

M. ORIOL GAVALDÀ :

2070 Oui, on peut partager, on peut partager, et c'est l'intention de partager et de trouver des cas d'usage pour pouvoir jouer avec ça et que tout le monde joue avec. On travaille sur *l'open source* à Concordia.

LE PRÉSIDENT :

2075 Bien oui. Ah, merveilleux. Merci beaucoup, merci pour votre travail et votre présence ici ce soir.

Alors, on va maintenant prendre une pause de 15 minutes, donc on se retrouve à 20 h 50.

2080 Alors, rebonsoir. Nous sommes maintenant rendus à la seconde partie de cette séance d'audition des opinions et avant de commencer, j'aimerais donc préciser qu'exceptionnellement, les deux prochaines opinions, en fait, sont faites par les mêmes présentateurs pour la même organisation.

2085 Donc ce sont néanmoins deux présentations distinctes, qui touchent deux secteurs distincts, soit la Pointe-du-Moulin, suivie du bassin Wellington. Et donc, on va suivre le même format : dix minutes de présentation suivies de dix minutes d'échanges dans les deux cas.

2090 Donc les représentants de la Société immobilière du Canada, Christopher Sweetnam Holmes et Pierre Marc Mongeau, bonsoir.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

2095 Bonsoir.

M. PIERRE MARC MONGEAU :

2100 Bonsoir. Donc, bonjour monsieur le président, mesdames les commissaires. Donc, je suis Pierre Marc Mongeau, vous l'avez dit. Je suis le vice-président immobilier de la Société immobilière du Canada et je suis aussi le vice-président de la Société du Vieux-Port de Montréal. Donc, deux titres pour moi.

2105 J'aimerais aussi vous présenter mon collègue, donc que vous venez de... donc que vous venez de présenter, pardon, qui est le directeur de projet pour le projet du bassin Wellington au sein de la Société immobilière du Canada, que je vais appeler la SIC à partir de maintenant.

2110 Donc, notre objectif aujourd'hui est double. Premièrement, on veut vous présenter, dans un premier temps, qu'est-ce que c'est la SIC, vous présenter nos propriétés dans le secteur et vous parler des projets de la Pointe-du-Moulin et de la Cité-du-Havre.

2115 Par la suite, nous allons vous présenter notre vision du développement du secteur Bridge-Bonaventure, particulièrement le bassin Wellington qui nous touche, et parler des enjeux auxquels nous devons faire face pour en faire un projet innovateur et pour en faire surtout un projet gagnant pour tous.

2120 Donc, quelle est la mission de la SIC? Deux volets : premièrement, nous devons nous assurer du réaménagement des propriétés excédentaires que nous avons achetées du gouvernement du Canada et nous assurer de leur réintégration dans les collectivités, de manière novatrice et viable.

2125 Nous gérons aussi, d'un autre côté, les attractions touristiques canadiennes incontournables que vous connaissez sûrement : le Vieux-Port de Montréal, la tour du CN et aussi le parc Downsview à Toronto.

Qu'est-ce que ça signifie pour nous? Ça veut dire que la SIC, on l'a déjà mentionné préalablement, c'est une société d'État fédérale, mais qui est autofinancée. Donc, 100 %

2130 financièrement autonome. Nous n'avons pas de financement du gouvernement du Canada. Nous nous finançons à même les ventes que nous faisons et les développements que nous vendons.

Notre mandat, donc, on l'a mentionné, ça consiste à optimiser les résultats commerciaux et financiers, et surtout non financiers, de nos opérations en immobilier et en gestion d'attractions.

2135 Donc, les résultats financiers, c'est quoi? Bien, évidemment, ça inclut entre autres la conservation du patrimoine, la création d'espaces verts, la création d'espaces publics, logement social, logement abordable, usages institutionnels comme les écoles, et la création de zones d'emploi.

2140 Une petite note : depuis 1995, la Société immobilière du Canada a produit plus de 1,2 milliard de dollars en retombées économiques au Canada. Donc, par l'achat, par la vente de terrains, par le développement de grands quartiers et par, aussi... lorsqu'on achète les terrains, bien, on remet des... on doit acheter les terrains et remettre au ministère qui nous les a vendus.

2145 Donc, on considère quand même que 1,2 milliard dans les dernières années, c'est important.

Nous avons aussi facilité la construction de plus de 2 000 logements abordables au pays. Notre rôle est de développer les terrains, développer les services et de faciliter la construction par des entrepreneurs privés par la suite.

2150 Donc, trois grandes valeurs : premièrement, la résilience financière. On opère de façon autonome, je vous l'ai dit. On gère nos actifs de manière stratégique, puis là, on veut maximiser nos rendements financiers et non financiers pour la population canadienne.

2155 On doit toujours trouver des nouvelles façons de générer des revenus, innovateurs et diversifiés... et rehausser la résilience de notre organisation.

2160 On parle aussi, comme deuxième valeur, le développement durable, c'est évident. On veut toujours être à la fine pointe de l'innovation. On est conscient des impacts de la crise climatique et on veut en tenir compte dans nos développements.

2165 Et la dernière des trois valeurs : l'impact social. On veut être intégré aux communautés avoisinantes, on participe aux efforts de réconciliation du gouvernement fédéral avec des peuples autochtones, on accorde une priorité aux logements abordables dans nos projets d'aménagement et on répond aux besoins des collectivités.

On met aussi... dans le futur, on va viser aussi des initiatives qui vont accroître l'inclusion des groupes qui sont sous-représentés dans la population.

2170 On est une organisation nationale avec des projets répartis dans plusieurs provinces. Par exemple : Benny Farm à Montréal, à Notre-Dame-de-Grâce, NDG. On a gagné un prix d'excellence pour le plan d'ensemble.

2175 Les Bassins du Nouveau Havre de Montréal, entre la Petite-Bourgogne et Griffintown, que plusieurs connaissent, donc c'est une réalisation récente.

2180 On a aussi des immenses développements à Edmonton, ce qu'on appelle Griesbach. À Ottawa, dans le coin de Wateridge. Donc, on a au-dessus de 23 projets immobiliers en cours, à peu près 1 000 acres en développement. Donc, on n'est pas seulement au Québec, on est dans l'ensemble du Canada.

On a plusieurs propriétés dans le secteur qu'on appelle Bridge-Bonaventure. Alors, vous voyez, on a le secteur qui est à redévelopper, donc vous avez déjà vu cette diapo tantôt.

2185 On est propriétaire encore de la Pointe-du-Moulin, on est en train de discuter avec la Société d'hypothèque et de logement pour la Cité-du-Havre, on a le secteur à redévelopper du bassin Wellington dont on vous a parlé et on a d'autres secteurs.

2190 Celui qui est un peu intérimaire qui est actuellement en location jusqu'en 2054, 64. Donc, si vous voulez bien, on ne vous en parlera pas beaucoup aujourd'hui. C'est le secteur qu'on appelle la rue des Irlandais.

2195 J'aimerais parler peut-être un peu plus aujourd'hui du secteur de la Pointe-du-Moulin dont il a été question dans une présentation précédente. Donc la Société immobilière est propriétaire actuellement de la Pointe-du-Moulin, qui inclut la rue Mill et qui inclut aussi le Silo #5.

2200 Donc, en juin 2015, on avait reçu le mandat du gouvernement fédéral d'élaborer un nouveau plan directeur, et ce plan directeur visait à revitaliser le Vieux-Port de Montréal, mais aussi la Pointe-du-Moulin.

2205 Donc, en février 2019, on a parti un concours pour une demande de propositions pour le grand secteur que vous voyez actuellement là. On voulait s'assurer que ça devienne un projet emblématique. On voulait s'assurer qu'on reconnaisse la valeur historique de certains des éléments, mais qu'on permette aussi un développement majeur au niveau de la rue Mill.

2210 La démarche de la demande de proposition, c'est le fruit aussi d'une recommandation faite par le comité aviseur qu'on avait nommé pour la vision globale du secteur Bridge-Bonaventure et du Vieux-Port de Montréal.

2215 Donc, c'est l'origine même de la proposition qu'on a eue, qu'on a mise sur le marché à l'époque. L'annonce a marqué le début d'un processus d'évaluation rigoureux, une annonce en 2019. Ça a permis à un comité d'évaluation de... qui était composé quand même d'experts en urbanisme, en protection du patrimoine, de recommander le projet le plus inspirant.

2215 Pourquoi je vous parle de ce processus-là aujourd'hui? Bien, premièrement, parce que ça fait partie du secteur Bridge-Bonaventure. Le groupe, l'organisation qui travaille actuellement sur le projet, c'est Devimco, ce n'est plus un secret. Et Devimco fait beaucoup de travail actuellement pour faire sa diligence raisonnable, pour s'assurer de pouvoir prendre ce projet-là d'une façon... en toute connaissance de cause.

2220 Les paramètres qu'on avait établis lorsqu'on a fait la demande de proposition étaient basés sur les résultats aussi des indicateurs que nous avait donnés le comité aviseur. Donc, une consultation publique avait été faite.

2225 On avait eu beaucoup de recommandations par des centaines et des centaines de personnes, donc ça nous a donné des éléments comme le patrimoine, des éléments comme la capacité de permettre des développements de parcs aux alentours, l'habitation... Bref, c'était à partir de ça qu'on a pu faire cette compétition-là.

2230 Et c'est ça qui a été le soumissionnaire qu'on a retenu, mais qui est toujours... avec qui on est toujours en discussion, Devimco, qui nous a donné un projet qui était un projet qui a été reconnu à l'unanimité par l'ensemble des membres du comité.

2235 Donc, c'est un projet qui a été très bien pensé, pensé en fonction du patrimoine, du développement durable. Donc, on appuie beaucoup, évidemment, ce projet-là.

Donc, j'arrête de vous parler de ce secteur-là, qui est quand même majeur et important, mais qui va être un peu le début du grand projet qui va aller jusqu'au bassin Wellington qui est juste à côté.

2240 J'aimerais maintenant vous parler brièvement du dossier de la Cité-du-Havre. Actuellement, la Société immobilière travaille avec la Société canadienne d'hypothèque et de logement pour développer le secteur de Cité-du-Havre.

2245 Le secteur de Cité-du-Havre est encore la propriété de la SCHL, mais nous sommes en négociations avec eux et d'autres propriétaires de titres sur le terrain pour que nous soyons éventuellement l'unique acheteur. Et notre objectif, c'est de... dans les prochaines années, c'est de développer le site pour de l'habitation et... parce qu'actuellement, le zonage, un COS de 6 est autorisé.

2250 Vous allez voir dans nos recommandations, la Ville recommande un COS de 4. On considère qu'on devrait garder 6 pour le moment. On est tôt dans les négociations.

2255 Notre objectif, c'est d'en faire un site exceptionnel où le logement social et abordable va être bâti en grande partie. Donc, ça serait un secteur vraiment orienté vers le logement abordable et le logement social.

Alors, très important pour nous, parce que c'est aussi dans notre mission de nous assurer que le logement social soit dans les différents projets qu'on fait.

2260 Alors, je vais arrêter, parce que c'est la première partie qui est un peu plus théorique, mais je vais arrêter pour voir si vous avez des questions, puis par la suite, avec mon collègue, on va vous présenter notre vision du bassin Wellington.

LE PRÉSIDENT :

2265 Excellent. Merci beaucoup. Donc on va commencer par Luba.

Mme LUBA SERGE :

2270 J'ai une première question qui est plutôt dans votre mémoire, dans l'introduction, où vous parlez... vous dites : « Il faut définir plus clairement le rôle que la Ville de Montréal se propose de jouer dans le projet Bridge-Bonaventure ». Quel genre de rôle? Comment est-ce que vous voyez le rôle de la Ville de Montréal dans ça?

2275 **M. PIERRE MARC MONGEAU :**

Oui, merci pour votre question, c'est une bonne question. La Ville de Montréal, actuellement, a un rôle réglementaire, principalement.

2280 Alors, ce que nous autres, on voudrait... Puis on se considère comme étant des collaborateurs, comme les groupes que vous avez vus précédemment. Donc notre objectif, ça serait que la Ville de Montréal joue un rôle pas seulement d'arbitre, mais aussi de travailler en équipe avec nous de façon à ce que...

2285 Vous allez voir dans certaines recommandations, on parlait d'assouplir certaines réglementations, certaines positions qu'ils avaient prises dans leur plan de mise en valeur. On voudrait peut-être travailler avec eux de façon à ce qu'on soit plus intégrés.

2290 L'autre chose ici, c'est qu'on ne peut pas regarder ce secteur-là, uniquement le petit secteur du bassin Wellington. Il y a toutes les autres infrastructures qui sont à l'extérieur, qui vont faire... qui occupent l'ensemble du secteur Bridge-Bonaventure.

2295 Alors, il faut que la Ville de Montréal travaille avec l'ensemble des gens pour pouvoir devenir un peu le leader qui va dire : « Voici comment on va travailler sur ce grand secteur-là. »

2300 On est aux balbutiements actuellement, donc toutes nos recommandations ne sont pas des recommandations négatives. C'est plus qu'on considère qu'il y a un rôle à jouer important de maître... pas d'hôtel, mais de maître... de chef d'orchestre à l'intérieur de ce grand développement-là. Il faut sentir leur présence comme des grands leaders.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

2305 Aussi, je vais ajouter qu'il y a eu plusieurs demandes des citoyens, puis aussi la Ville, d'être exceptionnel au niveau de la gestion de la mobilité, au niveau de la gestion énergétique, au niveau des déploiements, par exemple, d'un quartier des Artisans.

2310 Donc, ça prend l'implication de toutes les agences de la Ville de Montréal, la SHDM... et d'être ouverts à des nouvelles approches. Parce que sinon, on ne peut arriver si on garde notre rôle, comme monsieur Mongeau a dit, d'arbitre réglementaire.

Il faut vraiment que tous les moyens de la Ville soient là, en partenariat avec nous et les autres acteurs pour y arriver.

Mme LUBA SERGE :

2315

O.K. En contrepartie, votre rôle à vous, comment vous le voyez à l'intérieur... dans le cadre de ce projet?

M. PIERRE MARC MONGEAU :

2320

Bien, dans le cadre du bassin Wellington, comme ç'a été mentionné, on est les plus gros propriétaires. Il y a aussi le groupe Devimco. Il y a aussi Loto-Québec qui est là, donc... puis un autre plus petit propriétaire.

2325

Donc, nous, on considère qu'on est là pour influencer, à cause de la mission qu'on a, qui est une mission, comme on disait tantôt, au niveau du logement abordable, du développement durable, de tout ce qui est diversité, aussi, sur lequel on travaille beaucoup.

2330

Alors, notre rôle est beaucoup plus de... peut-être d'orienter l'ensemble du développement pour nous assurer qu'à l'intérieur de tous ces développements-là, on va aussi respecter les valeurs que nous, on a dans notre organisation.

Mme LUBA SERGE :

2335

Je vais revenir tout à l'heure.

LE PRÉSIDENT :

2340

Oui, on va avoir d'autres questions pour l'autre partie, mais vous êtes donc propriétaires de plusieurs terrains et également, de voies publiques. Vous êtes propriétaires de la rue Mill ou, en tout cas, une partie de la rue Mill?

M. PIERRE MARC MONGEAU :

Oui.

2345

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que, donc, ça fait partie des transactions? Est-ce que la rue Mill va être vendue à la Ville? Est-ce que c'est ça, le projet?

2350

M. PIERRE MARC MONGEAU :

Oui, il y a eu un article ce matin à cet effet-là, effectivement, dans la Gazette. Ce que nous autres, on... Nous, on est actuellement propriétaires de la rue Mill et du pont de la rue Mill qui va vers la rue de la Commune, de même que la rue... certaines petites rues, comme la rue Riverside...

2355

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Riverside, des Irlandais...

2360

M. PIERRE MARC MONGEAU :

...et puis, oui, la rue des Irlandais. Donc, c'est des anciens terrains qui appartenaient au Port de Montréal et qui ont été transférés, vendus à la Société immobilière du Canada pour les mettre en valeur.

2365

Alors, on a eu les rues en même temps qu'on a eu les terrains. C'est de là que ça vient. Alors, oui, nous sommes propriétaires de la rue Mill. Notre intention est d'éventuellement... On a déjà commencé à travailler avec la Ville de Montréal pour transférer certains des terrains.

2370

Mais pour des besoins, vraiment, de développement, on a laissé la rue Mill entre l'autoroute et le pont Bridge, donc la partie qui est vraiment Pointe-du-Moulin, on l'a laissée à l'intérieur de la

2375 demande de proposition pour permettre aux entrepreneurs ou aux promoteurs qui avaient l'intention... qui faisaient des soumissions d'avoir une facilité, peut-être, de déplacer la rue, dépendant du type de développement qu'ils voulaient faire.

2380 Mais pour toutes les autres installations... Et je vais vous en parler tantôt. Par exemple, dans le secteur des Artisans, notre intention est de travailler avec la Ville. On a déjà commencé, d'ailleurs, avec... on a des ententes préliminaires pour faire le transfert de tous ces terrains-là.

Donc, il n'y a aucune ambiguïté, puis il n'y a aucun enjeu de discussions négatives ou quoi que ce soit, là. Ça se fait très bien, actuellement.

LE PRÉSIDENT :

2385

O.K.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

2390 J'ajoute que c'est normal dans le contexte de mise en valeur d'un secteur que normalement, les propriétaires sont obligés de mettre en valeur les rues, de construire les rues et, à la fin des travaux, de les transférer à la Ville via un accord de développement.

2395 Donc, c'est entendu que pour... O.K., cette partie de la rue Mill Est, que ça va être éventuellement transféré à la Ville.

LE PRÉSIDENT :

2400 O.K. Et donc le projet dans la Pointe-du-Moulin, ou votre vision du développement... Puis là, c'est peut-être un peu trop général, mais dans le plan actuel, qu'est-ce qui est là qui empêcherait de réaliser votre vision du développement de la Pointe-du-Moulin?

M. PIERRE MARC MONGEAU :

2405

Bien, la vision que... En fait, ce que nous autres, on fait, c'est qu'on facilite le travail de l'entreprise qui veut acheter le terrain avec la Ville.

LE PRÉSIDENT :

2410

Um-hum.

M. PIERRE MARC MONGEAU :

2415

Donc, on travaille avec la Ville pour permettre de donner une certaine souplesse. On veut s'assurer que la Ville soit ouverte aussi au fait que si une entreprise achète tout le terrain, bien, d'un côté, tu as la rue Mill où tu peux faire de la construction, mais de l'autre côté, tu as le Silo #5 que tu dois réhabiliter, puis rendre au public.

2420

Alors, tous ces éléments-là étaient dans le plan proposé par Devimco. Plusieurs endroits pour le public, des réhabilitations de certains édifices. Ils ont parlé tout à l'heure de parcs, de marchés. Donc, c'est vraiment ça qu'on veut.

2425

Nous, on a dit, lors de notre demande de propositions : on veut garder tel et tel immeuble, on veut s'assurer qu'il y ait du développement durable, on veut... On a mis... on avait plusieurs documents qui disaient : voici ce qu'on veut sur ce site-là. Et chaque entreprise devait nous proposer un projet. Et le projet qui a fait l'unanimité, c'est le projet qui a été soumis par la firme Devimco.

2430

LE PRÉSIDENT :

Um-hum.

2435 **M. PIERRE MARC MONGEAU :**

Donc, il retrouve lui aussi les mêmes éléments que nous, on avait demandé dans notre demande de propositions.

2440 **LE PRÉSIDENT :**

Je comprends. Parfait. Donc on va vous laisser aller avec la seconde partie de votre présentation, puis on a d'autres questions, mais on va attendre à la fin de la présentation.

2445 **M. PIERRE MARC MONGEAU :**

Parfait. Donc, on a beaucoup de stock, mais interrompez-nous. Alors, on part de là. Alors, ça, c'est le bassin aux environs de 1850. Alors, vous pouvez voir qu'il y a un petit peu de contamination, on a un petit peu de travail à faire.

2450

Donc, on a des enjeux, effectivement. Dans notre vision du bassin Wellington, on doit vous dire que nous, on est en grande partie d'accord avec le PD...

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

2455

PDMV.

M. PIERRE MARC MONGEAU :

2460

...PDMV, pardonnez-moi, de la Ville de Montréal. On est en accord dans les grands principes, on va vous en parler dans quelques minutes. Il y a seulement des éléments qui, on croit, devraient être améliorés de façon à ce qu'on puisse assurer une plus grande liberté financière, je pourrais vous dire, pour rencontrer tous les objectifs qu'on s'est donnés.

2465 Donc, les enjeux, on les connaît. C'est enclavé comme site. Haut, haut, haut niveau de contamination. Nuisance des transports. Vous le savez, c'est l'entrée... une entrée de la ville qui ne devrait pas en être une. Puis on a aussi un enjeu de collaboration : tout le monde doit collaborer. Ça ne s'est jamais fait jusqu'à présent.

2470 Ce sont un peu les éléments aussi qui ont été ressortis par Atelier Urbain que vous avez rencontré tantôt.

LE PRÉSIDENT :

2475 Um-hum.

M. PIERRE MARC MONGEAU :

2480 Ça fait que notre vision, nous, c'est : créer le nouveau milieu de vie intégré à la collectivité, on veut assurer la mixité d'usage, puis on veut surtout – important – une prédominance de l'habitation, comme certains des présentateurs précédents l'ont dit.

2485 On soutient les secteurs d'emploi et les activités commerciales, évidemment. On veut un secteur qui va être dense, qui va respecter une échelle humaine, puis qui va favoriser la diversité architecturale.

 On a parlé de madame Laurence de Prével qui en faisait la... qui en était un peu le porte-parole. On croit que c'est effectivement ce qu'il faut faire.

2490 On veut repenser les modes de vie. On a parlé de la « ville de 15 minutes ». C'est un endroit parfait pour faire une ville de 15 minutes, en autant qu'on puisse avoir l'ensemble des... de la population qui va soutenir une ville de 15 minutes.

2495 On veut aussi, évidemment, mettre du logement social et du logement abordable. Donc, ce sont les éléments qui sont... que nous, on reconnaît. On a aussi les éléments dans le PDMV de la Ville qui sont très importants et qu'on va s'assurer de conserver.

2500 Entre autres, on a la composante patrimoniale, paysagère. On veut protéger la mise en valeur des bassins. On veut protéger une partie du silo qui est là. On le démontre dans la Pointe-du-Moulin où le Silo #5 devra rester. On veut des espaces publics verts, on veut une coulée verte. Continuer les pistes cyclables.

2505 Donc tous ces éléments-là, on veut les conserver, puis on veut aussi garder... Vous avez entendu parler du secteur des Artisans. On veut s'assurer que les métiers traditionnels, l'artisanat, qui sont en demande de plus en plus, on veut que ça reste là, puis qu'il y ait un secteur dédié.

2510 D'ailleurs, à cet effet, je rappelle que la SIC est en train de finaliser la vente du site de... sur la rue Riverside, aux Forges de Montréal, qui a été orpheline depuis longtemps. Alors, on est en train de finaliser la vente. On lui a garanti, à Mathieu Collette, qu'il serait le propriétaire, avec la Ville de Montréal. On discute et les ententes sont presque signées.

Donc, ça assure la pérennité sur le site. Ce que ça veut dire : c'est un peu le coup d'envoi du quartier des Artisans.

2515 Donc, je vais passer la parole, maintenant – j'ai assez parlé – à Christopher, qui va vous donner un peu plus de détails sur la vision et peut-être les enjeux auxquels on va faire face si le PDMV n'est pas modifié. Alors, je te laisse aller.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

2520 Merci. Donc, juste avant, on a écouté Atelier Urbain, et depuis plusieurs mois, on travaille avec eux pour vraiment être à l'écoute de la communauté. Puis qu'est-ce qu'on a réalisé, c'est : en fait, il y a beaucoup de consensus sur plusieurs points pour le développement du bassin Wellington.

2525 Et ce processus sert aussi à nous forcer de réfléchir sur l'ensemble. Et on ne présente pas une vision détaillée de ce secteur parce que pour nous, la clé, c'est de passer par un processus de consultation comme nous avons fait par le processus de la Ville, aider à améliorer le PDMV, puis éventuellement, proposer une conception pour le site bassin Wellington qui est vraiment le produit d'un travail collaboratif.

2530 Mais on veut quand même proposer des améliorations pour qu'on soit capable d'arriver à les atteindre. C'est quoi, les enjeux pour nous, pour la SIC? Crise climatique. Opération des sites, mais aussi, comment on peut, nous, prendre des mesures pour adresser la crise climatique?

2535 On a les défis des réglementations municipales qui fonctionnent certaines fois bien et d'autres fois, non bien. Comme le fait que ce processus de réflexion pour le bassin Wellington a pris tellement longtemps, c'est peut-être un exemple que ça n'a pas fonctionné. Parce qu'on a une crise du logement, puis on veut procéder à construire des logements, puis le processus de réflexion a été très, très long jusqu'à date.

2540 Et on veut, comme les autres, procéder maintenant à commencer à réaliser et livrer des éléments pour la communauté, et arrêter de trop parler, et commencer à livrer.

2545 La crise du logement, c'est large. Pour la Société immobilière du Canada, on est appelé à contribuer de façon importante à ajouter du logement en général et du logement social et abordable. C'est une de nos valeurs et c'est une de nos missions de vraiment adresser de façon profonde cette problématique.

2550 On a à ce site une contamination de plus de 80 millions de dollars de passif environnemental dans ce site, principalement dans l'ancien bassin Wellington, qui est hautement contaminé.

2555 On a des énormes investissements en infrastructures, particulièrement pour désenclaver ce site avec... de créer des nouveaux liens pédestres ou des nouveaux liens pour le secteur. Il y a d'autres investissements en mobilité plus en général.

Et on a besoin d'assurer à la fin que tous les chiffres fonctionnent, que c'est rentable pour payer pour tout ça, pour payer ces ambitions d'aller plus loin.

2560 On pense qu'il y a certaines solutions, quand même, qui sont évidentes. Et ça nous a livré certaines stratégies clés pour le secteur.

2565 En premier, on pense que pour ce secteur, la Société immobilière du Canada, la SIC, devrait vraiment agir comme partenaire névralgique avec la Ville. On va rester pour le long terme dans ce site. On va développer les rues. On va choisir des partenaires. On va créer des nouvelles méthodes d'agir pour s'assurer qu'une vision est réalisée pour le long terme, s'assurer que ce site est le site qu'on espérait pour cet emplacement.

2570 On croit en général que ça prend une approche plus flexible que ce qu'on a imaginé à date. Un PDMV, c'est un document stratégique, puis à certains moments, on va dans des éléments très compartimentalisés, très spécifiques, jusqu'aux zones de quelques 100 mètres par quelques 100 mètres. Et on devrait rester plus large, plus stratégique.

2575 On veut que les balises qui sont données soient des grandes directions, des grandes stratégies et pas nécessairement un objectif de la Ville de trop contrôler le développement via son PDMV.

2580 Parce qu'il reste plusieurs outils de la Ville dans son zonage, dans le plan d'ensemble, dans le contrôle d'architecture, pour contrôler les bâtiments. Ce n'est pas le rôle d'un PDMV de trop contrôler les détails, sinon, on ne va pas avoir la capacité d'être créatif et trouver les solutions.

2585 Donc, un des défis, c'est : il faut que la forme urbaine proposée par la Ville soit capable de rencontrer les attentes au niveau de la densité. Actuellement, quand on fait nos calculs, les densités qui sont dans la stratégie de la Ville ne sont pas atteignables avec la forme urbaine qui est proposée dans le document.

Donc, c'est important qu'il y ait des hauteurs qui soient flexibles, qui permettent d'arriver aux densités qui sont ciblées.

2590 Et on a vu que, dans nos discussions avec le public, les gens sont assez à l'aise avec l'idée de hauteur s'ils pensent que c'est au service du bénéfice public. Le défi, c'est quand les gens pensent que d'ajouter des hauteurs, ce n'est que pour aider certaines personnes à faire plus d'argent.

2595 Donc, si c'est au service du bénéfice public, on a vu beaucoup de consensus sur l'idée que la hauteur bien faite au niveau de... bien structurée, bien contrôlée dans sa qualité, peut être un ajout à un quartier parce que ça permet de faire de plus grands espaces publics. Ça permet de financer des autres bénéfices communs comme des logements sociaux, des logements abordables.

2600 Donc, c'est une question de donner ces moyens dans le développement du projet.

M. PIERRE MARC MONGEAU :

2605 Puis je vous dirais par exemple... Là, je te coupe. Mais on a aussi beaucoup de discussions avec la Ville de Montréal actuellement sur l'ensemble des espaces verts.

Alors, nos terrains longent, effectivement, le bassin Wellington et le bassin Peel. Alors, c'est sûr qu'il y a une demande supplémentaire de terrains qui devraient être aménagés. C'est ce que la Ville nous demande et on est d'accord.

2610 On est en train de regarder ce qu'on peut faire pour recreuser une partie du bassin Wellington pour permettre éventuellement même, peut-être, la baignade.

2615 On est en train de regarder comment on peut faire tous les alentours du bassin Peel lui-même, avec Parcs Canada, pour pouvoir redynamiser tout ce secteur-là.

Mais tout ça, comme on disait, la décontamination, les grands parcs, on a une densité qui est un peu faible et on n'a pas la capacité d'aller en hauteur pour exploiter l'ensemble de la densité qu'on nous offre.

2620 Alors, c'est un peu un des grands enjeux auxquels on fait face.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

2625 Oui.

M. PIERRE MARC MONGEAU :

2630 Et tout le monde parle de hauteur depuis le début, mais la question n'est pas seulement : on fait de la hauteur pour de la hauteur. On fait de la hauteur parce que c'est ce qui va nous permettre, par exemple, d'avoir le logement social. C'est ce qui va nous permettre d'aller chercher des quartiers qui vont quand même être bien faits, mais avec une rentabilité qui va assurer qu'on puisse faire tout le programme social que nous, on veut faire sur le site.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

2635 Parce que nous, on voudrait dépasser les normes de RMM. Nous, on voit ça comme un point de départ, puis on veut aller plus loin.

2640 Mais si on parle des vrais chiffres, là, nous, on cible une densité d'environ 4,4 sur le site, d'environ 3 300 logements, mais en appliquant les règles des formes qui sont proposées, on arrive à juste 2 000 logements sur nos terrains. Donc il manque 1 200 logements juste pour atteindre alentour de l'objectif de la Ville.

2645 Parce que la forme qui est proposée n'était pas adaptée ou validée versus les objectifs en densité. Et si on veut procéder à faire plus de logements abordables, bien, c'est un gros coût de

faire du logement abordable. Chaque fois qu'on fait un autre appartement, c'est une subvention qu'on donne effectivement pour réduire le coût du terrain, pour réduire les autres coûts.

2650 Donc, chacun de ces éléments ajoute des coûts. Si on veut faire des parcs qui sont très gros, de créer tout un nouveau bassin Wellington qui est peut-être baignable, faire des grands parcs qui sont beaucoup gros que ce qui est demandé par le règlement, bien, tout ça, ça ajoute des coûts et ça ajoute des besoins de trouver des façons créatives d'ajouter de la densité.

2655 Donc, notre message revient à l'idée qu'il faut avoir cette flexibilité et il faut rappeler que le plan d'urbanisme, ça représente les densités et les hauteurs maximales.

2660 Donc, le moment qu'on tire une ligne en disant : « Ça, c'est les hauteurs maximales pour un site. Ça, c'est les densités maximales », on ne peut jamais dépasser sans retourner modifier le plan d'urbanisme.

2665 Donc, on devrait bien réfléchir si c'est vraiment les limites qu'on veut imposer, parce qu'après, le processus est lourd, de changer. Versus si on laisse plus de flexibilité en hauteur et densité, la Ville retient tous ses moyens de contrôler avec le zonage, avec les plans d'ensemble, avec les autres moyens à l'intérieur de ça, selon la qualité du projet.

2670 Donc, nous, dans notre rapport, on recommande de, par exemple, monter à 80 mètres la hauteur de base et de permettre sur le long de la voie ferrée jusqu'à 120 mètres, parce que ça représente des limites maximales. Et à l'intérieur de ça, on travaille avec des projets avec les plans d'ensemble.

2675 Donc, on a fait 19 recommandations dans notre rapport, qui se *summarize* dans quatre thèmes qui sont liés au bassin Wellington.

M. PIERRE MARC MONGEAU :

2675 C'est notre conclusion, donc.

LE PRÉSIDENT :

Oui. Parfait.

2680

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Qu'on reconnaisse que la capacité de la SIC a dépassé les exigences en matière de logement social et abordable, mais il faut quand même que ça soit conditionnel à une atteinte d'un seuil acceptable en rentabilité.

2685

Que la modification du plan d'urbanisme privilégie les objectifs et les ambitions, et pas nécessairement aller dans trop de détails. Laisser la place pour développer des stratégies à déployer.

2690

Qu'on devrait éviter le morcellement, particulièrement dans la forme des zones de densité et désigner les densités par sous-secteur. Par exemple, pour le bassin Wellington, on suggère qu'une moyenne de quatre soit ciblée.

2695

Ça pourrait être plus parce que nos études étaient basées initialement sur un COS de 6, mais il faut une moyenne du secteur et ne pas trop morceler, parce que ça limite la créativité des designers par après.

M. PIERRE MARC MONGEAU :

2700

Et ça revient à ce qu'on vous disait tout à l'heure avec les précédents : la question du plan d'ensemble est plus importante que le détail de zonage, actuellement sur un petit secteur, ce qui est proposé, malheureusement, dans le plan.

2705

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

2710 Et il faut que les formes urbaines proposées permettent d'atteindre, à la fin, les densités qui sont proposées, sinon, c'est inutile de proposer de telles densités.

LE PRÉSIDENT :

2715 Um-hum.

M. PIERRE MARC MONGEAU :

2720 Donc, écoutez, on est allé un peu vite, évidemment, comme tout le monde avant nous. Ça fait qu'on est très enthousiastes. On pense que c'est un projet qui va faire... qui va être énorme dans les prochaines années, comme innovation. On travaille avec des partenaires, aussi, qui sont exceptionnels.

2725 Donc, on voudrait, bon, vous remercier de nous avoir écoutés aujourd'hui, puis on est prêts à répondre à vos questions.

LE PRÉSIDENT :

2730 Oui. C'est nous qui vous remercions. Donc, première question, Coumba?

Mme COUMBA NGOM :

2735 Oui, alors, merci pour cette présentation. On comprend bien en lisant votre mémoire que vous vous positionnez donc en qualité d'influenceurs auprès des acteurs, et partagez votre vision.

À la page 23, vous dites : « Nous défendons plutôt un point de vue dynamique du patrimoine et du paysage urbain ».

2740 Alors, ma question, c'est : qu'est-ce donc qu'un point de vue dynamique du patrimoine et du paysage urbain?

M. PIERRE MARC MONGEAU :

2745 Non, vas-y, O.K.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

2750 Je donne l'exemple des silos P&H Milling, qui sont sur ce site. Plusieurs ont nommé ces silos qui sont sur le site du bassin Wellington comme élément paysager.

2755 Mais en fait, ce n'est pas le cœur du patrimoine du canal Lachine. En fait, c'est un symbole de déclin du canal Lachine parce que c'est écrit ensuite : « Quand le canal a fermé, c'était un nouvel usage ».

2760 Et le canal Lachine a été au cœur d'innovations industrielles, économiques du Canada pour des décennies. Puis pour nous, le cœur patrimonial, par exemple, du secteur, c'est l'innovation, c'est le lien avec les artistes, c'est le lien avec les nouvelles méthodes, les nouvelles approches.

2765 Ce n'est pas de garder, par exemple, les silos comme une ruine du passé, du déclin de la période d'industrialisation.

Ça ne dit pas qu'on ne devrait pas mettre en valeur ces silos-là. Mais on les intègre dans l'innovation, dans les nouvelles approches en écologie et en développement durable. Et pas de les laisser comme une statue qui est mise sur un piédestal.

2765 Donc, c'est un peu plus notre idée d'approche dynamique où on pense : qu'est-ce qui était au cœur du patrimoine ici? Et ce n'est pas nécessairement seulement une structure de béton, mais c'est la culture qui a été créée autour du bassin.

2770 **M. PIERRE MARC MONGEAU :**

Les usages aussi, qui ont eu lieu avant. Les usages étaient importants et on veut recréer ça. Donc, il y a le patrimoine visuel, mais il y a le patrimoine des activités qu'on veut remettre en place. Très important.

2775

Mme COUMBA NGOM :

Um-hum.

2780 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Oui.

M. PIERRE MARC MONGEAU :

2785

Et d'ailleurs, je devrais dire que le silo... Je ne devrais pas, en fait, le dire, mais le silo MH, là...

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

2790

P&H.

M. PIERRE MARC MONGEAU :

2795 ...P&H est plus jeune que moi. Alors, peut-être que tu devrais me mettre une statue en quelque part. Désolé.

Mme COUMBA NGOM :

2800

Merci.

LE PRÉSIDENT :

Luba?

2805 **Mme LUBA SERGE :**

Moi, j'ai une question. Vous parlez des cônes de visibilité.

2810 **M. PIERRE MARC MONGEAU :**

Oui.

Mme LUBA SERGE :

2815 Et vous en faites une recommandation.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Oui.

2820 **Mme LUBA SERGE :**

Peut-être que vous pourriez expliquer un peu comment vous voyez ce problème? Ou comment c'est un problème pour vous?

2825 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

2830 Mais avec tous les cônes de visibilité qui sont ajoutés dans le plan, il n'y a presque pas de place qui n'est pas affectée. Puis ça nuit à la possibilité de créer un paysage intéressant parce qu'à la fin, l'opinion de nos professionnels et de nous, c'est : d'avoir des beaux paysages urbains, c'est aussi l'encadrement de ces paysages.

C'est la vue qu'on a d'une place. Ce n'est pas que... On ne préserve pas une vue patrimoniale, une vue intéressante en limitant toute construction autour. On veut encadrer. C'est les découvertes dans le paysage urbain qui sont intéressantes.

2835

Donc, l'idée, c'est... actuellement, ce qui est proposé, c'est tellement... il est tellement restrictif que ça ne permet pas une flexibilité. Et il faut plus regarder comment, dans un processus qualitatif durant une proposition de plan d'ensemble, encadrer des vues qui sont intéressantes, versus de couper toute construction avec des cônes de vue qui sont partout.

2840

M. PIERRE MARC MONGEAU :

Ça fait qu'en fait, ce qu'on... aussi... Puis merci. On favorise aussi plus les découvertes architecturales, hein?

2845

On a des bâtiments pleins, on va avoir des vides qui vont nous permettre d'avoir des perspectives sur les éléments importants, historiques. Mais c'est toute cette combinaison-là de vide, de plein, de vision qui est intéressante. On découvre toutes sortes de choses en se promenant dans le paysage qu'on va avoir construit.

2850

Alors que si le but qui est un peu présenté dans le rapport de la Ville, c'est : on permet des vues de partout, donc on baisse les hauteurs d'édifices, on trouve que c'est un peu simplifié.

2855

Alors, c'est pour ça qu'on dit depuis le début : donnez-nous la liberté de travailler avec vous, la Ville de Montréal et les autres intervenants, et on va trouver des meilleures solutions qu'appliquer des règlements qui sont trop préétablis, qui ne nous permettront pas d'être innovateurs comme on le voudrait.

2860

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Oui.

Mme LUBA SERGE :

2865 O.K. Merci.

LE PRÉSIDENT :

2870 Juste une dernière question. Vous avez abordé pas mal des questions que j'avais, mais au niveau du processus, justement, on parle de plan d'ensemble, on parle d'approche par projets intégrés. C'est quoi votre vision des processus qui devraient être tenus par la Ville?

M. PIERRE MARC MONGEAU :

2875 Veux-tu commencer? Puis...

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

2880 Donc, nous, la première chose, ça prend une clarté de processus parce qu'actuellement, le processus qui est visé n'est pas clair.

2885 Deuxièmement, on favorise un plan d'ensemble qui est un élément réglementaire qui existe parce qu'on veut éviter un type de... encore une approche morcelée. Parce que même si la Ville demande qu'on travaille ensemble avec nos voisins pour un plan d'ensemble, elle a zéro statut légal, cette idée.

2890 Donc un processus de plan d'aménagement ensemble va créer un processus réglementaire pour avoir un plan d'ensemble pour le secteur.

M. PIERRE MARC MONGEAU :

2895

Parce qu'on considère qu'on est capables de travailler avec les autres promoteurs sur le site. Et il y a des échanges potentiels, il y a des hauteurs qu'on peut regarder ensemble. On peut en donner plus à un, réajuster.

2900

Donc, tout cet exercice-là, on le commence à peine. Alors, ce que nous, on dit à la Ville de Montréal : donnez-nous la liberté. Soyez avec nous dans ça. Donnez-nous la liberté. Tous les membres de ce secteur-là, particulièrement Bridge... Wellington, en ce qui me concerne.

LE PRÉSIDENT :

2905

Um-hum.

M. PIERRE MARC MONGEAU :

2910

Donnez-nous les outils pour faire un projet qui va être magnifique et ne nous coupez pas tout de suite les... l'enthousiasme en faisant... Je fais attention à mes mots, là. Ce n'est pas le moment de nous dire tout de suite qu'on a trois étages ici, quinze étages là, puis une vue par ici.

Regardons-les ensemble. Laissons-nous travailler ensemble.

2915

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

Parce que...

2920

M. PIERRE MARC MONGEAU :

Vous avez des exemples de projets de Broccolini. Pourquoi pas? C'est peut-être sur son secteur, peut-être moins sur le nôtre. Mais c'est très important de se garder une liberté aujourd'hui

2925

parce qu'on est tous des organisations qui sont fiables. Et on va être capables de travailler ensemble.

C'est un cri du cœur, mais c'est ça qu'on va faire : une nouvelle ville dans une ville.

LE PRÉSIDENT :

2930

Um-hum. Parfait. Bon, bien, ce cri du cœur est la conclusion.

M. PIERRE MARC MONGEAU :

2935

Oui, monsieur.

LE PRÉSIDENT :

2940

Alors, merci beaucoup, messieurs, pour votre présentation, votre présence et votre participation à cette consultation. Donc, dans quelques instants, on poursuit avec un citoyen, monsieur Bruno Collin.

Alors, bonsoir, monsieur Collin.

2945

M. BRUNO COLLIN :

Oui, bonsoir.

LE PRÉSIDENT :

2950

Alors, vous connaissez nos procédures. Alors, on vous écoute.