

LA COMMISSAIRE SERGE :

Merci.

2340 **LE PRÉSIDENT :**

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

2345

M. MAXIME-ALEXIS FRAPPIER :

Merci.

2350

M. ARNOLD BEAUDIN

Citoyen (7.20 e 7.20.1)

2355 **LE PRÉSIDENT :**

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

M. ARNOLD BEAUDIN :

2360

Oui.

2365 **LE PRÉSIDENT :**

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

2370 **M. ARNOLD BEAUDIN :**

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

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

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

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

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

2395 Bon, beaucoup de personnes ont insisté, c'est très commun, le secteur c'est un positionnement hautement stratégique, non seulement par rapport à son positionnement au centre-ville, mais par rapport au fait qu'il permet de redévelopper tout un grand secteur.

2400 Puis ça a été aussi mentionné, un secteur largement planifié. On a beaucoup insisté dans les diverses présentations que j'ai entendues, que c'est un secteur qui est planifié depuis 2015, mais il ne faut pas oublier aussi qu'il y a eu la Société du Havre de 2002 à 2013 qui a fait des réflexions sur ce secteur, une grande partie de ce secteur.

2405 Il y a eu aussi beaucoup de concertations par la ville, avec sa Table de concertation et ses ateliers thématiques. Mais il y a eu aussi des groupes comme Action-Gardien, Consortium Bridge-Bonaventure puis la Société Immobilière qui ont mené leur propre consultation sur le projet.

2410 Dans le fond, ce qu'on peut dire c'est qu'avec votre consultation puis les recommandations que vous ferez, la ville aura tous les éléments en sa possession pour que le redéveloppement de ce territoire s'amorce avec diligence et intelligemment ; ce que commande aussi la crise des changements climatiques et celles du logement.

2415 Bon, dans les éléments à prendre en compte, ça a été abordé ce matin, c'est la question de, bien cet après-midi, la question des taux de vacance au centre-ville. Présentement au centre-ville, le taux de vacance est à 18 %, c'est-à-dire qu'il y a 10 millions de pieds carrés sur le marché disponibles en location.

2420 Les analystes prévoient que d'ici 2027, ça pourrait monter en moyenne à 25 % et peut-être même à 29 %. Ce qui veut dire qu'il y aurait de 13 millions à 16 millions de pieds carrés de disponible au centre-ville pour de la location. Ce qui est énorme, ce serait du jamais vu dans l'histoire du centre-ville de Montréal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2480

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

2485

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

2490

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

2495

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

2500

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

2505

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2565

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

2570

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

LA PRÉSIDENT :

2575

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

LA COMMISSAIRE SERGE :

2580

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

2585

M. ARNOLD BEAUDIN :

2590

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

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

2595

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

2600

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

2605

LA COMMISSAIRE SERGE :

O.K., merci.

2610

LE PRÉSIDENT :

Merci. Coumba ?

2615

LA COMMISSAIRE NGOM :

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

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

M. ARNOLD BEAUDIN :

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

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

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

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

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

2650 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

O.K., merci.

2655 **LE PRÉSIDENT :**

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

2660

M. ARNOLD BEAUDIN :

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

2665

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

2670

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

2675

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

2680

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

2685

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

2690

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

2695

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

2700

2705

LE PRÉSIDENT :

Hum, hum. Parfait. Bien merci beaucoup.

2710

M. ARNOLD BEAUDIN :

Merci, plaisir.

2715

LE PRÉSIDENT :

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

2720

M. DAVID SALOMON-LIMA

Services de courtage immobilier Broccolini (7.37)

LE PRÉSIDENT :

2725

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

M. DAVID SALOMON-LIMA :

2730

Bonjour.

LE PRÉSIDENT :

Bienvenue.