Bonaventure.

2960

Donc, nous, nous sommes une école-atelier qui fait partie de huit écoles de métiers d'art qui sont affiliées au cégep du Vieux Montréal afin de dispenser des cours en métiers d'art, option lutherie-guitare pour le cégep du Vieux Montréal. Donc, c'est le deuxième cégep, avec le cégep de Limoilou, à Québec, selon la carte de l'enseignement, qui a le droit de dispenser des cours en métiers d'art.

2965

Et donc, comme nous sommes des écoles affiliées, satellitaires, donc nous ne sommes pas à l'intérieur du cégep du Vieux Montréal, mais bien alentour du cégep, comme les huit autres écoles en métiers d'art, avec les différentes disciplines : verre, ébénisterie d'art, etc.

2970

Donc, là, nous, dans notre expérience, à venir jusqu'à aujourd'hui, concernant les écoles atelier, c'est que depuis plusieurs années, nous avons quand même beaucoup de difficulté, mettons, au niveau des locations, au niveau de la pérennité des écoles pour qu'elles puissent, je dirais, grandir, se développer et rayonner convenablement, selon les missions que nous avons et les ententes ministérielles avec, entre autres, le ministère de la Culture, en fait.

2975

Et donc, en 2019, d'ailleurs, je fais une parenthèse en passant, nous étions en difficulté importante, c'est-à-dire qu'on n'avait plus d'école-atelier, en juin 19, et on se retrouvait dans une impasse absolue malgré que nous avons trois cohortes en pleine action, avec le cégep du Vieux Montréal.

2980

Quand on était dehors du cégep Édouard-Montpetit, là on est installés, en fait, nos installations sont en ce moment... Et c'est une entente tripartite entre le cégep du Vieux Montréal, le cégep Édouard-Montpetit et Lutherie-Guitare Bruand, qui fait en sorte que nous sommes installés présentement au cégep Édouard-Montpetit. Nous sommes comme des locataires, en fait. Donc, nous sommes des externes.

2985

Et bien entendu, comme nous sommes des externes, nous sommes définitivement et cruellement en manque d'espace. Et comme le collège Édouard-Montpetit, comme la majorité, je pense, des collèges dans le secteur, ils sont vraiment en manque de locaux.

2990

Donc, après les rénovations de 2019, parce qu'il y a eu une entente avec le ministère de la Culture, et le ministère de l'Éducation supérieure, et le cégep Édouard-Montpetit, qui eux avaient fait la proposition de rénover en 2019 pour pouvoir après ça, nous accueillir début 2020, pour très, très long terme, en autant qu'ils nous replacent dans le projet d'opportunité, qu'on appelait à l'époque, un pavillon qui va regrouper les cinq cliniques qui sont à l'intérieur du cégep Édouard-Montpetit.

2995

Donc, ça, c'est une entente tacite qu'il y a eu à la table de négociations, si on veut, entre le ministère de la Culture et tous les intervenants qui étaient là à ce moment-là, et où j'étais présent. Et donc, ils ont rénové. On a réintégré nos locaux. Mais vraisemblablement, là, il n'est plus question qu'on déménage dans des nouveaux espaces et il n'est plus question qu'on ait un pied carré supplémentaire.

3000

Donc, on est en manque... on a perdu, sur six classes, pour donner notre formation, on a perdu une classe, presque deux classes, en fait. Donc, nous sommes rendus avec quatre classes et demie, puis en disant « et demie », c'est plus « et tiers » ou « et quart ».

3005

3010 Donc là, ça nous pose des problèmes de logistique. S'il y a trop d'étudiants qui s'inscrivent, c'est que là, on ne peut plus en accueillir autant qu'on en a déjà eu. Parce qu'on n'aura pas les locaux suffisants pour pouvoir les accueillir convenablement et décentement dans des lieux, sur le plan de la santé et de la sécurité, là, au niveau du fonctionnement.

3015 Donc, on a travaillé longtemps sur des projets de relocalisation, comme certaines autres écoles-ateliers qui sont aussi en difficulté dans le réseau des métiers d'art et qui sont en location à très gros prix.

3020 Donc, ça relève, je dirais des exercices comptables et administratifs assez importants pour pouvoir réussir à défrayer tous les frais inhérents au fonctionnement, et de location, en fait, et de pouvoir dispenser de façon, je dirais, décente et efficace les cours pour un diplôme d'études collégiales qui est offert, lui, par le cégep du Vieux Montréal.

3025 Donc, il a été souvent question que plusieurs écoles-ateliers se regroupent pour pouvoir procéder à une forme de mutualisation au niveau de certains effectifs, au niveau de certains locaux comme des locaux d'enseignement, des classes sèches, des locaux, admettons, de laboratoires informatiques, des classes de dessin technique, salle des machines avec ébénisterie d'art, entre autres.

3030 Donc, il y a vraiment une forme de mutualisation possible, intéressante et qui serait très enrichissante, je pense, pour toutes les écoles-ateliers et aussi pour les bailleurs de fonds. Car, bien entendu, si on partage, on mutualise des modes de fonctionnement ou d'espaces locatifs, ça vient diminuer l'enveloppe au niveau des ministères, au niveau des dépenses.

3035 Plutôt qu'avoir huit laboratoires informatiques, un dans chacune des écoles, bien, à ce moment-là, en procédant à un regroupement, ça pourrait bénéficier toutes les écoles ainsi que les bailleurs de fonds pour sauver sur cet espace-là, mais surtout aussi pour atteindre des niveaux, je dirais, de rayonnement et de collaboration qui seraient indéniables pour les écoles de métiers d'art.

3040 Parce que des écoles de métiers d'art, souvent, on va voir des formules en Europe, en France, entre autres, où il y a des regroupements comme ça, d'écoles. Il y a des campus où est-ce que c'est des écoles en métiers d'art. Et là, on a bien vu avec la pandémie qu'on vient de traverser toute l'importance sur le plan socioéconomique et culturel d'une société.

3045 Donc, toute l'importance de la culture dans un mode de fonctionnement sociétal. Donc, je pense qu'on l'a réalisé, là, plusieurs d'entre nous, et je pense que ça, c'est indéniable. Donc, que de regrouper plusieurs écoles, six, sept, huit, parce qu'il y en a déjà deux qui sont déjà installées dans le secteur Bridge-Bonaventure, en l'occurrence, les Forges de Montréal ainsi qu'Espace VERRE...

LE PRÉSIDENT :

3050 Espace VERRE.

M. PIER BERGERON :

3055 ...qui fait partie des huit écoles ateliers des programmes du cégep du Vieux Montréal. Donc, de pouvoir regrouper là ces écoles-là au niveau, je dirais, du fonctionnement, au niveau de la richesse, de la mutualisation et l'espèce de microcosme que ça pourrait créer à plusieurs niveaux, serait indéniablement profitable et bénéfique à plusieurs égards.

3060 Si on parle juste de mutualisation au niveau des écoles, il y aurait énormément d'échanges entre les écoles. À plusieurs niveaux, comme je disais tout à l'heure. Il pourrait y avoir aussi des achats regroupés, des collaborations de disciplines mixtes qu'on pourrait faire entre écoles et certains projets communs qu'on pourrait mettre en place.

3065 Et il ne faut surtout pas oublier toute la famille des métiers d'art, la grande famille des métiers d'art, qui elle viendrait créer une synergie absolument spectaculaire, je pense. Car là, les écoles-ateliers en métiers d'art, elles sont toutes à des endroits... elles ne sont pas ensemble, elles sont toutes les unes à part des autres, géographiquement.

3070 Donc, elles se croisent un peu de temps en temps au cégep du Vieux Montréal, mais certains petits groupes comme ça, ici et là. Alors que si on était dans un regroupement de la sorte, dans un quartier culturel comme ça, c'est que toute la chimie, la synergie que pourraient procurer ce rassemblement-là seraient absolument incroyables au niveau, je dirais, de ce que ça pourrait créer sur le plan, je dirais, social, entre toute cette belle famille-là, au niveau des étudiants et étudiantes, ainsi que des employés.

3075 Alors, toutes, je dirais, les ramifications, les échanges que ça pourrait créer, ça serait absolument incroyable. Donc, on pourrait, bien entendu, au niveau des espaces communs à partager, bien là, on pourrait penser à une bibliothèque qui regrouperait les huit ou dix écoles de métiers d'art qui seraient là.

3080 Donc, au lieu de chacun avoir ses centres de documentation, à ce moment-là, on pourrait avoir une bibliothèque qui regrouperait à peu près tous les métiers d'art et peut-être d'autres métiers d'art.

3085 Donc, on deviendrait une plaque tournante, même, je dirais, un attrait touristique, de toute évidence, au plan international. Ça serait, je pense, une destination incontournable pour plusieurs personnes qui sont vraisemblablement, je dirais, sensibles aux métiers d'art et tout ce que ça peut apporter.

3090 Il pourrait y avoir aussi une petite salle, un petit auditorium pour faire nos soirées de finissants. Les huit écoles, dix écoles font des soirées de finissants chacune de leur côté. Et bien entendu, ça implique une logistique parfois assez particulière, qui n'est pas toujours simple et facile. Donc, là, on viendrait couper des coûts.

3095 On pourrait organiser des événements de regroupement d'écoles au niveau d'une soirée des finissants incroyable, qui seraient absolument des événements courus, en fait. Et si je pense au niveau du rayonnement... Parce que nous, ce que nous vivons de notre côté, à Longueuil, bien qu'on n'ait rien contre Longueuil, on s'entend, mais c'est lorsqu'on effectue des Journées de la

3100 culture qui sont extrêmement populaires à Montréal... On le sait, hein, on l'a tous et toutes vécu chacun de notre côté, ainsi que Montréal en Lumière, admettons.

Certaines écoles-ateliers dans le réseau des métiers d'art du cégep du Vieux Montréal présentement peuvent accueillir lors des journées de la culture 400, 500, 600, Montréal en Lumière, 700, 800 visiteurs. Ce qui est absolument phénoménal, en fait.

3105 Donc, toute, je dirais, cette cohabitation-là des écoles-ateliers, si on était dans le même regroupement, pourrait faire en sorte qu'on puisse imaginer les journées de la culture. Parce que nous, à Longueuil, étant installés à Édouard-Montpetit, on a participé à quelques années des Journées de la culture. Mais malheureusement, on sait que ce n'est pas une destination courue, Longueuil.

3110 Donc, on pouvait mettre tout en place une équipe, des modules d'exposition pour accueillir les visiteurs et tout, avec toutes les publicités qu'on peut avoir avec les Journées de la culture. On pouvait recevoir quatre, six visiteurs, dix. Et souvent, c'était des groupes de trois, quatre ensemble. Donc après plusieurs années, on a décidé d'arrêter parce que c'était des coups d'épée dans l'eau et c'est attristant, quand même, tu sais.

3115 Et Montréal en Lumière, bien, même chose, on n'y participe pas de toute façon, là. Et quand on voit tous nos partenaires avec les écoles-ateliers avec lesquelles on travaille... Je sors justement d'une rencontre de direction des autres écoles-ateliers au moment où on se parle.

3120 Et eux, ça fait partie, je dirais, presque d'une campagne par ricochet au niveau du recrutement et de l'intérêt que ça peut susciter au niveau du grand public et au niveau, je dirais des candidats potentiels pour venir... pouvoir explorer, s'inscrire dans ces écoles-là, et puis pouvoir peut-être cheminer, avoir une formation et contribuer à élever ce que sont les métiers d'art au Québec, qui sont, je dirais, à l'international, de plus en plus importants et impressionnants pour certains.

3130 Il y a des finissants en métiers d'art de nos écoles-ateliers qui sont chez des Louis Vuitton, chez des Hermès à Paris, chez des... Donc, on a de la place, on est reconnu à l'international, ayant quand même une place importante au niveau du rayonnement à l'international pour ce qui est des étudiants et étudiantes qu'on peut former, qui eux deviennent des professionnels dans leur milieu.

3135 Étant moi-même luthier professionnel à la base, donc moi, je suis un luthier professionnel en cordes frottées, violon alto, violoncelle, donc je connais quand même, je dirais, beaucoup le milieu de la culture et tout ce que ça peut impliquer au niveau d'investissements, non seulement monétaire, mais humain et engagement en tant qu'individu dans une société, pour la contribution sur le plan culturel.

3140 Alors, le projet Bridge-Bonaventure, je pense que ça pourrait être un tournant pour les écoles-ateliers. Ce serait définitivement un tournant important, majeur et qui pourrait vraiment propulser, mais vraiment propulser tout ce qui est du milieu des métiers d'art au Québec, et qui serait absolument bénéfique pour cette microsociété-là, qui en ferait bénéficier de toute évidence.

3145 Parce qu'au niveau de la collaboration avec le milieu résidentiel qui est aux alentours, on a déjà fait, je dirais, des démarches avec certains organismes et ils sont à cent pour cent d'accord avec notre projet parce que ça créerait justement de l'emploi, une synergie. Ça créerait vraiment, je dirais, un milieu très, très, très, très positif et bénéfique pour la grande ville de Montréal et le secteur de Bridge-Bonaventure, en fait.

3150 Et donc là, je passe certains... je dirais certains... parce qu'on pourrait aller beaucoup plus loin. Et nous, en tant qu'école-atelier utilisant des essences de bois exotiques, bien, on est en train d'essayer de développer, malgré le manque de locaux et de ressources, justement, une possibilité d'utiliser des bois locaux, avec des principes quelconques pour les faire durcir et ralentir les achats de bois exotiques, pour pouvoir, je dirais, promouvoir les bois locaux, contribuer à diminuer
3155 l'empreinte carbonique de chaque individu que nous sommes.

Et, je dirais, le fait de mettre en lumière nos essences, je dirais, locales, bien, ça pourrait faire en sorte que ça pourrait venir contribuer davantage à avoir, je dirais, notre contribution sur le plan de l'écoresponsabilité, en fait.

3160

Et nos écoles seraient, je dirais, organisées de façon... en commençant près de l'autoroute Bonaventure, par plus le volet industriel. En s'en allant vers le Costco, admettons, vers la rue Bridge, avec quelque chose de plus, je dirais... de moins bruyant, de moins salissant, de moins polluant. Donc jusqu'à pouvoir se fondre avec du résidentiel, en fait.

3165

Donc, je pense que ça serait très, très, très stratégique et ça ferait comme une microville, en fait. Une microville des arts qui serait définitivement un soleil pour Montréal et la population qui l'entoure.

3170

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup. Merci pour votre présentation.

3175

M. PIER BERGERON :

Merci.

LE PRÉSIDENT :

3180

Donc, on va passer aux questions. Luba?

LA COMMISSAIRE SERGE :

3185

J'ai des questions sur la situation actuelle. Si j'ai bien compris, il n'y a aucune possibilité d'expansion au cégep Montmorency? Vous êtes...

M. PIER BERGERON :

3190 Cégep Édouard-Montpetit, non.

LA COMMISSAIRE SERGE :

3195 Excusez-moi, oui. Il n'y a pas de possibilité d'élargir des locaux que vous avez?

M. PIER BERGERON :

3200 Non. Présentement, pour répondre à votre question, le cégep Édouard-Montpetit est en train de mettre sur pied, présentement, au moment où on se parle... ils sont en train d'installer à l'extérieur... ils ont condamné un stationnement et ils sont en train d'installer des roulottes, mais eux autres, ils appellent ça des modules, pour qu'à l'automne, il puisse y avoir des cours dans ces modules-là.

3205 Donc, ils ont condamné un très grand stationnement et ils sont en train d'installer présentement – ils sont en travaux pour l'été – des modules pour pouvoir accueillir des étudiants à l'automne. De leurs programmes à eux. Parce que ce qu'il faut comprendre, c'est que nous, on n'est pas le programme du cégep Édouard-Montpetit.

LA COMMISSAIRE SERGE :

3210 D'accord.

M. PIER BERGERON :

3215 On est des externes. Et donc, on n'est pas la priorité numéro un, bien entendu, du cégep Édouard-Montpetit. Et c'est tout à fait légitime. Toutefois, le fait qu'on ait sauvé notre école en 2019, pour dire : « Ah, on va les accueillir, puis oui, on va rénover, puis on va les garder à temps plein dans le nouvel édifice du pavillon de la santé », mais ils ont dit au ministère : « En autant qu'on ait

3220 le 1 200 mètres carrés qui vient avec l'école, ainsi que le financement qui vient avec le 1 200 mètres. »

3225 Édouard disait au ministère : « On ne fera pas ça gratuitement. Nous, on a besoin de nos sous. On n'ira pas payer pour Bruand, d'autant plus que ce n'est même pas un de nos programmes. » Alors, il s'est avéré que vraisemblablement, pour le ministère, ça semblait tout à fait réalisable, parce qu'ils ont procédé aux rénovations.

3230 Mais ce qu'on a entendu par la suite, parce que moi, je suis allé quand même dans les hautes sphères de la direction du cégep Édouard-Montpetit, et là, ce qu'on nous a dit, on nous a dit : « Ah, bien non, mais finalement, vous n'irez pas du tout dans le pavillon de la santé. »

Et les cliniques juste en haut de notre école, à Édouard, qui vont se libérer quand ils vont intégrer le pavillon de la santé, on a entendu parler à un moment donné qu'on pourrait récupérer ces locaux-là, qui sont juste en haut de nous.

3235 Et puis après ça, on a eu une autre vague qui a dit : « Non. Là, vous, là, c'est terminé. C'est là que vous restez, c'est *canné*, c'est fini, vous êtes là. » Et on manque tellement d'espace, là, mais c'est incroyable. On ne peut même plus faire d'achats parce qu'on ne sait plus où mettre notre matériel.

3240 Ça fait qu'on manque cruellement, cruellement de place, et ça, ça nous amène où? Ça nous amène à, contrairement aux autres écoles-ateliers... Puis ça, pour le développement Bridge-Bonaventure, ça serait foudroyant pour l'école-atelier Lutherie-Guitare Bruand, parce qu'on ne peut presque pas ou pas faire de formations au grand public. Parce que comme on manque de locaux, bien, on doit dispenser du diplôme d'études collégiales. C'est ça notre première, je dirais, mission de l'école. Hein?

3245 Alors que toutes les autres écoles-ateliers qui disposent... Là, on disposerait de 585 mètres, selon Édouard-Montpetit. Alors qu'on devrait avoir 1 200 mètres carrés. Alors, on peut s'imaginer qu'on est plus que limités.

3250 Le bureau que j'occupe, je le partage avec un adjoint administratif, puis ç'a peut-être 15 pieds par 10 pieds, là. Je veux dire, on est... c'est très, très, très petit, là. Puis j'ai même demandé, encore dernièrement, à Édouard : « On pourrait-tu avoir un tout petit local temporaire pour entreposer des... » « Non. On va te revenir là-dessus, puis on ne peut pas. »

3255 Ça fait qu'ils n'ont vraiment pas de locaux à nous attribuer. Pas du tout. Pas un pied carré. Malheureusement.

LA COMMISSAIRE SERGE :

3260 O.K., merci.

LE PRÉSIDENT :

Merci. Coumba?

3265

LA COMMISSAIRE NGOM :

Alors, vous avez parlé d'une synergie extraordinaire.

3270 **M. PIER BERGERON :**

Oui.

LA COMMISSAIRE NGOM :

3275

Et dans votre mémoire, j'ai vu aussi que vous aviez une vision extraordinaire quant à l'attrait touristique.

3280

M. PIER BERGERON :

Oui.

3285 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

Et justement, ma question va porter sur les différentes activités que vous comptez faire, à savoir, des galeries, des espaces muséaux, des ateliers boutiques. Comment est-ce que vous allez faire, en ce qui concerne la sécurité et, justement, ces touristes qui vont affluer, j'imagine, par milliers pour venir visiter cette zone?

3290

M. PIER BERGERON :

Par milliers, ça serait souhaitable.

3295

LA COMMISSAIRE NGOM :

Oui, parce que vous avez une vision quand même assez grande.

3300 **M. PIER BERGERON :**

Oui. Bien, comme le fait que nous soyons plusieurs écoles qui vont être, je dirais, rassemblées dans ce quartier-là...

3305 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Um-hum.

3310

M. PIER BERGERON :

3315 ...donc ça va être dilué entre les écoles, bien entendu, ces milliers et milliers de visiteurs là que nous allons accueillir avec grand plaisir. Bien, au niveau de la sécurité, nous allons sûrement mettre en place un plan d'action, justement, au niveau de la santé et sécurité, pour faire en sorte qu'il y ait, justement, un plan et des actions qui soient organisées de façon à, justement, contrôler peut-être l'afflux des visiteurs, peut-être un parcours.

3320 Il va sûrement y avoir des stratégies, parce qu'on n'en est pas encore là, mais on travaille un petit peu là-dessus. Qu'on ait des stratégies, justement, pour mettre en place ce qu'il faut pour qu'on soit, justement, dans un esprit... au niveau de la collaboration des écoles-ateliers, dans un esprit, justement, de santé et sécurité.

3325 Parce que nous, en tant qu'école-atelier, la santé et sécurité, c'est une de nos préoccupations principales à plusieurs égards.

3330 D'ailleurs, je fais juste une petite parenthèse, là. Moi, depuis que je suis en poste depuis la quatrième année, j'ai remplacé tous les établis, tous les tabourets pour les étudiants et étudiantes, pour avoir des trucs qui sont ergonomiques, pour la santé des étudiants et étudiantes, et du personnel. Pour éviter les blessures sur plan musculosquelettique.

3335 Nous avons gagné un prix avec la CNESST, voilà quelques années, pour une innovation sur le plan de la santé et sécurité. Et plusieurs autres écoles-ateliers, dans le domaine du bois, entre autres, sont intéressées par ce qu'on a mis en place au niveau de la santé et sécurité des machines.

3340 Donc, ce que je veux dire par là, c'est qu'on a tellement une préoccupation importante par rapport à la santé et sécurité, qu'il est certain que nous allons élaborer des stratégies avec les autres écoles-ateliers pour pouvoir, justement, faire en sorte que tout ça se déroule en s'assurant de la santé et sécurité des visiteurs et des étudiants et étudiantes, ainsi que des employés.

LA COMMISSAIRE NGOM :

3345 Um-hum. Merci.

M. PIER BERGERON :

3350 C'est moi qui vous remercie.

LE PRÉSIDENT :

3355 Vous êtes tellement intéressant que je n'ose pas vous couper, même si on n'a plus de temps, mais je me permets quand même de dépasser notre temps imparti pour vous poser une question que je considère importante.

M. PIER BERGERON :

3360 O.K.

LE PRÉSIDENT :

3365 Votre projet, il est rendu où? Vous en êtes où dans vos démarches auprès de la Ville, gouvernement du Québec? Et donc, comment... Bien, c'est ça : vous êtes rendu où?

M. PIER BERGERON :

3370 Bien, écoutez, comme nous avons déjà déposé plusieurs projets dans le passé, de cohabitation avec... au niveau de la relocalisation de notre école avec d'autres écoles-ateliers des métiers d'art, on a déjà comme fait beaucoup d'études, dépensé beaucoup de sous pour faire des études de marché, des plans fonctionnels et techniques.

3375 On était rendu là. On était rendu loin. Donc on a déjà, si on veut, en place, une bonne portion du travail fait à ce niveau-là. Donc là, dans notre démarche avec les autres écoles-ateliers, ainsi que les Forges de Montréal, avec Marc Douesnard et le Conseil des métiers d'art du Québec... Et même le cégep du Vieux Montréal est intéressé à s'impliquer dans le projet, ce qui est absolument une belle surprise pour nous.

3380 Comme les programmes leur appartiennent, bien, peut-être qu'eux autres, ils pourraient songer à s'intégrer aussi dans ce fameux rassemblement-là pour avoir une forme de contribution et d'utilisation, peut-être, de locaux ou autres.

3385 Donc, comme nous avons déjà procédé à des plans fonctionnels et techniques, bien là, nous sommes rendus à, avec les autres écoles-ateliers, penser à un plan d'action pour pouvoir... Parce que le rassemblement des écoles-ateliers ne se fera pas dans un seul temps. Il va se faire progressivement parce que le quartier, pour l'avoir visité à quelques reprises dans les trois, quatre derniers mois, avec la SIC, entre autres, la Société immobilière du Canada, qui est très collaboratrice avec nous et qui croit énormément en notre projet, et qui veut même y participer et contribuer jusqu'à un certain point...

3390 Donc là, je dirais, au niveau de notre plan d'action, on va y aller avec les écoles qui sont le plus en danger au niveau de la pérennité en ce moment, et de leur situation locative avec les propriétaires où ils sont logés en ce moment.

3395 Entre autres, l'école d'ébénisterie d'art du cégep du Vieux Montréal, qui elle a été mise dehors de l'école de Victo sur De Lorimier voilà un an et demi, deux ans. Ils étaient dans une situation catastrophique, pire que ce qu'on a connu, nous. Et donc, là, ils sont dans le coin de... dans le nord, dans l'ancien quartier des vêtements...

3400 **LE PRÉSIDENT :**

Donc, je vais être obligé de vous couper parce qu'on n'a vraiment plus de temps.

M. PIER BERGERON :

3405

O.K.

LE PRÉSIDENT :

3410

Mais donc, vous êtes rendus à faire un plan d'action...

M. PIER BERGERON :

3415

Oui.

LE PRÉSIDENT :

...à prioriser les étapes?

3420

M. PIER BERGERON :

Exactement. Prioriser, là...

LE PRÉSIDENT :

3425

Qu'en est-il du gouvernement du Québec, ministère de la Culture, ministère de l'Enseignement supérieur? Est-ce qu'ils appuient le projet?

M. PIER BERGERON :

3430

Bien là, on est en train de préparer, justement, tous les documents pour pouvoir entamer le processus avec eux.

3435 **LE PRÉSIDENT :**

O.K.

3440 **M. PIER BERGERON :**

Oui. Parce que... parce que...

LE PRÉSIDENT :

3445 O.K., parfait. Vous répondez à ma question.

M. PIER BERGERON :

O.K.

3450

LE PRÉSIDENT :

Je suis désolé, c'est tout le temps qu'on a, mais on a même dépassé largement le temps qu'on avait. Donc, merci beaucoup, monsieur Bergeron, pour votre participation et...

3455

M. PIER BERGERON :

O.K., mais c'est moi qui vous remercie, monsieur Cardinal, madame Luba, et madame Ngom. Merci à vous et bonne fin de journée.

3460

LE PRÉSIDENT :

Parfait. Merci à vous aussi, bonne fin de journée, on...

3465

M. PIER BERGERON :

Ça fait que là, je m'en vais, moi, là?

3470

LE PRÉSIDENT :

Vous pouvez rester avec nous, il reste un intervenant.

3475

M. PIER BERGERON :

O.K.

LE PRÉSIDENT :

3480

Donc, le Conseil régional de l'environnement de Montréal, dans quelques instants, et ça va être le dernier intervenant de cette séance et de la phase de...

M. PIER BERGERON :

3485

O.K., bien, merci infiniment de votre écoute. Et désolé d'avoir dépassé.

LE PRÉSIDENT :

Ce n'est pas de votre faute.

3490

3495

M. BLAISE RÉMILLARD

Conseil régional de l'environnement de Montréal

3500

LE PRÉSIDENT :

3505

Rebonjour. Maintenant, avec monsieur Blaise Rémillard du Conseil régional en environnement de Montréal. Alors, bonjour, monsieur Rémillard, content de vous avoir avec nous. Donc vous avez 10 minutes pour votre présentation, suivi d'un échange/questions avec les commissaires.

M. BLAISE RÉMILLARD :

3510

D'accord. Merci de me recevoir en cette fin de consultation. Bravo d'être encore devant nous pour nous entendre, merci.

LE PRÉSIDENT :

3515

Vous êtes notre cerise.

M. BLAISE RÉMILLARD :

3520

Voilà. Donc le Conseil régional de l'environnement, brièvement, on est un organisme de bienfaisance indépendant qui est consacré à la protection de l'environnement, la promotion du développement durable sur l'île de Montréal depuis 96.

3525

Alors, on va fournir un avis, aujourd'hui, qui est assez haut niveau, qui reprend quelques points parce que globalement, on est assez favorable à ce qui est présenté par la Ville dans la proposition qu'on va commenter aujourd'hui.

3530 On pense que le diagnostic est juste, puis que la vision exprimée par le Plan directeur est adéquate. Il s'en dégage un esprit de prudence. Certains ont dit avant moi que c'était excessivement prudent. C'est possible, mais bon, on est quand même dans un secteur d'une grande complexité, défis considérables et manque de maîtrise foncière. Donc, on considère que l'exercice, ce qui est soumis, est intéressant.

3535 Les orientations, bon, convergent vraiment sur la vision. Renforcement économique pour créer... par la création d'un milieu de vie, d'emplois diversifiés, connecté, résilient, carboneutre qui prend assise sur la mobilité durable, l'esprit du lieu, le patrimoine et la mise en réseau des espaces publics et lieux emblématiques. Donc, cette vision-là, on reconnaît qu'elle est la bonne.

3540 Alors, bon, premier petit point qui est esquissé dans le document, celui d'un système de gestion de matières résiduelles centralisé. Ça nous apparaît important. Il y a quelques lignes là-dessus. Il y a beaucoup de choses à définir encore dans ce système-là.

On voulait par contre porter à l'attention l'intérêt de concevoir ce système-là de façon à permettre éventuellement une tarification écofiscale de la gestion des matières résiduelles.

3545 Donc, par exemple, la ville de Beaconsfield obtient des excellents résultats en tarifant la collecte des ordures selon le volume qui est produit par les ménages, et ça se traduit en économies tant pour les ménages que pour la municipalité, puis en réduction des matières résiduelles. Donc, ne pas se bloquer cette option-là en faisant le design de cette solution.

3550 En matière de mobilité, on est assez favorables aussi à la vision générale. On parle beaucoup de ville de quinze minutes, de favoriser le transport actif, collectif. On pense cependant qu'il faut vraiment insister sur ce fait-là. La ville pour 2030 souhaite réduire de 25 % l'auto solo à Montréal, en moyenne.

3555 Alors, là, on est dans un secteur qui, probablement, ne sera pas sorti de terre complètement en 2030, donc il faut probablement dépasser cette cible-là. Et puisqu'on est dans un secteur qui est

à proximité du centre-ville, puis qui est tellement favorable à la mobilité durable, il faut donc aller franchement au-delà de cette cible-là.

3560 Et puis donc, profiter de toutes les occasions pour créer des milieux de vie, puis d'affaires et de travail qui sont franchement favorables à tous les autres modes que l'automobile.

3565 Ça m'amène à parler de stationnement. Le Conseil régional de l'environnement, on a une expertise, on travaille sur le stationnement depuis plus de 20 ans. On porte aussi une démarche qui s'appelle Stationnement écoresponsable, avec une attestation qui reconnaît les meilleures pratiques au niveau des propriétaires.

3570 Et puis on agit aussi beaucoup sur la réglementation en répertoriant, puis en travaillant sur des réglementations innovantes et exemplaires.

3575 Donc, sur les questions de stationnement de surface, c'est un petit peu ambigu, mais on pense que si on souhaite vraiment avec la densité qui est recherchée, puis le niveau d'activité dans la rue et dans les milieux d'affaires, bien, qu'on devrait viser de ne pas permettre la construction de nouveaux stationnements, ou de pôles de mobilité, ou d'espaces d'autopartage en surface.

3580 Donc, on devrait au maximum mettre l'immobilité en sous-sol partout où c'est possible de le faire. Et puis, bon, ne pas non plus aménager de stationnements sur rue, à l'exception de zones de débarcadères ou de zones de stationnement de très courte durée, pour faire, par exemple, des livraisons.

3585 Par ailleurs, bon, puisqu'on est dans une vision de mobilité durable, on pense aussi que dans un nouveau quartier comme celui-là, il faudrait ne pas prévoir de stationnement gratuit sur rue, sur le domaine public. Donc, pour vraiment s'approcher, là, du principe d'utilisateur-payeur le plus possible, puis que les gens qui choisissent l'auto en défraient pleinement les coûts au niveau du stationnement.

3590 Ensuite de ça, bon, l'aménagement des stationnements de surface existants, parce qu'il y en a un certain nombre, bon, on pense que la vision qui est exprimée pourrait aller un petit peu plus loin, donc dans le plan d'action, on mentionne de solliciter la collaboration des propriétaires fonciers ou négocier une entente avec eux, visant à assurer le verdissement des cours, etc.

3595 Nous, on pense qu'on peut aller plus loin, puis qu'on est rendus ailleurs en 2023. Laval, par exemple, vient de mettre une taxe à l'imperméabilité pour vraiment faire en sorte que les grands propriétaires de stationnements transforment leurs aires et se conforment à la réglementation.

3600 Ça pourrait être fait avec, par exemple, les critères de notre attestation Stationnement écoresponsable, qui sont développés avec un comité d'expert, puis qui sont validés, ou par des réglementations autres, qui visent le verdissement, la gestion de l'eau et tout ce qui est déjà dans la vision proposée par la Ville.

3605 Ensuite de ça, on a eu une petite surprise au niveau du vélo. On y va avec un détail dans le plan directeur sur les ratios de construction de stationnements à vélos d'un stationnement par logement, alors que, bien, l'arrondissement du Sud-Ouest, présentement, c'est 1,5. Donc, on pense que ça devrait être un seuil minimal, donc ne pas aller en dessous de ce seuil-là.

On sait qu'au Québec, huit à neuf enfants font du vélo (sic). Donc pour chaque enfant dans le quartier, il devrait y avoir un stationnement de vélo.

3610 On sait que pour les adultes, là, entre 18 et 54 ans, on est autour de 60 % de cyclistes, puis au-delà de 55 ans, on est à 40 %, puis c'est un chiffre qui augmente rapidement. Alors, on peut aller beaucoup plus loin qu'un stationnement par logement.

3615 Il y a la ville de Sion en Suisse, par exemple, qui exige un stationnement par chambre à coucher. Donc, par habitant, moins les gens qui partagent des chambres à coucher. Donc, ça, ça nous apparaît comme un idéal qui est plus conforme à la vision, puis à la vision de la mobilité, puis de la croissance de la part du vélo dans les transports.

3620

La Ville vise 15 % en 2027, il me semble. Ça, c'est tripler à peu près ce qu'on a dans les dernières données de l'enquête origine-destination. Donc, c'est ambitieux, il faut donc que nos futurs quartiers le reflètent.

3625

Et puis donc, c'est la même chose pour les bâtiments non résidentiels. Ce que propose le plan directeur est en deçà de la réglementation du Sud-Ouest actuellement.

3630

Alors, tout ça est répertorié dans une plateforme qu'on a mise en ligne récemment, qui s'appelle Règlement'action, puis qui couvre aussi beaucoup d'autres déterminants de la mobilité durable, puis qui s'adresse aux stationnements, donc on parle de plans de gestion de déplacements, de ratios de stationnements, de partage, de mutualisation, etc. Donc, tout ça devrait être considéré dans la réglementation qui va s'appliquer au secteur.

3635

Le Plan directeur, aussi, mentionne la mutualisation du stationnement, donc partager le stationnement en plusieurs usages.

Par contre, on pense qu'il y a beaucoup de choses à détailler au niveau réglementaire, au niveau architectural, au niveau des modèles de partage de revenus, de responsabilité entre les propriétaires, puis que ça, ça doit être fait préalablement à toutes les étapes, donc à l'étape des études, de l'acquisition de servitudes et ententes, et à l'encadrement du domaine privé.

3640

Quand on parle de 15 minutes, ville de 15 minutes, ça dépend à quelle vitesse on marche. Donc, nous, on souhaiterait que dans le plan, qu'on s'entende sur une distance en mètres, pas en minutes. Donc, la vitesse généralement reconnue pour l'accès universel, c'est 0,8 mètre/seconde. Ça fait des rayons... pas des rayons, en fait, des parcours de 720 mètres.

3645

Donc, ça, ça détermine beaucoup la planification des services dans une ville de 15 minutes, et puis ça va influencer la planification des secteurs.

Ensuite de ça, bon, au niveau des secteurs d'aménagement, commentaire sur les pourtours de la future station REM. D'abord, nous, on pense que le secteur en général va avoir besoin de

3650 toute façon d'un réseau robuste d'autobus ou d'autres modes, pour faire le rabattement vers... que ce soit la station du REM ou le réseau de métro qui n'est pas très loin.

3655 Donc, on n'est pas assurés que c'est tellement incontournable d'avoir une station du REM dans ce projet-là, mais que s'il y en a effectivement une, il faudrait vraiment capitaliser sur cet actif-là, important et de grande valeur, et puis mettre à proximité beaucoup de densité, beaucoup de services.

3660 Donc, présentement, ce qu'on voit, c'est un parc, un bassin, un réseau routier. Donc, nous, on suggère que ce parc-là soit plutôt déplacé vers le centre du quartier, qu'on concentre les services autour de la station REM, que ça profite au pourtour, à Pointe-Saint-Charles, le triangle, les autres secteurs, puis que ça desserve un plus grand bassin de population.

3665 Ensuite de ça, bon, recréer le bassin Wellington, c'est chouette, mais on se demande, pour la même raison : pourquoi recréer du patrimoine? Il y en a beaucoup à gérer dans le secteur, et puis on pense qu'il y a aussi beaucoup d'accès à l'eau, donc que ça pourrait prendre moins de place, concentrer plus de services qui vont servir les gens au quotidien, puis qui vont faire que notre réseau de transport, qu'on veut très fréquent, bien, sert la population le mieux possible.

3670 Même chose aussi, on considère, on questionne l'idée de conserver des vues pour les usagers du REM. On pense que s'il y avait des bâtiments qui faisaient écran, plutôt, au REM, ça servirait à cacher les nuisances, là, qui sont associées au REM, et puis encore là, bien, concentrer les services.

3675 Je vais finir avec Cité du Havre. Donc, il y a une balise 3.4, l'orientation 1, qui suggère de soumettre la construction à l'atteinte des conditions de compatibilité, d'accessibilité et de mixité pour l'implantation de secteurs résidentiels dans ce coin-là.

Puis on pense que la pointe de Cité du Havre n'est pas un lieu qui va devenir un lieu mixte, un quartier complet où on va pouvoir retrouver une épicerie, où on va pouvoir retrouver une école, où on va pouvoir retrouver des services qui en font un quartier complet.

3680

Alors, dans ce sens-là, on serait portés à penser que le développement résidentiel devrait être orienté à des endroits où on est capable de faire un quartier qui est vraiment complet, et donc c'est quand même... il y a un enjeu là-dedans, là.

3685

Un monsieur, plus tôt, parlait de... cherchait le chiffre. C'est 460 000 logements qu'il faut construire dans la CMM. Et si on le fait dans des lieux qui ne sont pas favorables à la mobilité durable, puis qu'on doit avoir un ou deux véhicules par ménage, eh bien, c'est autant de véhicules nouveaux sur les routes. Et dans ce secteur-là, c'est déjà très problématique au niveau de la congestion.

3690

Donc, de rajouter des logements dans des espaces qui ne sont pas réalistement favorables à un mode de vie basé sur la marche, le vélo, le transport collectif, ça nous semble être contraire aux orientations de la Ville, puis aux défis climatiques et urbains que nous avons.

3695

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup.

3700

M. BLAISE RÉMILLARD :

Merci.

3705

LE PRÉSIDENT :

Donc, questions, Luba?

3710

LA COMMISSAIRE SERGE :

Oui. Alors, vous parlez de mobilité durable, vous parlez de vélo, vous parlez de marche. Une des réalités de ce secteur, c'est que nous avons un secteur d'emploi, nous avons le Port de

Montréal, ADM, qui sont venus nous parler des voies ferrées, des camions. Comment gérer cette cohabitation avec le résidentiel?

M. BLAISE RÉMILLARD :

3715

Oui. Comment le gérer? Bien, c'est en faisant des bons aménagements qui permettent que le transport lourd soit... ait une bonne visibilité, finalement, sur la rue, puis que les pistes cyclables soient bien protégées, que les trottoirs soient assez larges, que les temps de traverse soient suffisants pour tous les usagers.

3720

Ensuite de ça, bien, il y a un travail qui est fait à travers la Vision Zéro de Montréal, d'attribuer des cotes de sécurité aux camions. Ça, ça va permettre, espérons-le, dans un avenir assez rapproché, de pouvoir exclure certains véhicules de certaines zones.

3725

Alors, on sait par exemple que les camions de fabrication européenne ont une meilleure visibilité sur la route, sont plus sécuritaires, par leur fabrication, donc on pourrait tranquillement, donc graduellement, remplacer les camions par des camions plus sécuritaires, voire des aides à la conduite, etc.

3730

Puis, bien, c'est ça. Donc, avoir aussi, là... Quand on voit le bassin Wellington, comment c'est fait, bien, vraiment, le secteur résidentiel est assez fermé au transit, puis donc protège de cette façon-là aussi des nuisances du transport lourd.

LA COMMISSAIRE SERGE :

3735

Alors, vraiment essayer de les séparer des secteurs résidentiels? Oui?

M. BLAISE RÉMILLARD :

3740

Autant que possible, oui, c'est ça. Et puis donc, il y a aussi des évolutions technologiques qui vont permettre d'avoir des véhicules plus sécuritaires sur les routes.

LA COMMISSAIRE SERGE :

3745 O.K., merci.

LE PRÉSIDENT :

3750 Vous avez parlé d'une certification sur le stationnement écoresponsable.

M. BLAISE RÉMILLARD :

Oui.

3755 **LE PRÉSIDENT :**

Pouvez-vous juste nous en parler un petit peu plus? Puis est-ce que ça existe, est-ce que c'est appliqué à Montréal quelque part?

3760 **M. BLAISE RÉMILLARD :**

Oui, oui, oui. On a une quinzaine de stationnements qui sont déjà certifiés. Donc, c'est une certification qui s'adresse à toutes les étapes de la planification du stationnement. Des mesures pour favoriser les autres modes que l'automobile. La réduction du stationnement au plus bas niveau. Et ensuite de ça, du verdissement des aménagements pour gérer l'eau de pluie. Et puis de toutes les mesures de gestion des propriétaires du bâtiment pour, donc, favoriser les autres modes que l'automobile, puis l'autopartage et le covoiturage.

3770 Donc, ça donne des stationnements qui sont généralement de plus petite taille. Ça donne des bâtiments... plus d'opportunités de construire sur notre terrain, donc une plus grande densité d'aménagement. Et puis ça donne aussi beaucoup plus de verdissement, ça donne des endroits qui sont beaucoup plus beaux. Ça combat les îlots de chaleur, gère l'eau de pluie.

3775 Et c'est ça. Ça incite donc les gens aussi à se rendre en vélo, donc on intègre toutes les dimensions de la mobilité, de l'aménagement, à toutes les étapes. Et donc, présentement, c'est une certification qui est surtout adoptée par des villes, des institutions.

3780 On pense que pour que le privé emboîte le pas, heureusement ou malheureusement – en fait, c'est ainsi, il faut en tenir compte –, bien il faut que la règle s'applique à tous, puis que finalement, le promoteur qui fait des dépenses ou qui adopte des stratégies extraordinaires, bien, va être désavantagé ou en tout cas, encourt un plus risque de modifications de ses façons habituelles de faire.

3785 Donc, la réglementation, par exemple, autour de la gestion de l'eau, présentement, à Montréal, elle est bonne. Par contre, pour tous les stationnements existants, tant qu'ils ne seront pas transformés de façon majeure, ils vont rester comme ça.

3790 Alors, nous, c'est vraiment ce qu'on dit. C'est que pour faire le changement, donc, ça prend déjà une bonne réglementation. On l'a à plusieurs égards, c'est possible de le faire.

3795 Ensuite de ça, ça prend un incitatif financier, donc on va... Comme Laval est en train de le faire, on va exiger une taxe pour les stationnements. On va offrir un rabais pour les surfaces qui sont conformes à la réglementation, et puis on va même parfois faire un programme d'encouragement pour que les propriétaires mettent en place les aménagements, puis fassent la planification nécessaire.

LE PRÉSIDENT :

3800 O.K., merci. Coumba? Ça va? Donc, écoutez, merci beaucoup.

M. BLAISE RÉMILLARD :

Merci à vous.

3805 **LE PRÉSIDENT :**

Merci pour votre présentation, merci pour votre présence. Et donc, je dois dire que ceci met fin à la séance d'aujourd'hui. Également, ça met fin à la phase des séances d'audition des opinions.

3810 Alors, j'aimerais remercier tous ceux et celles qui sont intervenus, aujourd'hui et lors des six autres séances d'audition. Je remercie également l'équipe de l'OCPM qui a assuré la logistique, l'organisation des séances, tout comme les techniciens qui ont assuré sa captation et sa diffusion.

3815 Je veux remercier mes collègues, qui m'ont accompagné. Les analystes également. Et puis vous annoncer que nous amorçons maintenant la nouvelle phase de nos travaux, qui consiste à lire toute la documentation, analyser l'ensemble de l'information que nous avons reçue, afin de produire un rapport et des recommandations à la Ville de Montréal.

3820 Donc, merci beaucoup à tout le monde et bonne fin de journée.

AJOURNEMENT

3825

3830

3835

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

3840

Le tout conformément à la loi.

3845

Et j'ai signé :



Anne-Marie Venne, s.o. n° 361317-8