

---

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

1105

Syndicat des copropriétaires de Tropiques Nord (7.2)

---

**LE PRÉSIDENT :**

1110

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

**M. ALAIN PEREZ :**

1115

Bonjour.

**LE PRÉSIDENT :**

1120

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

**M. ALAIN PEREZ :**

1125

Très bien.

**LE PRÉSIDENT :**

1130

Alors, on vous écoute.

**M. ALAIN PEREZ :**

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

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

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

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

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

1160

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1225

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

**LE PRÉSIDENT :**

1230

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

1235

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

1240

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

**M. ALAIN PEREZ :**

1245

Avec 2 600 unités de plus ?

1250 **LE PRÉSIDENT :**

Oui ?

1255 **M. ALAIN PEREZ :**

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

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

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

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

1270

**LE PRÉSIDENT :**

Je comprends, merci. Coumba ?

1275 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

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

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

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

**M. ALAIN PEREZ :**

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

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

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

1305 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Oui, parfaitement, merci.

1310 **LE PRÉSIDENT :**

Luba ?

1315 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

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

1320 **M. ALAIN PEREZ :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1365

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

O.K., merci.

**LE PRÉSIDENT :**

1370

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

1375

---

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

Institut du développement urbain (IDU) (7.17)

---

1380

**LE PRÉSIDENT :**

1385

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

1390

**Mme ISABELLE MELANÇON :**

1395

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

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