

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme FRANCINE SIMARD, présidente
M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire ad hoc
Mme LISE GAGNÉ, commissaire ad hoc
M. MARC-ANDRÉ LAPOINTE, analyste
Mme SORAYA BOUCETTA, analyste
M. LAURENT-OLIVIER LORD, analyste

PUM 2050 : PLAN D'URBANISME ET DE MOBILITÉ

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 24 septembre 2024, 19 h
Bureaux de l'OCPM
1550, rue Metcalfe, 14^e étage, salle CE
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 24 SEPTEMBRE 2024

MOT DU PRÉSIDENT DE L'OCPM.....	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION.....	2

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES ET OPINIONS :

Mme Priscilla Ananian, Université du Québec à Montréal	4
Mme Ève Grenier et M. Ron Rayside, Rayside-Labossière.....	17
Mme Dida Berku et Mme Tanya Abramovitch, Ville de Côte Saint-Luc	32
M. Egor Matveev, citoyen.....	43

PAUSE

M. Ludovic Peronet et Mme Christine Caron, Association des résidents du Vieux-Montréal	52
M. Christian Savard, Vivre en ville	67
Mme Paola Dugit-Gros, M. Jon Welsz et M. Xavier Bordeleau, Les SMAQ (Les Scènes de Musique Alternatives du Québec)	85
M. Alexandrie Thibaudeau, Construisons Montréal	99
MOT DE LA FIN	111

AJOURNEMENT

MOT DU PRÉSIDENT DE L'OFFICE

M. PHILIPPE BOURKE, président de l'OCPM :

5 Bonsoir, merci beaucoup. Je suis très, très heureux d'avoir le privilège d'ouvrir cette deuxième partie de la consultation publique sur le Plan d'urbanisme et de mobilité de Montréal.

10 D'autant plus heureux de constater à quel point le niveau de participation est vraiment élevé. On n'aura pas moins de dix séances d'opinions qui débutent ce soir et qui vont se poursuivre dans les prochains jours.

15 Et tout ça, ça s'ajoute aux milliers de questionnaires qui ont été remplis en ligne, des interceptions qu'on a faites sur le terrain, des opinions thématiques qu'on a aussi pu récolter. Une dizaine de séances de discussions avec des groupes, soit des groupes thématiques ou des groupes à besoins particuliers.

20 Bref, une très grande participation, on est très fiers de ça. Je pense que ça témoigne de l'engouement, de l'affection que les gens ont envers leur ville, envers son développement, son avenir. Et donc, c'est clair qu'il y a de l'intérêt envers cette démarche importante pour l'avenir de Montréal.

25 Et en même temps, c'est aussi une démonstration du rôle important que joue l'Office dans cette nécessaire conciliation, ce nécessaire dialogue pour le développement de la Ville de Montréal.

 Là-dessus, je vous souhaite une belle soirée, une belle deuxième partie des séances publiques et je vous laisse entre les mains de la commission et de sa présidente, madame Francine Simard.

30

MOT DE LA PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION

Mme FRANCINE SIMARD, présidente :

35

Merci, Philippe. Mesdames et messieurs, bonsoir. Bienvenue à cette séance d'audition des opinions réalisée dans le cadre de la consultation publique sur le Projet de PUM, le projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal.

40

La séance va se dérouler en français. Toutefois, les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais pourront le faire. This session will be conducted in French, but if you wish to address the commissioners in English, you are welcome to do so.

45

Comme Philippe vous l'a dit, je m'appelle Francine Simard et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Monsieur Philippe Bourke, donc, m'a confié la présidence de cette consultation.

Je suis accompagnée par les commissaires Lise Gagné.

Mme LISE GAGNÉ, commissaire :

50

Bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

55

Et Christian Giguère.

M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :

Bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

60

Nous sommes appuyés dans nos travaux par les analystes Marc-André Lapointe et Laurent-Olivier Lord.

65

Au nom de mes collègues et de l'Office, je vous remercie de l'intérêt que vous portez à nos travaux depuis le début de cette consultation.

70

Un total de 94 personnes et représentants de divers groupes ont manifesté le désir de présenter leur opinion devant les commissaires. Nous les entendrons au cours de dix séances qui s'échelonneront à partir de ce soir, jusqu'au 3 octobre.

75

Ces opinions présentées oralement s'ajoutent à celles qui nous ont été soumises par écrit jusqu'à présent, de même qu'aux nombreuses opinions recueillies par le biais des questionnaires en ligne et via interception sur site.

80

La commission a aussi recueilli les suggestions et commentaires de la part des nombreuses personnes et organismes qui ont participé aux divers groupes de discussion tenus depuis le début des travaux.

Donc, un grand merci à toutes les personnes qui ont pris le temps de participer à cette consultation.

85

Voyons maintenant le déroulement de cette séance. Nous allons entendre toutes les présentations et chaque intervenant disposera de dix minutes pour exposer son opinion. Après quoi les commissaires auront aussi dix minutes pour échanger avec les intervenants.

La séance est Webdiffusée en direct et sera également disponible dès demain sur le site de l'OCPM à la page de la consultation.

Les transcriptions des présentations seront également mises en ligne dans les jours qui suivront.

90

Si pour une raison ou une autre, des inexactitudes se glissaient dans les interventions, les représentants du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal pourront user de leur droit de rectification par écrit, dans les 48 heures. Les rectifications seront disponibles sur le site de l'Office à la page de la consultation.

95

A la suite des séances d'audition des opinions, les commissaires procéderont à l'analyse de l'ensemble de l'information soumise dans le cadre de la consultation. Ils en feront rapport et formuleront des recommandations. Le président de l'Office soumettra le rapport à la mairesse de la Ville de Montréal, rapport qui sera rendu public deux semaines plus tard.

100

Je rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative, les décisions finales appartiennent aux élus.

105

Mme PRISCILLA ANANIAN
Université du Québec à Montréal

LA PRÉSIDENTE :

110

Alors, sans plus tarder, nous accueillons notre première intervenante, donc madame Priscilla Ananian de l'Université du Québec à Montréal. Bienvenue.

115

Mme PRISCILLA ANANIAN :

120 Bonsoir. Merci beaucoup. Donc, bonsoir, merci, Madame la présidente, merci les commissaires, donc Madame Gagné, Monsieur Giguère.

125 Je me présente, donc Priscilla Ananian, je suis vice-rectrice associée à la relance du Quartier Latin à l'UQAM. Et le mandat qui m'a été confié depuis neuf mois maintenant est de contribuer, en fait, à la mise en place d'un plan d'action institutionnel de la relance du Quartier Latin.

130 Dans ce mandat, donc évidemment, c'est de pouvoir mettre en valeur les expertises pluridisciplinaires de l'université, donc au service du quartier, du développement du quartier et de ses communautés. Mais aussi de travailler de concert avec toutes les parties prenantes pour avoir une vision rassembleuse qui soit au-delà de la relance du quartier.

135 L'UQAM est solidement ancrée dans la vie et l'identité montréalaise au cœur du Quartier Latin et du Quartier des spectacles, nous sommes une communauté de 40 000 personnes. Donc, 35 000 étudiants et 5 000 travailleurs.

140 Et nous disposons, en fait, d'une trentaine de pavillons. Donc, c'est sûr que le Plan d'urbanisme et de mobilité nous intéresse tout particulièrement. Je vais dire également, je suis architecte-urbaniste de formation, donc au-delà de ma représentation institutionnelle, comme chercheure, j'ai beaucoup d'intérêt en fait par rapport à l'évolution des documents de planification à Montréal.

Donc d'abord, j'aimerais commencer en disant que l'UQAM salue la Ville de Montréal pour la mise au point du PUM, un document structurant qui vient renouveler le cadre d'action en place depuis 20 ans. Et le fait d'avoir associé l'urbanisme et la mobilité dans un seul

145 document est très précieux, en fait, pour aligner, en fait, les défis sociaux et
environnementaux actuels et à venir.

L'UQAM aimerait contribuer aux travaux de la commission, donc en soumettant cinq
150 recommandations pour renforcer la portée du PUM, mais également favoriser sa réussite.

La première recommandation consiste à considérer les universités comme lieux
155 privilégiés d'organisation et de développement du territoire. Donc, les universités, au-delà des
expertise – et j'y reviendrai – donc, on a tous des campus qui sont importants en termes de
dimension. Donc, Montréal est une ville universitaire reconnue.

Et donc, l'ampleur des campus, mais aussi les communautés qui circulent dans les
160 universités sont en soi des partenaires actifs de l'aménagement du territoire montréalais. On
pense également aux projets porteurs. Donc, dans ce qui concerne l'UQAM, donc on pense à
la relance du Quartier Latin, mais plusieurs universités ont contribué avec des projets majeurs
de requalification urbaine au fil des années.

On pense également à tout ce qui concerne la contribution des universités en matière
165 de carboneutralité, d'écoresponsabilité. Et aussi, la volonté de renforcer la cohabitation
sociale dans les quartiers où elles sont installées, donc surtout pour les quartiers centraux.

Donc, les universités montréalaises dans leur ensemble, constituent des véritables
170 vecteurs de développement urbain.

L'UQAM invite la Ville de Montréal à inclure de façon affirmée les universités comme
175 partenaires de développement de son territoire, et de la mise en place d'une ville plus verte,
plus résiliente et plus inclusive.

Deuxième recommandation : recourir systématiquement à l'expertise universitaire dans le cadre de la planification urbaine. Nous avons évidemment plusieurs universités qui disposent de compétences et de formations qui sont en lien avec l'urbanisme, le design urbain, la planification urbaine.

En ce qui concerne l'UQAM, nous avons une expertise développée, donc au niveau des départements d'études urbaines et touristiques, mais également un pôle sur la ville résiliente qui est multidisciplinaire, donc qui rassemble, en fait, 300 expertises, en fait, 300 experts plutôt, et qui visent donc à anticiper et à résoudre des enjeux urbains à travers la recherche partenariale.

Il nous apparaît donc pertinent qu'un lien formel soit établi par la Ville avec les expertises universitaires afin d'accompagner la mise en œuvre du PUM et son évaluation en continue sur des dimensions précises.

Troisième recommandation : parachever la mise en œuvre du Programme particulier d'urbanisme pour le pôle du Quartier Latin. Nous avons bien constaté que le PPU du Quartier Latin était mentionné dans le PUM, toutefois celui-ci reste peu explicite sur la poursuite de sa mise en œuvre. Ce dossier demeure, bien évidemment, vous le comprendrez, donc une priorité pour l'UQAM et je pense, plus largement, pour la Métropole.

Avec son caractère étudiantin, sa riche histoire et sa présence sur son territoire d'une quinzaine d'institutions vouées au savoir et à la culture, en français, le Quartier Latin a le potentiel de redevenir un lieu d'attraction majeur.

Le parachèvement de l'ensemble des priorités exprimées dans le PPU de 2013 et sa mise à jour demeurent une priorité dans le cadre de la Stratégie centre-ville 2030 dévoilée par la Ville de Montréal au début de l'année.

205 Donc, l'UQAM considère que les investissements concrets qui sont prévus par la Ville, à cet égard, doivent être mieux connus des différents partenaires et également rassembler, en fait, les différents partenaires pour les prises de décision par rapport à ces investissements.

210 Il faut, par ailleurs, exercer la plus grande vigilance quant aux effets des différentes initiatives en matière d'aménagement et d'urbanisme de mobilité dans le Quartier Latin. Vous comprendrez que tous les enjeux de cohabitation sociale sont au cœur des préoccupations, pas simplement dans le quartier, mais également à l'échelle de Montréal.

215 Et donc, nous avons cette préoccupation, en fait, au niveau de l'institution, donc par rapport au déplacement des populations en situation de marginalité qui pourrait survenir en fonction des différents aménagements.

220 Quatrième recommandation : accorder une attention prioritaire au logement étudiant abordable. Le Quartier Latin et le centre-ville de Montréal font face à des enjeux sociaux importants, notamment au regard de la cohabitation sociale et de l'accès au logement abordable. Le PUM fait du logement l'une de ses priorités dans une perspective pérenne et on salue cette position, en fait, de la Ville.

225 Toutefois, le plan n'aborde pas spécifiquement la question du logement étudiant. Auparavant, réputée comme ville abordable, la métropole s'avère de plus en plus inaccessible pour la population étudiante d'ici et de l'international. Et vous comprendrez que c'est un enjeu de taille pour les institutions universitaires, susceptibles également d'affecter l'attractivité de Montréal comme pôle universitaire, que ça soit pour nos étudiants à l'échelle du Québec, mais aussi nos étudiants, futurs étudiants, donc à l'échelle internationale.

230 Comme d'autres établissements d'enseignement, l'UQAM n'arrive plus à fournir à la demande des étudiantes et des étudiants en matière de logement. L'UQAM souhaite, par

conséquent, que cette dimension soit abordée spécifiquement, explicitement, dans le PUM et que des actions appropriées soient mises en place.

235 Enfin, la dernière et cinquième recommandation est de consolider la vision intégrée du transport collectif. L'UQAM souscrit pleinement à l'importance de développer et de consolider les réseaux de transports actifs et collectifs, comme le propose le PUM.

240 L'université insiste sur l'importance du déploiement global intermodal et intégré, incluant les modes actuels et celui projeté, donc au niveau du tramway. La préoccupation, en fait, qui est la nôtre, c'est évidemment l'intégration des différents modes et au-delà de l'accessibilité pour des personnes qui viendraient, en fait, de l'extérieur du quartier ou du centre-ville, c'est toute la question de la cohabitation des usages.

245 Le Quartier Latin est un quartier où se côtoient, en fait, des cyclistes, des piétons, des voitures. Et donc, avec le tramway, donc on peut en fait anticiper, donc il y aura évidemment des enjeux de cohabitation qu'il faudra aussi prendre en compte de façon très fine.

250 En conclusion – et je finirai là-dessus – le PUM insuffle une vision inspirante pour répondre aux enjeux de cohabitation sociale et de résilience climatique, répond, en fait, dans l'air du temps, en fait, aux bons principes d'urbanisme.

255 L'UQAM considère, par contre, essentiel le parachèvement des investissements prévus dans le quartier latin qui est un secteur emblématique de l'histoire et du patrimoine de Montréal.

L'UQAM est soucieuse du besoin de logements étudiants abordables dans une ville universitaire de la stature de Montréal. Le développement et la consolidation des réseaux de transports actifs et collectifs prévus par le PUM rejoignent les priorités et les besoins de l'université.

260 Et enfin, l'UQAM réitère sa volonté de mettre à profit les expertises de sa communauté et s'engage à collaborer activement à la mise en œuvre des mesures proposées par le PUM dans les champs d'action qui la concerne. Merci pour votre attention.

LA PRÉSIDENTE :

265 Oui, alors merci à vous. J'avais oublié de vous dire que vous aviez dix minutes, mais vous le saviez déjà, alors merci beaucoup. J'ai une première question, en fait. A la page 7 de votre document, j'avais oublié de vous dire aussi que nous avons lu votre document.

270 Alors, à la page 7 donc, à la fin de votre premier objectif, de votre première recommandation, vous précisez : « L'UQAM invite donc la Ville de Montréal à inclure de façon affirmée les universités comme partenaires du développement de son territoire et de la mise en place d'une ville plus verte, plus résiliente et plus inclusive. »

275 A quoi vous vous attendez, qu'est-ce que ça veut dire à inclure de façon affirmée ? Qu'est-ce que vous souhaitez, qu'est-ce que vous souhaiteriez ?

Mme PRISCILLA ANANIAN :

280 Bien je me réfère surtout, en fait, aux campus, donc les universités par rapport aux expertises, c'est un deuxième point, en fait, qui est dans les recommandations. Mais là on parle vraiment de l'implantation physique. Donc, le fait que les universités se sont plusieurs pieds, en fait, mètres carrés, pieds carrés, en fait, d'installations.

285 Et donc, un accompagnement par rapport à des plans d'aménagement de ces différentes universités là. Un soutien, éventuellement, pour des actions qui permettraient à la fois le verdissement. Toute la question, en fait, de la transition écologique. L'installation, en fait, de tout ce qui est autos partagées ou vélos partagés.

290 Donc, de vraiment avoir une réflexion d'intégration du campus dans la ville. Donc, c'est quelque chose qu'à l'UQAM on souhaite faire, en fait, on est en train de le faire en ce moment. Mais l'idée d'accompagner, en fait, notamment avec des programmes qui nous permettent d'aller plus loin dans l'aménagement des espaces interstitiels entre l'université, donc entre le campus et la Ville, nous semble très important.

295 On a eu l'expérience du programme Accès Jardin qui a été une expérience très réussie, donc ça nous a permis, en fait, de rénover et de redonner la Place Pasteur – si vous passez, en fait, à la Place Pasteur en ce moment, pas en ce moment, mais au début à la rentrée – donc, il y a vraiment une vitalité incroyable avec les étudiants qui sont sur place.

300 Et donc, de poursuivre ce type d'action là, de partenariat entre la Ville et l'université, nous semble très important pour qu'on soit capable d'atteindre les objectifs, en fait, d'intégration urbaine.

LA PRÉSIDENTE :

305 Est-ce que vous aimeriez le voir sous forme d'orientation, de cible ou... ? Comment vous aimeriez que ce soit positionné à l'intérieur du Projet de PUM ? À l'intérieur du PUM lorsqu'il sera adopté.

310 **Mme PRISCILLA ANANIAN :**

315 Bien, je pense déjà de considérer le réseau de campus, au pluriel. Déjà on voit les connexions au niveau de la biodiversité, de voir peut-être s'il y a des programmes d'accompagnement qui permettraient de structurer des actions sur l'espace public des différentes universités de Montréal, serait quelque chose de très intéressant.

LA PRÉSIDENTE :

320 D'accord. Merci. Ma collègue Lise a aussi une question.

LA COMMISSAIRE :

325 Oui, pardon. Je vous dirige à la page 8 à votre recommandation numéro 4 : «
Accorder une attention prioritaire aux logements étudiants abordables. » Vous faites mention
que le PUM n'aborde pas spécifiquement cette question. Et donc, on voudrait savoir, la
commission aimerait savoir de quelle façon le traitement de cette question-là devrait être
prise en compte dans le PUM ?

330 Justement, est-ce que c'est via une cible, une orientation, un objectif ? De quelle
façon vous aimeriez que ça soit traité dans le PUM ?

Mme PRISCILLA ANANIAN :

335 Je pense qu'il y a différents niveaux. Le fait que le logement étudiant ne soit pas
nommé de façon explicite, pour nous c'est important qu'il le soit parce que souvent, on oublie
la précarité de la population étudiante. On parle beaucoup de la précarité de la population en
général, mais on oublie la précarité de la population étudiante.

340 Et le fait de pouvoir augmenter les cibles de logements étudiants sur le territoire –
donc qu'ils soient abordables, ça c'est très important de le dire aussi, hein – parce qu'il existe
en fait des offres de logements étudiants qui sont au prix du marché, mais de vraiment être
dans l'innovation aussi donc par rapport au montage financier. Je pense que ça c'est
important aussi.

345

De pouvoir imaginer des nouveaux programmes et éventuellement des partenariats public-privé, vraiment des innovations qui permettraient d'aller plus vite pour la construction, la rénovation, la reconversion, en fait, de bâtiments qui permettraient d'accueillir rapidement, en fait, des étudiants qui sont vraiment, qui ne peuvent pas se payer des logements au prix du marché.

350

LA COMMISSAIRE :

C'est bon, merci.

355

LA PRÉSIDENTE :

Alors, Christian, je crois que tu as une question ?

360

LE COMMISSAIRE :

Oui, oui, merci, Madame la présidente. Alors, à la page 8, donc à la recommandation 3, vous parlez de – vous l'avez souligné aussi dans votre présentation – il faut exercer, vous dites il faut exercer une grande vigilance quant aux effets des interventions planifiées en matière d'urbanisme et d'aménagement sur les populations en situation marginalisée.

365

Alors, pouvez-vous comment, pouvez-vous m'expliquer un peu ou préciser comment s'exerce cette vigilance ? Comment on peut agir, comment on peut prévenir, quel partenaire pourrait éventuellement être impliqué dans cette vigilance ?

370

Mme PRISCILLA ANANIAN :

Je vous donnerais l'exemple qui touche l'UQAM et le Quartier Latin, plus précisément, qui est en lien notamment avec mon mandat précisément. Le fait de pouvoir associer

375 l'université dans l'accompagnement, donc par les expertises, que ce soit en sociologie, en
travail social, en psychologie, en sexologie, de vraiment accompagner les actions qui sont
menées sur le territoire.

380 Donc, en termes de projets d'aménagement, d'être capable de documenter donc où
sont les populations, que font-elles, quels sont leurs besoins et d'accompagner
éventuellement les déplacements de ces populations-là, c'est très important, en fait, pour
outiller la prise de décision des pouvoirs publics.

385 Et ça c'est quelque chose qu'on a peut-être pas suffisamment fait dans le passé,
parce que bon il faut des ressources, mais il faut aussi une méthodologie pour le faire et je
pense que l'expertise universitaire – et là évidemment, je prêche pour ma paroisse, je parle
de l'UQAM – mais j'étends, en fait, ma suggestion, ma recommandation à l'ensemble des
universités montréalaises.

390 Je pense qu'on a un rôle à jouer très pratique, en fait, pour accompagner ces
transformations qui vont être menées par le PUM. Et d'accompagner, en fait, les organismes,
les CIUSSS, en fait, tout l'écosystème qui est en lien avec les personnes en situation de
marginalité pour prévenir et pour être capable de documenter les effets, au fur et à mesure
395 que les projets d'aménagement vont se faire, plutôt que de le faire, en fait, à la fin du projet
quand c'est trop tard.

LE COMMISSAIRE :

400 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

405

Une dernière question très, très rapide. Il nous reste deux minutes. En lien avec votre recommandation numéro 3, à la page 8, vous parlez d'un axe vert et du savoir. Ça ressemble à quoi en 2050 un axe vert et du savoir ?

410

Mme PRISCILLA ANANIAN :

Alors, je pense qu'on se réfère particulièrement au boulevard de Maisonneuve, hein ?

LA PRÉSIDENTE :

415

Tout à fait.

Mme PRISCILLA ANANIAN :

420

Donc, c'est bien ça. C'est quelque chose qui est déjà dans les cartons, ce n'est pas nouveau, en fait. Mais toute la question de connecter des quartiers. Donc, parce qu'on parle du quartier latin, mais le quartier latin, il est le pivot entre le quartier des spectacles et le village.

425

Et donc de vraiment considérer le boulevard de Maisonneuve comme étant cet axe structurant, un axe de mobilité douce où le cycliste, le piéton a la place prépondérante et où on met la culture aussi en exposition, en rayonnement sur cet axe-là.

430

Donc, l'idée ce serait vraiment – et ça ne vient pas de moi, mais j'ai vu, en fait, plusieurs initiatives qui ont été faites dans le passé – c'était vraiment de mettre en relation notamment les deux campus de l'UQAM, mais pas que. Donc, les deux grands quartiers, en fait, au niveau des stations touristiques.

435 Que ça soit par des bornes d'interprétation, des murales qui sont déjà existantes, un
parcours éventuellement qui permettrait d'associer le verdissement avec une fonction très
écosystémique et très écologique à la culture, avec des productions étudiantes
éventuellement, avec une collaboration avec les Habitations Jeanne-Mance.

440 Donc, toute une série d'acteurs qui sont présents sur le territoire et qui permettraient
de bonifier cette expérience de la marche à pied et du cycliste.

LA PRÉSIDENTE :

445 Vous avez ajouté l'élément culture. Alors, est-ce que ce serait un axe vert, de culture
et du savoir ?

Mme PRISCILLA ANANIAN :

Et du savoir, on va dire aussi savoir.

450 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien. Merci infiniment d'avoir pris le temps de venir nous rencontrer et de réfléchir à
ce projet de Plan d'urbanisme et de mobilité. Merci de vos propositions, je vous souhaite une
bonne fin de soirée.

455 **Mme PRISCILLA ANANIAN :**

Merci beaucoup pour votre écoute.

460

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

465

Mme ÈVE GRENIER ET M. RON RAYSIDE

Rayside-Labossière

470

LA PRÉSIDENTE :

Nous voilà maintenant, nous accueillons maintenant Ève Grenier et monsieur Ron Rayside de Rayside-Labossière. Bienvenue, merci beaucoup d'être là. Nous vous écoutons. Donc, je vous répète que vous avez dix minutes de présentation, qui seront suivies de dix minutes où les commissaires pourront vous poser des questions. Alors, avez-vous besoin que je vous indique qu'il vous reste deux minutes à la fin de votre présentation ?

475

M. RON RAYSIDE :

Oui, mettons.

480

LA PRÉSIDENTE :

Alors, je vous indiquerai deux minutes, c'est bon ?

485

M. RON RAYSIDE :

Oui. Mais c'est Ève qui va commencer avec, elle a quelque chose à régler avec les...

490

LA PRÉSIDENTE :

495 D'accord. Alors, bonsoir, nous accueillons maintenant Ève Grenier et Ron Rayside de Rayside-Labossière. Je vous rappelle que vous avez dix minutes afin de présenter votre opinion. Les commissaires disposeront ensuite de dix minutes pour discuter avec vous. Je vous informe aussi que nous avons lu votre opinion écrite. Alors, nous vous écoutons. Ah, et tout à l'heure, on m'avait demandé de vous indiquer lorsqu'il restera deux minutes. Donc, je vous ferai un petit signe de la main. Merci beaucoup.

500 **Mme ÈVE GRENIER :**

Merci. Donc, bonjour. Merci de nous recevoir ce soir. On va essayer de faire ça rapidement, mais comme vous l'avez vu dans notre mémoire, on a quand même un nombre de recommandations assez grand sur une grande quantité de thématique. Ça fait que 505 n'hésitez pas à nous poser des questions sur des sujets qu'on n'aurait pas abordés dans notre présentation dans la période de question.

Rayside-Labossière, on est une firme d'architectes, urbanistes qui a une vocation vraiment ancrée dans la communauté, puis ça se traduit, notamment, à travers l'implication 510 sociale, mais aussi à travers nos partenaires qui sont diversifiés puis qu'on a, desquels on s'est quand même inspirés pour la rédaction de ces recommandations-là.

Donc, dans le cadre des consultations sur le projet de ville, on s'était prononcés puis nos recommandations émanaient d'une table ronde qu'on avait organisée puis dans laquelle 515 on avait entendu les préoccupations de plusieurs de nos partenaires. Puis on est quand même contents de savoir qu'il y a plusieurs de ces éléments-là qui se retrouvent là dans le projet de PUM.

520 Notamment, en lien aux bénéfiques à la communauté puis aussi à l'équité territoriale.
Donc, l'attention particulière qui est portée aux secteurs défavorisés puis à la mixité sociale.

525 On a répété l'expérience cette année, donc on a fait une table ronde aussi à nos bureaux, on a entendu, discuté de c'est quoi les différents enjeux qu'il y avait dans le PUM. Puis c'est sûr que les recommandations qui sont dans notre mémoire, c'est vraiment, ça n'engage que nous, mais je pense que c'est quand même intéressant de préciser que ça émane de plusieurs réalités puis qui sont assez variées, mais qui sont toutes très importantes à considérer pour le PUM.

530 Je vais passer très rapidement sur le contexte des positions parce que vous les connaissez. En gros, vous lirez plus davantage cette section-là dans notre mémoire, puis on va sauter tout de suite au sommaire des recommandations.

535 Donc, comme je vous disais, on en a, on a fait comme une sélection de certaines recommandations, puis on va faire une présentation conjointe. Donc, je laisse Ron prendre la suite.

M. RON RAYSIDE :

540 Il y avait une notion qu'on avait introduite, c'était suite aux énoncés du plan d'urbanisme, mais aussi les expériences récentes de l'acquisition des projets existants et la notion de l'abordabilité qui est le diagramme à gauche. Ça veut dire qu'avec le logement qui augmente d'une manière moins forte que le marché privé, mais une autre notion qui se parle de plus en plus, c'est l'abordabilité où les logements peuvent être plus élevés que la cible des logements abordables, mais qu'avec l'augmentation juste la moitié de qu'est-ce que le
545 marché privé a, qui devient abordable à long terme.

C'est pour les choses qui étaient beaucoup discutées dans les années qui s'en viennent, avec les années passées. Mais de plus en plus c'est sur la table avec les défis en fonction de la crise du logement puis avoir les grands ensembles abordables à long terme.

550

Mme ÈVE GRENIER :

Sur la question du logement aussi, c'est sûr qu'on salue la cible assez ambitieuse d'avoir 20 % du parc de logements montréalais qui soit hors marché en 2050. Après, on a aussi tenté de se pencher sur à quoi ressemblerait ce parc-là puis sans cible un petit peu plus précise dans le PUM, on pense que ça pourrait être difficile d'atteindre cette diversité-là au sein des logements hors marché.

555

Donc, on a quand même tenu à mentionner qu'il serait pertinent que le PUM il cible des profils de population à travers le spectre des logements hors marché. Donc, par exemple, en fonction des projections démographiques et ne pas oublier les logements familiaux, les logements pour aînés qui ne sont pas nécessairement que des RPA. Mais de s'assurer que tous les profils de population soient desservis par cette offre en logements hors marché.

560

Au même titre, les cibles en logements sociaux devraient aussi être détaillées selon nous parce que, en fonction des modes de financement actuels qu'on a, c'est sûr qu'il est plus facile d'avoir recours, par exemple, au PSL à travers un projet de logement abordable.

565

Mais à travers ce type de montage de projet là, il peut facilement arriver que les populations plus marginalisées ou plus vulnérables qui ont des enjeux particuliers, bien qu'ils soient oubliés parce que ce n'est pas les projets qui sont les plus faciles à développer, sans se donner des cibles claires à ce sujet-là. Il y a quand même un risque, là, que ces populations-là soient oubliées.

570

575

M. RON RAYSIDE :

Il y a une notion aussi de l'abordabilité, là, vas-y, c'est toi qui fait ça. Excuse.

580 **Mme ÈVE GRENIER :**

Oui, ça ne sera pas long. Sinon, au niveau aussi de l'atteinte des objectifs en logement sociaux et hors marché, une stratégie qu'on propose pour traduire ça au sein de chacun des arrondissements, c'est que chacun des arrondissements se dotent d'une
585 stratégie de développement de logement social et hors marché.

Les stratégies de développement c'est un type d'étude qu'il y a déjà certaines tables en logement qu'ils font, donc l'efficacité a été quand même démontrée, puis ça se fait certainement en collaboration, là, avec le milieu communautaire local.

590

Donc, l'idée c'est sur la base d'un diagnostic de la situation actuelle, de quelle est l'offre en logement social, on établit aussi quels sont les besoins, puis ensuite on peut faire un plan d'action conjointement entre l'arrondissement puis le milieu communautaire, pour savoir comment, par quelle stratégie on va arriver à l'atteinte de ce logement social là.

595

Donc, oui ça se traduit à l'échelle des arrondissements, mais le PUM peut être un leader puis guider les arrondissements vers l'adoption de ces stratégies de développement là.

600 **M. RON RAYSIDE :**

Oui, on propose la définition de logement abordable qui soit en fonction de la capacité de payer des personnes résidentes, comme j'ai dit, ça peut être par secteurs, ça peut changer d'un secteur à l'autre.

605

Mais aussi le caractère pérenne. Pour nous, le logement abordable n'a pas de fin. Vous savez, il dure pour toujours, il n'a pas une entente de 20 ans, ou 40 ans ou 50, puis c'est le seul abri contre les effets néfastes de la gentrification, que ce soit pour toujours.

610

Mme ÈVE GRENIER :

615

Sinon, on a aussi fait un lien entre l'abordabilité, bien le logement et la mobilité. Donc, c'est sûr qu'on salue nous aussi le fait que la mobilité soit incluse au PUM directement. On pense aussi que c'est important que le PUM adresse les enjeux qui peuvent venir avec le développement d'un réseau de transport en commun structurant, ces enjeux-là étant surtout, là, liés à la gentrification.

620

Puis ce n'est pas de dire qu'il ne faut pas nécessairement développer ce réseau de transport-là, mais il faut adresser ces risques-là puis avoir une stratégie claire pour un petit peu y palier.

625

Donc, il y avait l'idée aussi que la Ville soit un leader en termes d'acquisition de terrains ou d'immeubles avant que la hausse, que la valeur foncière augmente en bordure des futures lignes de tramway, en fait.

630

Puis toute la question de planification parce qu'avant, avec un métro, c'est sûr qu'on a des planifications un petit peu plus par TOD parce qu'une densification autour d'une station de métro, ça se fait plus concentrique, là, autour des stations de métro.

Mais avec un tramway, on a plus une densification qui est linéaire, donc on pense quand même que le PUM pourrait faire preuve d'innovation puis intégrer des documents de planification qui soient linéaires le long des futures lignes de tramway.

Puis donc, un petit peu à la manière d'un PPU, mais qui transcenderait dans le fond les lignes des arrondissements. Merci.

635

M. RON RAYSIDE :

On propose aussi, ça veut dire que c'est discuté depuis des années, mais le plan d'urbanisme n'en parle peut-être pas assez, c'est la notion d'une séquence claire d'approbation des projets, et surtout, les étapes engageantes à chaque étape qui peuvent inclure les avis préliminaires de la part du CCU.

640

Et établir d'avance et ça existe actuellement, mais ce n'est pas prévisible. Ça veut dire qu'on peut travailler des années sur un projet sans savoir si ça va être accepté ou pas, et ça s'applique autant pour les projets sociaux que pour les projets privés cette notion-là de prévisibilité.

645

Aussi, la notion, puis on parle d'un suivi du PUM, ça veut dire qu'un comité de suivi, on a déjà expérimenté avec le PPU des Faubourgs, puis on croit fermement que le suivi est global pour l'ensemble de la ville pour le PUM, mais aussi une notion locale de comité de suivi avec la société civile. Sur une base, est-ce que c'est avec les forums, est-ce que ça va être un comité? Ça c'est les choses à développer, mais on croit fermement à ça.

650

Souvent, et on en parle dans le mémoire, ça veut dire que toute l'importance des équipements collectifs, les espaces commerciaux abordables. Et les équipements collectifs, souvent on les résume à une école puis un centre communautaire. Mais les services collectifs sont beaucoup plus vastes que ça, c'est les centres culturels, c'est les centres récréatifs, c'est les services gouvernementaux, les CPE ; tout ce que vous voulez. Puis on a toutes les misères au monde de les intégrer dans la planification dans les nouvelles zones de développement.

655

660

Ça veut dire que ça vient souvent après puis on découvre qu'il n'y a pas de place.

LA PRÉSIDENTE :

665

Il ne faut pas m'en vouloir, mais je vais vous demander de conclure.

Mme ÈVE GRENIER :

670

Oui. Bien en conclusion, je vais simplement mentionner un dernier petit élément qui est le fait que le PUM appelle à une flexibilité en visant à modifier moins souvent le plan d'urbanisme qu'avant. Puis il y a peut-être un élément sur lequel j'aimerais mettre l'accent en terminant, qui est que cette flexibilité-là n'est pas nécessairement à appliquer à la requalification des églises.

675

Donc, vous le verrez un petit peu plus développé dans notre mémoire, mais voilà, ça va être notre mot de conclusion. Puis on vous remercie de votre écoute.

LA PRÉSIDENTE :

680

Merci à vous. Désolée, hein, de vous pousser...

M. RON RAYSIDE :

685

Non, non, pas de problème avec ça.

Mme ÈVE GRENIER :

690

Il n'y a pas de problème.

LA PRÉSIDENTE :

695 ... Mais c'est la règle, dix minutes. Alors voilà, on essaie d'être juste pour tout le monde. J'ai une première question, en fait, vous avez, Madame Grenier, vous avez parlé de cette table ronde, l'exercice que vous, par lequel vous procédez sur une base régulière.

700 Et j'ai lu dans le texte lorsque vous parlez de table ronde à la page 4 que l'objectif global du PUM et sa mise en valeur ont fait l'objet de nombreuses discussions. Pouvez-vous nous en parler un peu, nous en dire un peu plus ? De quels types de discussions, quelles questions se posaient ?

Mme ÈVE GRENIER :

705 Bien c'est sûr que dans un premier temps, il y avait beaucoup de questionnements sur le mode de fonctionnement du PUM, donc il y a eu beaucoup de discussions un petit peu plus techniques, parce que c'est quand même une nouvelle manière d'aborder, surtout la densité puis comment considérer les hauteurs, donc voilà.

710 Donc, c'est sûr qu'il y a eu des discussions un petit peu plus techniques à cet égard-là. Puis après ça au niveau des différents enjeux, là, qui ont émergé, c'est sûr que ça se retrouve un petit peu à travers tout notre mémoire, mais il y avait vraiment une préoccupation pour un peu savoir comment est-ce que tout ça allait s'ancrer vraiment.

715 Puis comment est-ce que ces objectifs-là qui étaient quand même généralement salués – puis là je ne veux pas parler au nom de toutes les personnes qui étaient participantes à cet évènement-là – mais les objectifs étaient généralement salués, mais il y avait quand même des questionnements sur comment est-ce qu'on va y arriver ?

720 Donc, c'est quand même surtout là-dessus que les discussions ont tournées, puis
c'est ça aussi qu'on a essayé là de décrire dans notre mémoire.

LA PRÉSIDENTE :

725 Et lorsque vous parlez de questionnements, est-ce que ça irait jusqu'aux craintes, on
craint de ou on se demande comment ou ?

M. RON RAYSIDE :

730 Bien peut-être s'il y a une crainte, parce que d'abord, parce qu'on participe dans à
peu près 25 ou 30 différents comités, conseils d'administration, tables de quartier, ce que
vous voulez, donc depuis un certain temps et le plan d'urbanisme est constamment soulevé.

735 En fonction du plan d'urbanisme qui est sur la table, je dirais d'abord la crainte c'est
essayer de comprendre toutes les conséquences de 1 000 pages ou 1 500 pages, ce n'est
pas une mince affaire.

740 Puis l'autre, c'est les moyens financiers pour le réaliser. C'est surtout ça la grande
crainte. Nous, on avait calculé certains facteurs, mais c'est une chose de le dire, c'est toute
une autre de le réaliser. Et le pire, sans dire que c'est une crainte, c'est très difficile de gérer
la déception.

745 Ça veut dire, il faut vraiment trouver un moyen pour la coordination des différents
paliers et les énormes besoins en itinérance, en logement, en toutes sortes de services. Il y a
des zones de la Ville que c'est défavorisé qui souffrent depuis longtemps.

Il y a l'Est qui manque un transport structurant depuis toujours et il y a toutes sortes
de grands besoins et les défis, c'est de les réaliser.

LA PRÉSIDENTE :

750 Je comprends, merci. Christian ?

LE COMMISSAIRE :

755 Oui, oui, merci. Mais effectivement on sent bien à travers la lecture du mémoire que vous, à différents endroits vous revenez sur la notion ou la question de mise en œuvre, l'application. Un peu plus tôt, vous faisiez référence à la mise en place de plusieurs comités de suivi, hein, vous disiez ça, en lien avec votre recommandation 24, incluant les arrondissements, secteurs économiques culturels, communautaires pourraient être impliqués.

760 La recommandation 22 m'a un petit peu interpellé, j'aimerais comprendre un peu mieux, parce que vous parlez d'une mécanique, d'un mécanisme plus particulier, c'est-à-dire mettre en place une équipe centralisée à la Ville pour assurer le développement du logement social, au sein des arrondissements.

765 Alors, pouvez-vous m'expliquer comment, comment ça fonctionnerait cette mécanique-là ?

Mme ÈVE GRENIER :

770 Je vous avouerais que le détail de comment fonctionnerait la mécanique, je pourrais le laisser, je pourrais laisser à la discrétion de la Ville de choisir comment ça se traduirait. Je peux peut-être vous expliquer d'avantage le besoin d'où émane cette équipe centralisée là.

775 Puis tout ça se veut très bienveillant envers toutes les personnes qui travaillent dans les arrondissements puis à la Ville. C'est sûr que nous, on travaille beaucoup dans le

développement de projets de logements sociaux. A travers tout ce qu'il y a à naviguer, donc dans les demandes de financement, dans l'acceptabilité sociale des projets.

780 C'est sûr qu'il y a plusieurs enjeux, là, face au développement des projets de logements sociaux. Puis parmi ces enjeux-là, il y a parfois les réponses un petit peu inégales qu'on peut avoir d'un arrondissement à l'autre sur les démarches à adopter ou sur les éléments à pousser ou quoi que ce soit.

785 Ça fait que c'est sûr que s'il y avait une espèce de centralisation à la Ville, bien qu'il y avait une équipe à la Ville centre qui s'occupait de rendre tous ces projets-là, puis qu'on n'avait pas nécessairement à avoir comme des interprétations ou des réponses des fois un petit peu différentes à travers les arrondissements, ça pourrait faciliter certains processus de développement de projets de logements sociaux.

790 Surtout dans ce qui est comme des processus liés à des demandes de financement. Bien ce n'est pas l'arrondissement qui est impliquée dans les demandes de financement, mais c'est sûr que les demandes qui sont liées au projet peuvent avoir une influence sur le projet et donc sur le financement qu'on obtient.

795 Ça fait que t'sais, tout est lié, puis on comprend que c'est normal qu'il n'y ait pas des spécialistes dans chacun des arrondissements, là. Donc...

M. RON RAYSIDE :

800 Les grands projets sociaux peuvent prendre jusqu'à dix ans à développer. Dix ans, donc de notre part, les huit premières années bénévoles, si vous voulez, mais dix ans c'est long. Et des fois, une nuance peut-être – puis on ne l'a pas inclus dans le mémoire – mais on a besoin de plus qu'une coordination, on a besoin de champions au niveau de la Ville pour aider à avancer le projet. C'est extrêmement complexe. C'est complexe pour le secteur privé,

805 mais c'est aussi complexe, sinon plus, pour le réseau social avec toutes les complexités de
financement puis les approbations. Quand on a fait, on a aidé le Mainbourg à faire
l'acquisition de 720 logements dans Pointe-aux-Trembles, c'est un projet de 720 logements.

810 Ça, c'est facile à coordonner, parce que ça arrive pas à tous les jours, ça arrive à tous
les 30 ans cette opportunité-là. Il y avait plusieurs champions autour de ce projet-là, mais il
n'y en a pas beaucoup de champions autour de toutes sortes d'autres projets.

LA PRÉSIDENTE :

815 Merci. Lise, tu as une question ?

LA COMMISSAIRE :

820 Oui, merci. Madame Grenier, vous avez fait référence à deux recommandations où
vous demandez de détailler les cibles de logements hors marché selon les profils de
populations visées. Je parle, les recommandations 7 et 8. Vous en avez mentionnées
rapidement lors de votre présentation.

825 Est-ce que vous pouvez nous donner un petit peu plus de détails, est-ce qu'il y a des
typologies, par exemple, que vous pourriez nous partager ?

Mme ÈVE GRENIER :

830 Oui. Bien en fait, c'est toute l'idée d'avoir un continuum d'habitations dans chacun des
quartiers. C'est sûr que le PUM, il donne les grands objectifs, puis c'est un peu la partie –
bien une des parties, là, qu'on a sautées dans notre présentation – mais on a un nombre à
peu près estimé de population qui arrive, mais on n'a pas nécessairement...

835 Si on avait eu le temps, on aurait bien aimé pouvoir faire une pyramide d'âge de voir comment, t'sais, qu'est-ce que ça pourrait donner, là, en termes de répartition selon les différents âges.

840 Puis sans cible un petit peu plus concrète, par exemple, pour les logements famille, les logements aînés aussi. Les logements qui sont peut-être des deux chambres à coucher, donc qu'on associe peut-être plus aux couples travailleurs qui ont un bureau à la maison.

845 Ça demande, ça prend ces cibles-là pour s'assurer que les personnes puissent rester dans leur quartier tout au long de leur vie. Puis ça demande aussi de penser le logement pas juste selon la manière qu'on voit le logement actuellement, donc notamment pour les logements pour aînés.

850 Donc, t'sais c'est sûr que les personnes aînées peuvent résider dans un logement qui n'est pas nécessairement dans une RPA, qui est chez eux, puis donc qui serait aussi adapté à leurs besoins de mobilité ou tout autre besoin que les personnes aînées peuvent avoir.

855 Ça fait que sans projections démographiques ou sans plan clair, bien on risque d'aller vers la facilité qui est de développer des petits logements adaptés minimalement selon les normes du code, puis c'est ça qui va se construire parce que c'est ça qui est le plus facile à faire, mais ce n'est pas nécessairement ça qui va répondre aux besoins.

860 Puis pour ce qui est de la recommandation suivante par rapport aux logements sociaux, c'est sûr qu'il y a différents profils de population qui peuvent habiter dans des logements sociaux, mais il y en a pour qui le développement de projet demande quand même des dispositions particulières.

Par exemple, on peut penser aux femmes victimes de violence. C'est sûr que c'est un besoin puis le logement ou le projet dans ces situations-là, ne va pas se construire de la même manière, ni dans les mêmes contextes qu'un autre type de logement social.

865 Donc, on ne peut pas, selon nous, mettre tous les logements sociaux dans le même panier puis juste dire on veut avoir 75 % du parc des logements hors marché qui est social.

LA COMMISSAIRE :

870 Donc, je comprends que c'est d'élargir, en fait, la typologie de l'ensemble des logements sociaux et logements abordables ?

Mme ÈVE GRENIER :

875 C'est, en fait, de venir le préciser pour s'assurer d'atteindre ces cibles-là.

LA COMMISSAIRE :

Oui.

880

LA PRÉSIDENTE :

885 Alors, nous aurions eu beaucoup d'autres questions, mais malheureusement, le temps est écoulé. Alors, merci beaucoup vraiment de votre participation. Merci d'avoir pris le temps de partager avec nous vos idées. Alors, je vous souhaite une bonne fin de soirée, merci.

890

Mme ÈVE GRENIER :

Merci.

895

M. RON RAYSIDE :

Merci à vous, bonne chance.

900

LA PRÉSIDENTE :

Et nous revenons dans quelques minutes avec la prochaine présentation.

905

Mme DIDA BERKU ET Mme TANYA ABRAMOVITCH

Ville de Côte Saint-Luc

910

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir, merci beaucoup d'être là, bienvenue, Madame Berku. Alors, je vous rappelle que vous avez dix minutes pour présenter. Et nous disposons ensuite de dix minutes pour vous poser des questions.

915

Je vous précise aussi que nous avons lu le document que vous avez soumis. Et nous avons préparé des questions. Si vous avez, avez-vous besoin que je vous fasse signe lorsqu'il vous reste deux minutes ?

Mme DIDA BERKU :

920

Oui, s'il vous plaît.

LA PRÉSIDENTE :

925

Alors, je vous ferai un petit signe comme ça, et malheureusement, je ne peux pas étirer le temps. Alors, pour être juste envers tout le monde, dix minutes envers tout le monde, alors nous vous écoutons maintenant.

Mme DIDA BERKU :

930

Bonsoir. Bonsoir, Monsieur Giguère, bonsoir, Madame Gagné, bonsoir, Madame Simard. Je m'appelle Dida Berku, je suis conseillère municipale et mairesse adjointe à la ville de Côte Saint-Luc. Je suis conseillère depuis 1990. Alors, j'ai vécu toutes les fusions, défusions, refusions et je parle avec un peu d'expérience.

935

Je suis accompagnée ici avec madame Tanya Abramovitch qui est notre directrice de stratégie urbaine et qui a préparé avec Patrick Aouad qui ont préparé la présentation, le mémoire. On l'a préparé ensemble. Et moi j'ai décidé aussi, en plus du mémoire, j'ai décidé de vous faire un petit résumé du contexte dans lequel on se situe.

940

Quant aux recommandations, on a beaucoup réfléchi, mais ce n'était pas encore cristallisé, si vous voulez. Et je vais vous faire un petit résumé des quatre recommandations en partant et après, je vais vous montrer mon PowerPoint.

945

Alors, si vous voulez, le contexte dans lequel se situent ces recommandations est le suivant : Dans le plan de l'ARTM 2050, je pense qu'on l'a cité même dans le mémoire, je tenais beaucoup à cette citation, c'est à la page 4, je vais vous la lire.

950 « La stratégie de densification prévue par la CMM privilégie la densification résidentielle autour des principaux points d'accès du transport collectif – approche TOD – vous le voyez au milieu de la page 4, c'est en vert, oui, l'ARTM évoque dans sa toute récente vision. », donc c'est ça.

955 Alors, je continue : « ... Au sein – approche TOD – au sein des corridors aménagements/transports, ainsi que sur les espaces stratégiques de redéveloppement qui offrent un fort potentiel de densification, dont les centres commerciaux et les stationnements. Ces derniers sont les lieux prioritaires pour le développement et le redéveloppement. »

960 Alors, pour vous situer un peu, nous à Côte Saint-Luc, on est une ville dans une cour de triage et vous voyez – ah, vous avez un écran aussi – alors ça c'est la ville de Côte Saint-Luc, vous voyez la cour de triage qui est la plus grande cour de triage de l'est du Canada.

965 CP, juste au nord de ce qui, où c'est écrit Côte Saint-Luc et CN, un peu plus au nord vers Saint-Laurent. Et on est entourés de chemins de fer, on ne peut pas s'en sortir, il y a juste deux entrées dans le cœur de la ville, deux viaducs.

970 Et depuis très longtemps, on veut être désenclavés, la seule façon de le faire, c'est de passer par la cour de triage. Effectivement, ce qu'on appelle le corridor Cavendish qui est pour nous l'accès le plus logique. Et l'hippodrome, qui est, dont vous avez certainement entendu parler, vous la voyez tout à fait à droite de l'écran. Et c'est à cet endroit-là que la rue Jean-Talon va se joindre éventuellement à Cavendish.

975 Donc, la première recommandation qu'on a dans le contexte des secteurs d'opportunités selon les quatre zones géographiques que vous avez dans le PUM et dont on vous montre ici la plan, c'est de créer un corridor de mobilité durable et pas juste un tramway, mais un vrai corridor de mobilité durable, avec tous les modes de transport, c'est-à-dire une

voie pour les véhicules, une voie pour le transport collectif, une voie pour le mode actif, bicyclette et, et cetera.

980 Et ça, c'était le projet sur lequel les villes se sont entendues en 2022 lorsque la Ville de Montréal a déposé au bureau d'audiences publiques un projet pour le projet Cavendish qui était le projet de corridor de mobilité durable.

985 Alors, la première recommandation ça serait de créer un corridor de mobilité durable le long de l'axe nord-sud, Cavendish, reliant les secteurs d'emploi et de densification urbaine prévus dans les zones d'opportunité. Maintenant, la Ville a traduit les zones d'intérêts, les zones industrielles, les zones des secteurs de ci et les secteurs de ça. Maintenant, on parle de zones d'opportunités.

990 Alors, les zones d'opportunités de la zone nord-ouest dans Saint-Laurent, que vous voyez sur l'écran, avec le secteur de la zone grande du Sud-Ouest, dans Lachine, LaSalle, à travers le secteur Namur-De La Savane et incluant les territoires de Côte Saint-Luc, Côte-des-Neiges, Notre-Dame-de-Grâce et une partie de Ville Mont-Royal.

995 Et donc le corridor, il est sur le plan, mais il n'est pas un corridor de mobilité durable avec tous les modes de transport, c'est uniquement le tramway qui est prévu dans le PUM et c'est de ça qu'on parle.

1000 Alors, effectivement, juste pour vous situer un peu, Côte Saint-Luc est dans le secteur élargi de NDLS ; Namur-De La Savane. Alors, vous avez Saint-Laurent, ça c'est reconnu par la Ville de Montréal depuis le schéma, depuis tout... le plan d'urbanisme et tout le reste.

On est dans le secteur élargi Namur-De La Savane, donc Saint-Laurent, Ville Mont-Royal, Côte-des-Neiges, N-D-G, Côte Saint-Luc et Hampstead n'est pas tout à fait dans,

1005 mais il est au centre. Et donc, on est dans le secteur élargi Namur-De La Savane, dont vous avez certainement entendu parler avec le projet Namur-Hippodrome.

1010 Et dans ce secteur-là – et ça c'est aussi très, c'est de connaissance, comme on dit de connaissance judiciaire, je veux dire, tout le monde sait – on parle de dizaine de milliers de logements qui seront construits d'ici dix ans et des centaines de millions de dollars d'investissements.

1015 Tout dernièrement, on a eu le projet Royalmount. Le projet Royalmount qui se situe, vous le voyez sur le plan, juste au milieu, dont le promoteur a investi 50 millions pour construire la passerelle. 50 millions, il l'a fait.

1020 Et je vais vous raconter un peu d'histoire, parce que moi on parle de ça depuis 2018. Royalmount a commencé en 2018 et tout le discours avec Montréal a commencé en 2018. Il y a eu la commission sur le Royalmount, il y a eu la commission, l'OCPM pour Namur-Hippodrome, il y a un rapport de l'OCPM pour Namur-Hippodrome, qui a des recommandations très, très importantes.

Je vous recommande de lire les recommandations de l'OCPM en 2020. Et c'était de très bonnes recommandations. Et vous avez certainement accès.

1025 Alors, il y a des milliers de logements qui vont être construits, de Midtown, TOD Hodge, Smarter Bin, de la Savane, le triangle, l'écoquartier Namur-Hippodrome, Décarie Square et quartier Cavendish et Côte Saint-Luc.

1030 Alors, la deuxième recommandation c'est de prioriser cet axe nord-sud en commençant par le carrefour intermodal au cœur du secteur Namur-De La Savane et pour raccorder les trois secteurs d'intérêt à savoir NDLS et la zone nord et la zone sud, pour toute la ville de Montréal, pas juste pour Côte Saint-Luc.

1035

Et on recommande d'ajouter deux gares de train le long de la ligne EXO Saint-Jérôme. Dans le PUM, on parle juste de la gare de train Décarie, nous, on en veut un aussi au centre commercial Côte Saint-Luc.

1040

Et la quatrième recommandation c'est de tenir compte des projets et des besoins de densification des voisins, incluant la ville de Côte Saint-Luc dans la planification et l'élaboration d'un plan de transport qui se dit intégré au plan d'urbanisme.

1045

J'ai entendu Lucie Careau parler que le plan de transport maintenant intégré dans le plan d'urbanisme, ce que la ville appelle – et là je vais juste vous citer la page 255 du PUM – et avec ça je conclus.

1050

Dans la page 255 du PUM, on dit : « Montréal et ses partenaires se partagent un nombre considérable d'infrastructures de transport sur le territoire montréalais. Montréal entend demander à ses partenaires la mise en place d'une gouvernance partagée des projets majeurs d'infrastructure de transport permettant d'intégrer ses préoccupations, ainsi que celles de sa population. Ces démarches doivent être effectuées en amont des interventions, dès la phase de planification des besoins et des solutions. »

1055

Alors, juste pour vous montrer, je ne sais pas si on a mis la dernière slide, ça c'est une proposition et on l'a mise aussi dans notre mémoire écrit, de route directe pour le transport de marchandises dans la cour de triage CP. C'est quelque chose qu'on doit aussi explorer.

1060

Mais en collaboration et on demande effectivement à l'OCPM de recommander à la Ville de Montréal de tenir compte de tous les projets, incluant les projets qui ne sont pas sur son territoire, mais dans le territoire de Côte Saint-Luc.

LA PRÉSIDENTE :

1065 Alors, pardonnez-moi, je n'ai même pas eu besoin de vous couper, vous avez compris que j'allais vous couper. Alors, merci beaucoup. Nous avons quelques questions. Dans un premier temps, vous précisez à la page 5 que vous êtes d'accord avec la vision proposée.

1070 Alors, vous précisez, donc : « Toutefois, cette vision commune et les objectifs qui en découlent doivent s'ouvrir et s'arrimer entre eux. Côte Saint-Luc a besoin que Montréal lui ouvre cette possibilité. » Et plus loin, en conclusion, à la page 10, vous dites : « Côte Saint-Luc appelle à une collaboration renforcée avec la Ville de Montréal. »

1075 Alors, qu'est-ce que vous voulez dire de manière plus précise ? Vous vous attendez à quoi ?

Mme DIDA BERKU :

1080 Bien c'est, je pense que c'est ce que j'essaie de vous exprimer, qu'effectivement, nous on vit dans notre ville et peut-être qu'on peut voir sur le plan. Je n'ai pas de curseur, mais vous voyez où il y a l'hippodrome, en-dessous c'est marqué CSN, ça c'est Décarie Square. Ça c'est le plus grand centre commercial à côté de Wal-Mart. C'est derrière le Wal-Mart, si vous voulez. C'est des milliers de pieds carrés qui vont être développés et ça a été acheté pour des centaines de millions de dollars.

1085 Et le promoteur est prêt, comme Royalmount, à réinvestir, mais ça, ça va être du logement. Ça va être mixte, ça va être du logement en haut et un projet moderne comme... Alors ça c'est une. On a besoin d'une gare de train justement là et puis pour ça, il y a beaucoup de communication.

1090

1095

Parce que Namur-Hippodrome veulent développer, on veut avoir une passerelle, on veut avoir une gare de train, ça c'est correct. Mais si on va un peu plus loin, vous voyez le triangle qui est juste au centre de Côte Saint-Luc, ça ce triangle-là, il y a le train Saint-Jérôme qui passe, le même train qui passe à Décarie. Et on est limitrophe avec Côte-des-Neiges, N-D-G. D'un côté Côte-des-Neiges, N-D-G va construire une tour de 20 étages pour des personnes, c'est des logements sociaux, oui, effectivement, juste en face.

1100

Et nous, on veut justement, on demande à la ville de Montréal, écoutez, c'est un endroit idéal, pas de voiture, on n'a pas besoin de voitures, on veut collaborer, mais ça prend une gare de train.

1105

Dans le PUM, subitement, la gare de train n'est plus. On discute avec Montréal, depuis des années, on a un rapport de l'EXO qui permettrait une gare. Subitement, là, ils ont pris la gare de train puis ils l'ont mis à de Maisonneuve/St-Jacques, même pas à côté du train. Même pas à côté du train ; je ne sais pas.

1110

C'est, il y a un peu de fantaisie dans les propositions. Et le troisième, c'est Cavendish. Je veux dire, effectivement, on a besoin de Cavendish. Autrement, on a un grand espace de stationnement, on a un grand espace commercial et c'est, ce que je vous ai lu, la vision de la CMM, c'est, on veut collaborer, on veut densifier, on veut aller de l'avant, faire 4 000, 5 000 nouveaux logements dans ces trois, je veux dire répartis sur ces trois grands espaces, mais sans mobilité durable, ça va être extrêmement difficile.

1115

LA PRÉSIDENTE :

Ce n'est pas possible.

1120 **Mme DIDA BERKU :**

Je ne dis pas impossible parce qu'on dépose notre plan d'urbanisme ce mois-ci. Nous aussi on est sur la même piste, mais ça va être, ça prend de la collaboration.

1125 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Lise ?

1130 **LA COMMISSAIRE :**

Oui, merci, Francine. Bonsoir. Je vais vous amener sur justement la piste du corridor, boulevard Décarie. Vous constatez, autant que le PUM, que ça a un effet très déplaisant sur l'ensemble de la population.

1135 **Mme DIDA BERKU :**

Oui.

1140 **LA COMMISSAIRE :**

Et vous dites : « Toutefois, il importe de souligner l'absence de tous gestes et solutions quant aux problèmes de circulation majeurs qui existent dans ce secteur. » La commission aimerait avoir vos réflexions sur les gestes et les solutions que vous pouvez nous faire valoir ce soir.

1145

Mme DIDA BERKU :

1150

Oui, effectivement. Ça prendrait, justement, parce Décarie on ne parle pas des voies de véhicule, là, on parle, le corridor, la proposition dans le PUM c'est de faire des passages est-ouest, plus agréables et ça, on est tout à fait d'accords, mais ce n'est pas réaliste.

1155

On n'a pas vu vraiment des propositions réalistes. On parle, depuis 2018, de faire justement ces gestes-là, mais ça a pris un promoteur privé qui a dépensé 50 millions de dollars, mais 2018, 2019, 2020, 2021, je veux dire, ça ne bouge pas.

1160

Alors, Vézina et Décarie, c'est peut-être le coin – pas juste Vézina – Jean-Talon, Décarie, Jean-Talon, la station de métro Namur, ça prend un réaménagement, et c'est urgent. C'est, on ne peut pas parler juste des solutions, il faut avoir des solutions.

1165

Et nous, ce que l'on constate, c'est que pour désenclaver le secteur, ça ne pourra pas se faire par Jean-Talon. La vraie solution pour désenclaver le secteur, c'est d'ouvrir un corridor de mobilité durable sur Cavendish.

1170

Parce que les véhicules de Côte Saint-Luc, de N-D-G, de Hampstead, de tout le secteur ouest, on est à 73 % auto solo. Ça n'a aucun sens. Moi, où j'habite, je suis, je pourrais être à cinq minutes du métro s'il y avait le lien Cavendish. Mais si je veux prendre le métro et si... à cinq minutes du métro par autobus ou par bicyclette ou même par...

1175

Mais si je veux le prendre aujourd'hui, ça va me prendre 45 minutes. O.K., 35 minutes, O.K., sur Van Horne ou sur Monkland, je ne peux pas le prendre. Alors pour désenclaver le secteur et pour avoir le plus grand transfert possible de mode de transport, on n'attend rien que ça : désenclavez le secteur avec l'axe nord-sud, Cavendish et donnez-nous l'accès au métro.

1180 Ou comme l'exemple la plus classique, c'est madame Abramovitch habite à Saint-Laurent, près de Cavendish et elle travaille à Côte Saint-Luc sur Cavendish et elle pourrait prendre sa bicyclette et elle serait là, 15 minutes, 10 minutes, 15 minutes.

1185 On a 400 personnes qui vivent, qui travaillent à CAE, Vélo-Boulot. Je peux vous donner son nom, le bonhomme. Il travaille, il organise toute son équipe, ils sont un groupe qui s'appelle Vélo-Boulot. Et une grande partie de ces gens-là, ils habitent à Lachine, LaSalle et ils ne peuvent pas se rendre à CAE, à Saint-Laurent, Côte-de-Liesse parce qu'ils n'ont pas un lien sécuritaire.

1190 Alors pour nous, ce qui est prioritaire pour désenclaver et pour avoir le plus grand transfert modal possible, efficace, c'est de prioriser le corridor nord-sud, de prioriser cet axe de Saint-Laurent à LaSalle, à Lachine.

1195 Et ça, on ne le voit pas, on ne voit pas cette priorisation dans le PUM. Le PUM vous donne toutes sortes de solutions et ils ne sont même pas, ils ne se sont même pas mis d'accords est-ce que c'est par Cavendish ou c'est par Mackle, ils nous proposent toutes sortes d'options, mais on était rendus là.

1200 On était en 2022, on était devant le BAPE et subitement, ils ont tiré la plug et on ne comprend pas, mais on est rendus là. Il n'y a pas de priorisation pour cet axe nord-sud et je vous demande seulement si, je dois conclure, c'est correct. Je vous demande seulement si je peux vous soumettre mes quatre recommandations par écrit d'ici demain ou après-demain.

LA PRÉSIDENTE :

1205 Bien sûr, tout à fait. Absolument, sans aucun problème.

Mme DIDA BERKU :

Merci.

1210

LA PRÉSIDENTE :

Merci infiniment d'avoir pris le temps d'écrire une opinion et d'être venue partager tout ça avec nous et de discuter avec nous aussi. Alors, je vous souhaite une bonne fin de soirée, merci infiniment, au revoir.

1215

Mme DIDA BERKU :

Merci.

1220

M. EGOR MATVEEV, citoyen

1225

LA PRÉSIDENTE :

Alors, bonsoir, bienvenue. Alors, pour les fins de l'enregistrement, pouvez-vous vous identifier s'il vous plaît et vous vous présentez comme citoyen, alors vous ne représentez pas d'organisme, c'est bien ça ?

1230

M. EGOR MATVEEV :

Oui, c'est ça. Donc, je suis citoyen, j'habite à LaSalle, je m'appelle Egor Matveev, je suis étudiant à Concordia.

1235

LA PRÉSIDENTE :

1240 Très bien. Alors, vous avez dix minutes pour nous présenter votre opinion et ensuite nous disposerons de dix minutes pour discuter avec vous. Avez-vous besoin que je vous donne une petite indication lorsqu'il reste deux minutes ? Très bien, alors allez-y, nous vous écoutons et bienvenue.

M. EGOR MATVEEV :

1245 Donc, je suis venu pour prendre le temps de parler du volet logement. Tout d'abord, je veux saluer le PUM 2050 pour sa reconnaissance du besoin de construire des logements et de son approche d'intensification urbaine.

1250 Selon le rapport locatif de la SCHL de 2023, la région de Montréal a enregistré une augmentation de loyer d'à peu près 7,9 % dans l'année 2023, un record historique, puis bien au-dessus des augmentations moyennes des salaires des Montréalais.

1255 Si on veut garder une métropole inclusive, on ne peut pas continuer à enregistrer des augmentations de loyer aussi grandes.

Ça me fait un grand plaisir de dire que le PUM 2050 reconnaît les deux avenues nécessaires pour résoudre cette crise de logement, d'augmenter massivement l'offre de notre parc résidentiel, et d'augmenter la proportion du logement social et abordable.

1260 Pour atteindre ces buts, la Ville propose et la bonne solution, soit de modifier la réglementation de zonage pour permettre une variété de bâtiments à se faire construire plus rapidement – l'intensification urbaine – j'adore cette approche, car selon moi, le prix du logement et ultimement le résultat du rapport entre le nombre de gens qui veulent se loger dans un endroit et la capacité du parc de logements à loger ces gens-là.

1265 Ainsi, si on veut que notre belle métropole soit disponible au plus de gens possible, il n'y a pas de solution qui n'inclut pas permettre plus d'unités de logement de toutes sortes.

 Cependant, le PUM reconnaît aussi que plusieurs ménages à faible et moyen revenus, pour eux, même une offre abondante ne serait pas suffisante pour assurer une
1270 abordabilité pérenne.

 Le document propose alors de permettre aux arrondissements d'utiliser des règlements de zonage incitatifs dans le but ultime d'avoir, ce que je crois, avoir un 20 % de proportion de logements en 2050.
1275

 Je crois que cette approche est prometteuse, surtout comparé à forcer une contribution de la part des développeurs, mais qu'il y a d'autres idées qui devraient être aussi incluses dans le PUM, en matière de logement social et abordable.

1280 Premièrement, pour s'assurer d'atteindre des cibles de logement social et abordable, il faut que les arrondissements comprennent leur part de responsabilité. Pour ce faire, je pense qu'il serait important que le PUM communique clairement quel genre d'attentes la Ville a auprès des arrondissements quant à leur part dans la construction et la mise en chantier et la réglementation.

1285 La Ville pourrait développer un outil qui renforce clairement quel niveau de contribution un développeur doit avoir et quels bénéfices ils auraient. Quelque chose, par exemple, 5 % logement abordable te donne un étage de plus, quelque chose comme ça.

1290 De cette manière, les arrondissements, la Ville, les citoyens et les développeurs peuvent avoir un départ clair d'où commencer l'entente, et ils peuvent savoir à quoi ils peuvent s'attendre au lieu de le faire cas par cas par cas par cas.

1295 Deuxièmement, il est malheureux que le PUM ne parle pas du logement différencié.
De ce que je crois, cette année, la province a introduit dans la Loi d'aménagement et
d'urbanisme ce qui s'appelle le logement différencié.

1300 De ce que je comprends, ça permet aux villes d'instaurer un zonage qui permet à
bonifier les règles, améliorer les règles pour des projets qui sont majoritairement sociaux
et/ou abordables.

1305 Je propose que la Ville, de la même manière que la Ville identifie des zones
d'intensification générales, douce, moyenne, élevée, qu'elle identifie des zones de
densification sociale sur l'ensemble des zones résidentielles et mixtes.

1310 Donc, par exemple, une zone d'intensification sociale douce laisserait augmenter un
petit peu le zonage si le projet est majoritairement social. Une zone sociale d'augmentation
élevée pourrait augmenter de beaucoup. Et ça, on pourrait le passer peut-être sur les besoins
d'abordabilité. Un endroit qui a peu d'abordabilité, on fait une zone sociale élevée,
inversement.

1315 La raison de ces outils serait de prévenir des problèmes ou une opposition locale aux
projets particuliers, nuit à la construction de logements sociaux et abordables. C'est dans le
non, la construction de logements sociaux et la responsabilité sociale des Montréalais.

1320 Je ne vois pas un univers ou un ménage à LaSalle qui n'a pas de loyer abordable
parce que quelques résidents à Lachine n'aiment pas qu'une entente de logements incitatifs
permet la construction d'un bâtiment, qui selon eux, est par exemple trop haut, bloque la
lumière, peu importe.

T'sais, ultimement, le logement social, je pense que c'est comme une responsabilité collective de tout le monde. Et donc, peut-être que ça nuit à toi particulièrement, mais ça bénéficie à la Ville.

1325 Donc, pour conclure, je remercie la Ville pour avoir développé le PUM 2050. C'est un autre pas dans la bonne direction. J'espère que mes suggestions seront prises en compte et j'espère que la Ville ne cède pas aux pressions qui voudront rabaisser l'intensification, rabaisser comme les propositions aux manières de zonage.

1330 En gros, que la pression arrête la Ville à rêver, à rêver grand et j'espère que la Ville exécute sur le plan qu'il a mis en place, c'est un plan très ambitieux et donc il faut commencer à faire les choses.

LA PRÉSIDENTE :

1335 Bien. Merci beaucoup. Nous avons quelques questions pour vous. En fait, je vais vous amener un peu plus large sur la vision qui est proposée : donc une ville verte juste et résiliente, en même temps, le choix de la Ville de lier la mobilité et l'urbanisme.

1340 Qu'est-ce que vous pensez de cette idée, de cette vision qui est proposée ?

M. EGOR MATVEEV :

1345 Je pense que c'est une vision merveilleuse. Justement, je me suis dis de concentrer sur la partie logement, parce que c'est quelque chose que moi personnellement ça me concerne le plus, mais justement, la crise climatique, c'est tout aussi un grand enjeu et justement de combiner, comme l'idée de construire dense à côté d'une offre de transport en commun, c'est une super idée.

1350 De plus, aussi je veux parler du fait que bien le transport en commun, de ce que je comprends, généralement c'est quelque chose de plus abordable aussi. Et donc permettre, justement, d'avoir plus de logements à côté du transport en commun, répond aussi à des besoins d'abordabilité, selon moi.

1355 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien, merci. Christian ?

LE COMMISSAIRE :

1360

Oui. Merci, merci pour votre contribution. Vous parlez d'outils, de mise en œuvre finalement, de certaines cibles. Vous apportez l'idée – je ne sais pas si elle est originale, mais elle n'est pas loin de l'originalité – de zones sociales dites douces, moyennes, élevées.

1365

Donc, cet outil-là permettrait de communiquer des cibles aux arrondissements, si je comprends bien. Attendez, je veux juste que vous me précisiez donc à quoi servirait cet outil et comment on l'utiliserait concrètement ?

M. EGOR MATVEEV :

1370

Oui. Donc, en fait, je pense que peut-être il y a une incompréhension ; il y a deux différents trucs. Donc, le premier truc c'est pour le zonage incitatif, c'est de, au lieu d'avoir des cas par cas, des ententes cas par cas, et d'avoir comme un outil qui permet de mettre en place comme qu'est-ce qu'un développeur peut s'attendre pour une contribution ?

1375

Par exemple, comme j'ai dit, exemple s'il fait un 5 % de logement social, plus abordable, il a un étage de plus ou il peut, un COS plus augmenté.

1380 Deuxième proposition ça c'est différent, c'est justement d'utiliser, de ce que je
comprends, la nouvelle réglementation dans la Loi d'aménagement et d'urbanisme, et
instaurer le zonage différencié à Montréal. Donc, puis ça, ça serait de droit en fait, donc dans
la zone sociale élevée si t'as un projet majoritairement social ou abordable, bien t'as cinq
étages de plus, par exemple.

1385 **LA PRÉSIDENTE :**

Ce serait une question de cobénéfices, en fait. Donc, c'est une question de
négociation entre le promoteur et l'arrondissement ?

1390 **M. EGOR MATVEEV :**

C'est de rendre les négociations plus claires.

LA PRÉSIDENTE :

1395

Plus claires, d'accord. Excellent, merci. Vous avez parlé aussi tout à l'heure de ce qui
serait important pour vous c'est l'arrimage entre l'arrondissement, la Ville, les citoyens et les
développeurs.

1400 Alors, comment vous voyez le travail de ces quatre parties prenantes, toujours dans
un même objectif ?

M. EGOR MATVEEV :

1405

Je trouve ça dommage que bien souvent on instaure des plans merveilleux de PUM
2050 dans la ville, mais dès qu'il y a un projet concret qui se passe, un bâtiment planifié à
construire, il y a une minorité de gens qui s'y opposent véhément et également le fait qu'on a

un énorme problème avec la crise de logement, la crise climatique, ces pressions individuelles bloquent, retardent des projets constamment.

1410

Et je crois que justement, il faut balancer le pendant dans l'autre direction, au moins un petit peu et de comme dire : Bon, il faut construire tant de logements. Les règles de zonage incitatif, c'est comme ça. Pour que l'arrondissement, la ville ne cèdent pas à ces pressions locales du moment.

1415

LA PRÉSIDENTE :

Et quel serait le rôle des promoteurs dans votre esprit ?

1420

M. EGOR MATVEEV :

Les promoteurs, je dirais, devraient peut-être mieux communiquer parfois leurs intentions et aussi peut-être travailler sur leur image aussi. Je trouve que bien souvent on ne reconnaît pas que les promoteurs, c'est un peu comme les fermiers de la ville. Ce sont des gens qui construisent les choses qu'on utilise. Et je pense qu'il y a plein de gens qui aiment les fermiers et il n'y a vraiment pas beaucoup de gens qui aiment les développeurs. Donc, il faudrait, ce serait, je pense que ça serait un travail numéro un pour les développeurs.

1425

LA PRÉSIDENTE :

Vous avez parlé d'objectifs de 20 % de logement abordable. Est-ce que, d'ici 2050, est-ce que pour vous c'est un objectif atteignable, réaliste ?

1430

1435

M. EGOR MATVEEV :

1440 C'est très ambitieux. De ce que je me souviens, comme cible par année, c'était je crois à peu près 6 000 par année de logements, de conversion et construction. Puis de l'autre côté, c'était 6 000 par année de construction tout court. Donc, c'est très ambitieux.

1445 Et donc pour cela, il faut vraiment, je pense, que donner vraiment beaucoup d'incitatifs pour que ça se fasse. Aussi, je veux juste parler du fait que le logement privé, le logement social et abordable, devraient travailler main dans la main et ne devraient pas se combattre.

1450 Une proposition de, un règlement et une proposition qui augmentent un petit peu le nombre de logements sociaux puis qui baissent la quantité, la mise en chantier de logements privés de manière, de beaucoup plus, c'est pas un bon règlement, c'est pas une bonne règle, ce n'est pas un bon plan.

Parce qu'ultimement, les deux cèdent, les deux contribuent, les deux cèdent.

1455 **LA PRÉSIDENTE :**

Excellent. Merci beaucoup d'avoir pris le temps et la peine de venir discuter avec nous et de nous présenter vos idées. Alors, je vous souhaite une bonne fin de soirée, merci.

1460 **M. EGOR MATVEEV :**

Merci à vous aussi de mettre en place la consultation, j'adore toujours les consultations. C'est bien.

1465

LA PRÉSIDENTE :

Merci, au revoir. Alors, nous prenons une pause et nous serons de retour à 20 h 45.
Merci.

1470

PAUSE

M. LUDOVIC PERONET ET Mme CHRISTINE CARON

Association des résidents du Vieux-Montréal

1475

LA PRÉSIDENTE :

Alors, Madame Caron, bonsoir et bienvenue. Monsieur Peronet, bonsoir et bienvenue. Je précise que vous êtes des représentants de l'Association des résidents du Vieux-Montréal. Et je vous informe – mais vous le saviez déjà je crois – que vous avez dix minutes pour présenter et ce dix minutes sera suivi d'une autre période de dix minutes où nous les commissaires pourront discuter avec vous et vous poser un certain nombre de questions.

1480

1485

Alors, avez-vous besoin que je vous indique le moment où il vous reste deux minutes ?

M. LUDOVIC PERONET :

1490

Ah oui, s'il vous plaît.

1495

LA PRÉSIDENTE :

Alors, je vous l'indiquerai. Et malheureusement, bien il faut que j'accorde exactement le même temps à tout le monde. Donc, je serai assez sévère sur les dix minutes. Alors, merci et bienvenue, encore une fois. Nous vous écoutons.

1500

M. LUDOVIC PERONET :

1505

Donc, bonjour à tous. Donc, en fait, donc je me présente, donc Ludovic Peronet, donc membre de l'ARVM. Et donc ce soir, on va vous partager un petit peu, en fait, nos commentaires et nos avis sur le PUM 2050, mais surtout une vision. Une vision donc de résident donc du Vieux-Montréal, sur le PUM.

1510

Donc, on l'a scindé, en fait, en plusieurs étapes, on va essayer d'être concis et précis. La première va être l'identité culturelle forte du Vieux-Montréal. Donc, pour nous, on a un fort sentiment d'appartenance, c'est quelque chose de bucolique, donc des petites rues étroites, beaucoup de bâtiments patrimoniaux.

1515

Et pour nous, c'est un quartier qui est à part. Ce qui veut dire que c'est le cœur historique de Montréal et la réalité est très différente du centre-ville. Donc, une de nos premières préconisations c'est que le Vieux-Montréal étant différent du centre-ville, donc on ne verrait à ne pas intégrer le Vieux-Montréal dans le centre-ville, contrairement à ce que le PUM 2050 propose ; premier commentaire.

1520

Le deuxième, c'est un quartier complet. Donc, en fait, dans le Vieux-Montréal, nous, il y a un quartier patrimonial, puis il y a les Faubourgs. Et en fait, quand on parle du quartier patrimonial et des Faubourgs, les gens ont le même sentiment d'appartenance donc au Vieux-Montréal. Et pour nous, il serait important d'avoir un quartier complet qui se tient, donc intégrer les Faubourgs au quartier patrimonial du Vieux-Montréal pour avoir un quartier

1525 complet avec enfants, familles, et cetera, donc dans le cadre du quartier du Vieux-Montréal.
Donc, la deuxième préconisation.

1530 La troisième, c'est un encadrement du développement. En fait, ce qu'on voit, c'est que du côté du quartier patrimonial, l'intensification est douce. Par contre, du côté des Faubourgs, elle est proposée forte. Donc, nous ce qu'on voudrait, c'est avoir quelque chose de graduel, ce qui fait comme pour nous c'était le même quartier.

1535 Donc, les Faubourgs et le Vieux-Montréal, on serait plus à avoir une intensification moyenne pour les faubourgs, ce qui faisait qu'on serait en douce ou en moyen, mais pas de doux à fort, alors que c'est vraiment les deux quartiers qui sont les mêmes pour nous qui ne faisons qu'un.

1540 On verra un maximum de 100 logements par hectare et en fait, on aimerait avoir une affectation résidentielle, alors qu'en ce moment, c'est une affectation mixte ; ce qu'on proposerait.

1545 Puis un élément très important pour nous c'est aussi ajuster des taux d'implantation. On voit que dans certaines zones résidentielles du quartier patrimonial, on reste avec des taux d'implantation de 100 %. Comme exemple, ça nous donne le Pigeon Hole qui en fait qui est un bâtiment blanc à sept étages qui été construit sur un des rares parcs dans le Vieux-Montréal, donc qui est Notre-Dame/Saint-François.

Et puis, en fait, il cache tous les bâtiments patrimoniaux qui l'entourent. Et puis il est implanté à 100 %.

1550 Donc, pour nous on verrait justement bien ajuster ce taux d'implantation là dans les quartiers patrimoniaux, les zones résidentielles pour avoir quelque chose qui est assez cohésif. Et, en fait, surtout ne pas voir les bâtiments qui s'entassent les uns sur les autres.

Donc, d'avoir un quartier du Vieux-Montréal qui respire et puis qui reste, en fait, avec une belle physionomie.

1555

Quatrième point, donc le verdissement. On a très peu d'arbres matures dans le Vieux-Montréal, donc on verrait à protéger les arbres matures et aussi avoir un plan pour le verdissement. Donc, beaucoup de stationnements, petits stationnements qui sont là, pourquoi pas les transformer en parcs pour les enfants, par exemple.

1560

Donc, on verrait à avoir un quartier qui est vert avec de beaux arbres matures et puis aussi plus de parcs pour les bains d'eau et les enfants.

1565

Cinquième point, les commerces de proximité. En fait, encore une fois, les Faubourgs et le quartier patrimonial font un quartier en entier. Et on comprend qu'on a de plus en plus, en fait, la légitimité d'avoir des boucheries, boulangeries puis des maraîchers qui viennent dans le Vieux-Montréal pour qu'en fait les familles puissent faire leurs emplettes à pied.

1570

Donc, avoir plus de commerces de proximité, pourquoi pas des incitatifs pour que bien ces commerces-là viennent dans le Vieux-Montréal.

1575

Numéro 6. Donc ça, ça nous tient vraiment à cœur, surtout moi qui habite tout près de la place Jacques-Cartier, c'est comment on anime cette place-là l'été, mais surtout l'hiver ?

1580

Donc si on se met à rêver, un marché de Noël, donc sur la place Jacques-Cartier avec des produits du terroir québécois, des animations familiales et surtout pour ces fameux restaurateurs qui ont moins d'achalandage pendant l'hiver, bien qu'on leur propose d'avoir des kiosques et de faire des interprétations, en fait, bien des plats des fêtes, à leur manière, à manger sur le pouce.

Donc ça, ça serait vraiment chouette d'avoir ça, donc un petit peu les marchés à l'européenne, donc avoir bien à manger là et puis que ça soit très animé. La place Jacques-Cartier est magnifique pour ça, on devrait plus l'exploiter puis avoir une place qui est autant animée l'été que l'hiver.

1585

Point numéro 7, donc on est pour la ZPP, ça fonctionne très bien, mais en bout de ligne, on aimerait que le résident soit emmené là-dedans, donc qu'on puisse communiquer avec lui, qu'on puisse l'accommoder et puis aussi bien qu'on puisse avoir, en fait, des relations bilatérales de comment ça va se passer et qu'on soit capable de pouvoir donner notre avis puis qu'on soit écoutés.

1590

D'un point de vue de transport, on pense que le tramway proposé serait moins efficient, on verrait plus une navette électrique qui pourrait être proposée donc pour le Vieux-Montréal qui s'accommoderait plus avec les rues étroites, et cetera, puis qui serait plus à notre goût qu'un tramway.

1595

Le point de la gouvernance, donc qui est le huitième point. En fait, on aimerait avoir une gouvernance à la hauteur du Vieux-Montréal. Ça veut dire que c'est un partage clair et assumé entre le rôle de la Ville et le rôle du ministère pour protéger et mettre en valeur justement le Vieux-Montréal.

1600

On verrait aussi que les résidents seraient au cœur des décisions qui les touchent directement. Donc, ça c'est un élément qui nous tient vraiment, vraiment à cœur. Et avoir des élus de proximité. On sait que la réalité du Vieux-Montréal elle est très particulière, le fait d'avoir des élus de proximité qui comprennent notre réalité avec qui on peut communiquer, pour nous c'est un élément extrêmement important.

1605

Puis créer une dynamique à trois, la Ville, le ministère et les résidents – donc les associations locales – pour en fait, protéger ce joyau qu'est le Vieux-Montréal, donc on n'a

1610 pas de trous, que de plusieurs intervenants. Donc, avoir des gens qui sont dédiés pour
pouvoir protéger le Vieux-Montréal à côté des associations locales qui travaillent sur le
terrain.

1615 La dernière, donc la proposition 9 c'est avoir un plan quinquennal et/ou un PLUM
dédié au Vieux-Montréal. Encore une fois, c'est le cœur de notre ville historique, on doit la
faire évoluer, on doit la faire vivre, puis en même temps, tout ça en protégeant le cœur, donc
ça veut dire ses résidents, puis également son histoire ; donc ses bâtiments patrimoniaux.
Donc, pour nous, qui sont témoins de notre passé collectif.

1620 Donc, avoir un plan tous les cinq ans qui nous permet justement de s'ajuster,
comment dire, à la modernité du Vieux-Montréal, mais en même temps, en gardant son
passé, mais surtout en gardant son cœur qui bat, qui sont ces résidents qui font vivre le
quartier à l'année longue. Donc voilà pour nos neuf recommandations.

1625 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, Madame Caron, est-ce que vous intervenez ?

1630 **Mme CHRISTINE CARON :**

Oui, ça fait un très bon résumé du mémoire. Je pense que si vous avez des
questions, je pourrais participer à ce moment-là.

1635 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Et j'avais oublié de vous mentionner que nous avons lu, bien sûr, le
mémoire que vous avez soumis. Je vais commencer, en fait, et vous avez référé vos

recommandations pour faire bien sûr à la page 19, c'est-à-dire votre Vieux-Montréal idéal en 2050 ?

1640

M. LUDOVIC PERONET :

Totalement.

1645

LA PRÉSIDENTE :

Et moi j'avais noté un élément à votre deuxième point et vous en avez parlé tout à l'heure, et vous avez dit dans ce Vieux-Montréal-là, en 2050, on voit un fort sentiment d'appartenance qui unit les résidents.

1650

Alors, comment ça se manifeste ce fort sentiment d'appartenance qui unit les résidents du Vieux-Montréal ?

M. LUDOVIC PERONET :

1655

Bien je vais parler de mon côté, en fait. J'ai une jeune famille, là, donc papa de deux jeunes filles, puis c'est sûr qu'on se croise souvent, le quartier est petit. Donc, en fait, les gens se croisent souvent, se connaissent, se reconnaissent, les enfants se croisent.

1660

Donc, tranquillement, ça fait 20 ans qu'on habite là. On voit, bien le quartier a évolué, on voit de plus en plus de familles avec des grands projets comme le Solano et autres. Et donc, les gens, en fait, se reconnaissent et puis ils échangent ensemble.

1665

Puis je te dirais que les dernières années, sur des problématiques qui sont communes, de voir comment le quartier change de visage. Donc, au début c'était, on était un

petit peu seuls avec des familles, mais de plus en plus, les gens se côtoient, se croisent et partagent sur les problématiques.

1670 Donc, le sentiment d'appartenance, c'est un sentiment de, on a un musée à ciel ouvert, comment on le protège et comment on est capable de le faire évoluer avec le temps contemporain.

Mme CHRISTINE CARON :

1675 Je pense qu'effectivement les résidents des Faubourgs qui sont des nouveaux résidents pour la plupart, viennent dans le quartier et ils s'associent, ils s'identifient vraiment au Vieux-Montréal, dans la mesure où ils viennent pour les atouts du quartier historique.

1680 Puis comme on a très peu de commerces, on l'a dit tout à l'heure, de commerces de proximité, on est obligés puis on est enclavés de toute façon, c'est plus facile de se déplacer à l'intérieur que d'aller au-delà des infrastructures routières qui nous enclavent.

1685 Alors, nécessairement, ça crée une proximité et ça crée un sentiment d'appartenance.

LA PRÉSIDENTE :

1690 O.K., bien. J'ai une sous-question, toujours en lien avec justement votre Vieux-Montréal idéal en 2050. Vous avez parlé d'incitatifs pour attirer des commerces de proximité. A quoi vous pourriez penser comme incitatif ?

1695

Mme CHRISTINE CARON :

Bien ce qu'on propose dans le mémoire, c'est peut-être, peut-être que ça va prendre des pouvoirs additionnels au niveau de la Ville, mais ce serait des incitatifs financiers ou réglementaires pour essayer d'aller, ou peut-être... oui, réglementaires pour essayer d'aller chercher des commerces de proximité.

1700

Ce qui serait intéressant aussi c'est, comme ça se fait en Europe très souvent, d'avoir des règles pour faire en sorte qu'il y ait une certaine authenticité dans les produits qui sont vendus. Ce qui n'est pas nécessairement le cas à l'heure actuelle.

1705

A Strasbourg, par exemple, bon il y a un quartier central où tout ce qui est vendu vient de là. Je ne dis pas qu'on devrait aller aussi loin que ça, mais on a beaucoup de chemin à faire pour améliorer cette situation-là dans le Vieux-Montréal.

1710

Ça serait bien d'avoir autre chose que des produits qui viennent de Chine, à offrir aux touristes. Mais je ne réponds pas à votre question, là. Qu'est-ce qu'on pourrait faire ? Je pense qu'il faut, ça, il faut probablement aller chercher des pouvoirs pour le faire. Fournir des incitatifs au plan financier, au plan fiscal. Alors, au niveau des cotisations à la Société de développement commercial.

1715

LA PRÉSIDENTE :

Et quand vous pensez à produits, vous pensez à produits locaux probablement, par opposition à des produits importés ?

1720

Mme CHRISTINE CARON :

Oui, effectivement, les produits montréalais, québécois si on peut, là.

LA PRÉSIDENTE :

1725

Bien. Merci. Lise ?

LA COMMISSAIRE :

1730

Oui, bonsoir. J'ai une question qui est relative, je pense, à votre première recommandation. Vous dites que vous voulez, dans un monde idéal, en 2050, sortir de la relation avec le centre-ville, c'est bien ça ?

M. LUDOVIC PERONET :

1735

Oui.

LA COMMISSAIRE :

1740

Oui. Est-ce que vous pourriez nous en dire un peu plus de pourquoi vous voulez être distancés du centre-ville, en termes de gestion de... ?

M. LUDOVIC PERONET :

1745

D'accord, parfait. En fait, parce que les réalités sont différentes entre le centre-ville et le Vieux-Montréal. Par exemple, sur des notions de vie nocturne qu'on veut, bien en fait, rendre plus intense du côté du centre-ville – qui ferait du sens – mais du côté du Vieux-Montréal, ça ferait un petit peu moins de sens.

1750

Puis aussi dans l'élément d'une connaissance de la protection, en fait, du patrimoine vivant qu'on a dans le Vieux-Montréal. Donc, on pense que ça prend des connaissances particulières des élus de proximité pour pouvoir, en fait, être garants de l'évolution, on va dire

logique, du Vieux-Montréal, par rapport au centre-ville qui est, bien en fait, le cœur de la ville, alors que le Vieux-Montréal, c'est l'histoire de la ville.

1755

Donc, pour nous, c'est deux approches différentes et on trouve que ça fait du sens de les dissocier parce que les élus doivent avoir une connaissance fine de qu'est-ce qui se passe dans un quartier. Et pour nous le quartier du Vieux-Montréal est un quartier à part entière, donc qui demande, en fait, une dissociation du centre-ville qui est un quartier aussi à part entière.

1760

LA COMMISSAIRE :

Merci.

1765

Mme CHRISTINE CARON :

Je pense, si je peux rajouter quelque chose, je pense qu'il y a une différence aussi au niveau de la collectivité et de la communauté. Ce n'est pas nécessairement la même chose de vivre au centre-ville puis de vivre dans le Vieux-Montréal.

1770

La communauté dans le Vieux-Montréal est relativement homogène, elle est aussi relativement favorisée, mais elle se distingue sur plusieurs points de vue de, j'ai des statistiques qui sont tirées du recensement de 2021 qui comparent les gens du Vieux-Montréal avec les gens de l'arrondissement, ce n'est pas tout à fait le centre-ville, mais quand même.

1775

En fait, les gens y vivent en majorité en condominium – ça ce n'est pas surprenant – avec des valeurs foncières assez élevées. Il y a une scolarité qui est assez forte, 85 % des gens ont un secondaire, un diplôme du secondaire ou plus, alors qu'à l'arrondissement, c'est 76.

1780

1785

C'est une population qui a, qui est vieillissante, peut-être. Il y a un taux de 20 % de la population qui a plus de 65 ans. C'est, pour l'arrondissement, là, le secteur où le taux est le plus élevé. Mais comme disait Ludovic, ça je pense que ça caractérise le site patrimonial, le vieux, la partie ancienne.

1790

Mais dans les Faubourgs, on a maintenant des familles et on a quand même, en termes de familles, nombre d'enfants 1.4, alors que l'arrondissement c'est 1.5, ce n'est pas tellement différent.

1795

Il y a, au niveau de la langue parlée, par exemple, il y a 83 % des gens qui parlent à la maison le français ou l'anglais. Ce qui, je n'ai pas le chiffre de l'arrondissement là-dessus, mais je pense que c'est moins important que ça.

LA PRÉSIDENTE :

Je ne veux pas vous bousculer, mais mon collègue a une autre question à vous poser...

1800

Mme CHRISTINE CARON :

O.K., merci.

1805

LA PRÉSIDENTE :

... Et avant qu'on manque de temps. Alors, Christian ?

1810

LE COMMISSAIRE :

1815 Merci. Bonsoir. Bien moi, vous avez parlé de gouvernance comme la huitième recommandation, je crois. J'aimerais, je veux juste bien comprendre, là. Parce que vous parlez du plan d'action qui doit être, du territoire emblématique qui doit être revu, corrigé.

1820 Vous parlez donc de l'arrimage entre la Ville, le ministère, également des élus de proximité. Vous parlez du citoyen comme étant au cœur du processus. Pouvez-vous être un petit peu plus précis sur comment ça pourrait fonctionner cette mise à jour là ? Et c'est quoi la place du citoyen dans tout ça ?

M. LUDOVIC PERONET :

1825 En fait, ce qu'on aimerait avoir, c'est effectivement, bien premièrement, en fait, les pouvoirs du ministère et les pouvoirs de la Ville. Parce qu'on comprend qu'il y a différents éléments que le ministère a comme pouvoir pour la protection du Vieux-Montréal, puis aussi la Ville.

1830 Donc, même ça c'est opaque. On est avec les deux entités puis c'est assez opaque. Du côté, en fait, du résident, en fait des associations, on prend souvent comme modèle le Vieux-Québec finalement où le citoyen a un rôle premier puis a des relations particulières avec le ministère et aussi la ville pour justement protéger ce quartier patrimonial là.

1835 Donc, nous on verrait une gouvernance, en fait, à trois têtes, avec des règles extrêmement précises où le ministère a ses pouvoirs et ses limites. Même chose du côté de la Ville, puis surtout le citoyen, donc les associations comme l'ARVM ont un rôle à jouer pour pouvoir remonter les informations du terrain.

1840

Donc, ce rôle à trois pour nous prend une gouvernance extrêmement précise qui pour l'instant, est extrêmement opaque, donc en fait, il y aurait un travail de concertation entre les trois entités pour qu'on regarde comment à trois têtes on est capable de protéger le Vieux-Montréal.

1845

LE COMMISSAIRE :

Mais il y a également les comités dans le quartier, le comité thématique, vous parlez d'un comité thématique, comité de quartier, le comité de concertation, il y a quand même des instances ?

1850

M. LUDOVIC PERONET :

Oui, Christine va répondre à ça.

1855

Mme CHRISTINE CARON :

Bien il y a un comité de concertation qui existe, qui a été monté par la Ville et qui regroupe les résidents, les commerçants, et les parties prenantes du milieu. Mais, ça ne fonctionne pas. D'une part, les résidents sont sous-représentés, les débats ne sont pas des débats de gestion de territoire.

1860

Parce qu'on l'a dit dans le mémoire, le Vieux-Montréal est, sa croissance est arrêtée, là, est achevée ; on est dans la gestion du territoire, on est dans les services, on est dans la protection du milieu, oui ça c'est un critère important, mais ce n'est pas le seul...

1865

LA PRÉSIDENTE :

1870 Je vais devoir vous demander de conclure. Alors, si vous pouvez conclure votre réponse, s'il vous plaît, parce que nous manquons de temps.

Mme CHRISTINE CARON :

1875 D'accord. Bien, il faudrait s'attaquer à ce genre de question et il faudrait que l'arrondissement, les responsables de l'arrondissement soient présents à ce comité de concertation là, ce qui n'est pas le cas.

LA PRÉSIDENTE :

1880 Ce serait la première étape ?

Mme CHRISTINE CARON :

1885 Ce serait une première étape.

LA PRÉSIDENTE :

1890 Merci beaucoup d'avoir pris le temps de venir discuter avec nous. Désolée, c'est très, très court, hein, 20 minutes. Alors, merci encore une fois d'avoir partagé avec nous vos opinions et bonne soirée.

Mme CHRISTINE CARON :

1895 Merci à vous.

M. LUDOVIC PERONET :

Merci, merci à vous, merci.

1900

M. CHRISTIAN SAVARD

Vivre en ville

1905

LA PRÉSIDENTE :

Bienvenue, Monsieur Savard, Vivre en ville. Donc, je vous rappelle, vous le savez, mais enfin, je dois le faire : dix minutes de présentation, dix minutes ensuite de notre côté pour vous poser des questions. Avez-vous besoin que je vous fasse un petit signe lorsqu'il vous reste deux minutes ?

1910

M. CHRISTIAN SAVARD :

Pour les dix minutes de présentation, j'ai mon téléphone comme timer, donc je devrais être bon.

1915

LA PRÉSIDENTE :

Excellent. Alors, vous savez très bien que si ça dépasse, je devrai malheureusement vous couper.

1920

M. CHRISTIAN SAVARD :

Pas de problème.

1925

LA PRÉSIDENTE :

Alors, nous vous écoutons.

1930 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

1935 Bonsoir à tous, bonsoir aux commissaires. Merci de vous lancer dans ce marathon en cette première soirée de consultation sur le PUM. Une présentation et un exercice qui a été difficile pour notre organisation. En fait, on aurait le goût de vous envoyer des mémoires à toutes les semaines, parce que Vivre en ville, on est passionnés de ces questions-là, c'est notre pain, notre beurre, donc ne savait plus par quel bout le prendre.

1940 Donc, on a tenté, on a dit au lieu d'essayer de tout dire, on va essayer d'en dire moins et de se concentrer sur certains éléments. Et je vous dirais que même ce soir, je vais me concentrer encore plus sur certains éléments qui vont plus loin dans notre présentation.

Bien d'abord, il y a quelques bons coups qu'on a soulignés, je parle de notamment au niveau des transports, l'approche réduire, transférer, améliorer en mobilité.

1945 L'intensification urbaine axée autour du transport en commun, les aspects de décarbonation des bâtiments, retrait des minimums de stationnement ; c'est assez innovateur pour réduire les coûts de construction. Et on le salue, on croit que c'est quelque chose qui est à maintenir.

1950 Evidemment, je vais prendre mon temps pour vous parler davantage des éléments qu'on aimerait voir améliorés.

D'abord, dans un premier temps, la question d'éparpillement des emplois, qui à notre grande surprise, n'est pas vraiment, ce n'est pas un enjeu auquel on s'est attaqué beaucoup.

1955 Lorsqu'on parle de lier l'aménagement et les transports, il y a toujours l'origine, qui est nos résidences, et la destination qui est où on se rend, les institutions, les universités, nos emplois.

1960 Et il y a un encadrement relativement faible dans le PUM sur les lieux de destination où on semble laisser aller un certain éparpillement des emplois et où on semble ne pas vouloir être très proactifs par rapport à ça.

1965 Et ça, nous on le regrette parce que vous avez juste à prendre un parc d'affaires de bureaux de Ville Saint-Laurent, sur le bord de la 40. Regardez le nombre de personnes qui se rendent en transport en commun, à vélo, c'est très faible. Les gens se rendent en auto, comparativement au centre-ville, par exemple, où là les taux sont très élevés.

1970 C'est parce que les emplois sont situés à des endroits où est-ce que les gens peuvent aller autrement qu'en voiture et l'encadrement des emplois est relativement limité dans le PUM et on croit qu'il faut donner un tour de roue sur cet aspect-là.

1975 Donc, l'aspect probablement le plus important de notre présentation et de notre approche qui est probablement un peu différente, c'est l'importance pour le PUM de répondre au déficit en termes de logement.

Il y a une crise de l'habitation sévère, une crise de l'habitation qui crée une grande détresse, parce que si on voit beaucoup plus d'itinérance à Montréal, ce n'est pas parce que les gens ont moins de revenus, c'est que les gens n'ont pas d'endroit où se loger.

1980 Si les gens ont de plus en plus de difficulté à venir s'installer à Montréal ou à déménager, ils sont pris dans leur même loyer parce qu'ils n'ont plus d'options parce qu'il y a un manque criant de logement.

1985

Le taux d'inoccupation est tellement bas, qu'on est face à une spirale spéculative qui crée immensément de détresse et de problèmes. Et pour nous, on appuie de manière générale les orientations du PUM sur l'augmentation du nombre de logement, sur le logement social atteindre 20 %, c'est une bonne manière d'aller préserver pour les gens qui ont le plus de difficulté.

1990

Mais on pense que sans cible qui guiderait, par exemple, les niveaux d'intensification et de densification, sans cible d'inoccupation, donc de faire en sorte qu'il y a des logements disponibles, il va être impossible de faire face à la crise de l'habitation. C'est une des principales clés pour y arriver.

1995

Et n'ayant pas – et on sait le PUM a ces différentes cibles-là – on pense qu'il doit y avoir une cible de 7 % de taux d'inoccupation. On pourra envoyer à la commission les revues scientifiques, là, qui soutiennent cet objectif-là.

2000

Parce que selon nous, sans une cible aussi forte, il va toujours y avoir une spirale spéculative. Donc, sans ça, bien on va laisser les futurs résidents de Montréal, ceux qui veulent venir s'installer à Montréal, ne pourront pas venir s'installer. Et c'est ça qui arrive actuellement.

2005

Donc, on ne peut pas faire, on ne peut pas dire : on va créer un Montréal un peu, un peu virtuel que nous on va adorer sans considérer qu'il y a des dizaines de milliers de nouveaux Montréalais qui tentent de venir s'installer, que ce soit à travers l'immigration, l'augmentation naturelle de la population qui veulent...

2010

Et c'est très important que Montréal se développe, parce que quand que Montréal se développe, c'est aussi une bonne nouvelle environnementale parce que ça veut dire que la région métropolitaine ne se développe pas en mode étalement urbain sur les milieux naturels, sur les terres agricoles.

2015

Donc, il ne peut pas y avoir, selon nous, un bon PUM qui ne prend pas en considération cet aspect-là. Et on considère que les cibles de densification et les mécanismes d'intensification dans le PUM sont fort probablement insuffisants pour y arriver.

2020

Il faut un peu libérer certains types de densification afin de faire en sorte qu'on puisse s'approcher de cette cible-là de 7 %.

2025

A titre d'exemple, il y a beaucoup de juridictions dans le monde – je pense à Auckland en Nouvelle-Zélande – qui a fait en sorte qu'à un certain nombre d'étages, on pourrait penser à dans certains cas proche du transport en commun c'est 6, ailleurs c'est 3, bien c'est plus facile pour un promoteur d'aller de l'avant.

2030

Sans cette libéralisation-là, on ne réussira jamais à construire le nombre d'unités suffisants pour nous sortir de la crise de l'habitation. Sinon, la seule et unique autre solution serait de nationaliser l'ensemble du parc ou de – et ça je ne pense pas que c'est possible, même si on appuie.

2035

On appuie également certaines mesures, il y a un intervenant qui est venu avant, les mesures incitatives pour faire en sorte que le logement social se fasse davantage. On pense que le 20 % fait partie de la solution, 20 % de logement social hors spéculation.

2040

Donc, voilà certaines des suggestions qu'on a faites par rapport à la densification, mais également par rapport au logement social. Il faut, il y a différentes stratégies, quelqu'un a parlé du zonage différencié. On peut penser aussi à une stratégie de mise sur pied, c'est une stratégie d'acquisition foncière agressive de la part de la Ville ; c'est ça qui manque souvent pour le logement social, donc c'est aussi des stratégies qu'on peut faire.

Mais je tiens à répéter : si on ne réussit pas à montrer le taux d'inoccupation, on ne sortira pas des problèmes dans lesquels on est actuellement. Ça nous apparaît

complètement essentiel et on a tendance à l'oublier, parce qu'on ne pense pas, les futurs résidents, bon on ne les imagine pas, ils ne sont pas ici.

2045 Ils ne sont pas ici à venir vous parler, donc tout le monde va venir vous dire : « Oui, chez nous, oui, on ne veut pas de densification. » Ça va être, il va y en avoir beaucoup, mais pour nous, ça nous apparaît essentiel et c'est très drôle parce Vivre en ville est née à une époque, milieu des années 90, où notre mission était de rendre la ville à nouveau attractive. On se souvient c'était facile acheter un duplex, un triplex à Montréal. Les quartiers se
2050 vidaient, il n'y avait pas de vitalité, t'sais.

Et là, c'est le contraire. On est dans des nouvelles, une nouvelle donne et il faut faire en sorte, maintenant qu'elle est attractive, de réussir à l'intensifier au maximum de qu'est-ce qui est possible.

2055 Dernier point, il me reste deux minutes, mon timer est parti, mais je pense que je vais y arriver. Dernier point sur lequel j'aimerais insister, c'est l'importance de bien, de faire des bons choix en matière de transport en commun, de développement du transport en commun. C'est-à-dire de faire le bon mode au bon endroit.

2060 Il nous faut de tout, il nous faut du métro, il nous faut du tramway, il nous faut du bus. Il y a un fort parti pris pour le tramway dans le document, avec lequel on est d'accord, mais un parti pris négatif, on dirait, sur le métro.

2065 A titre d'exemple, on a pu remarquer au niveau des interventions de notre organisation dans les dernières semaines, les prolongements de métro dans l'Est qui ont un peu disparu entre la version préliminaire et la version qu'on a là.

2070 Le métro aussi fait partie même de l'identité de Montréal et il ne faut pas non plus l'exclure. Donc, de bien faire les choses, de ne pas trop se laisser politiser sur les projets de

transport en commun et de faire les bons choix de modes aux bons endroits nous apparaît important.

2075 Et même si j'ai la plus grande ambition pour le transport en commun, fort probablement que là actuellement, il y a des choix qui sont probablement fort trop politiques et qu'on a besoin d'un tour de roue un peu moins politique pour qu'est-ce qu'on veut pour le transport en commun.

2080 Mais on salue quand même le niveau d'ambition contenu dans le PUM. Et nous, pour conclure, je dirais qu'on veut même, au niveau de la cible, on voudrait une cible de démotorisation, donc des gens qui n'ont plus besoin de voiture et qui n'ont plus de voiture pour vivre à Montréal.

2085 C'est des cibles comme les villes comme Lyon se sont dotées. Je vous remercie de votre attention.

LA PRÉSIDENTE :

2090 Bien, merci beaucoup. C'est presque un marathon pour vous là, hein, quand même. Ça a été dix minutes intenses. Alors, on a un certain nombre de questions, je commencerais par, j'avais oublié de vous dire qu'on avait lu votre document, vous vous en doutiez bien.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2095 Bien c'est correct, c'est gentil.

2100

LA PRÉSIDENTE :

Vous précisez à votre point numéro 1, donc arrêter l'éparpillement des emplois. Dans votre intro, en fait, à la page 5, vous dites : « Il faut éviter d'autoriser tout, partout par des affectations vagues. » Qu'est-ce que vous entendez par ça ?

2105

M. CHRISTIAN SAVARD :

2110

Dans le document du PUM, il y a la section affectation du sol et vous savez c'est coché, là. Et le bureau est coché à peu près partout. Je ne crois pas qu'il faille faire du bureau – puis on sait que le bureau est moins en demande actuellement en raison des changements d'habitudes de travail, on a moins besoin de pieds carrés – bien si on en a moins besoin, bien il faut préserver notre centre-ville, il faut préserver les endroits où est-ce qu'il y en a déjà.

2115

Pourquoi ça serait aussi facile d'en faire partout ? Et ça, c'est un exemple de choses qu'on pense qu'il ne faut pas faire. Aussi, sur les zones industrielles, on semble vouloir dire « Ah, nos zones non industrielles, on va les diversifier. » Mais on dit qu'on manque de terrain pour les industries, bien il faut peut-être pas en faire, il faut peut-être pas les diversifier partout, il faut peut-être garder des zones très industrielles parce qu'on en a besoin de quelques-unes. Et si on les diversifie, on va peut-être perdre des endroits où on peut faire des industries.

2120

2125

Donc, il y a une finesse de planification par rapport aux emplois et aux différents types d'emplois. Les emplois de bureau, une institution, ce sont tous des emplois que tu ne mets pas au même endroit et il y a un flou dans le PUM ou quelque chose qu'on dirait qu'on n'a pas attaqué qui nous apparaît essentiel à attaquer.

LA PRÉSIDENTE :

2130

Alors, toujours dans le même, sous le même chapitre, vous dites un peu plus bas : « Réserver l'approche de diversification des secteurs industriels et des centres commerciaux aux secteurs accessibles et à bon potentiel de mobilité durable. »

2135

M. CHRISTIAN SAVARD :

Oui. Donc, ce n'est pas, justement, ce n'est pas, ne pas permettre certains usages à des endroits où est-ce que les gens ne vont pas pouvoir de toute manière se rendre en transport en commun ou à vélo, qui sont un peu trop excentrés, très enclavés. Donc, et ça, il y a un flou, selon nous, en lisant le PUM par rapport à ça.

2140

LA PRÉSIDENTE :

O.K., merci. Lise ?

2145

LA COMMISSAIRE :

Donc, moi je vous amène à la page 8 de votre document : « Établir, justement vous en avez fait mention abondamment, la cible d'inoccupation de logement de 7 %. » J'allais vous poser la question : comment établissez-vous ce pourcentage ? Vous avez répondu que vous avez une documentation que vous alliez nous faire parvenir sur ça ?

2150

M. CHRISTIAN SAVARD :

Tout à fait. On s'est rendu compte qu'en faisant un mémoire un peu de type présentation, il y a des choses, des notes de bas de page qui n'ont pas suivies, puis on va pouvoir transmettre à la commission.

2155

2160

Mais ça semble, lorsqu'on atteint ou lorsqu'on approche, on dépasse 5 %, il semble y avoir, la spirale spéculative s'atténue. Donc, ce n'est pas des – puis je vais le dire – les propriétaires n'ont pas le gros bout du bâton. Donc, ils ne font pas qu'est-ce qu'ils veulent, ils ne tiennent pas les locataires par la gorge. Et donc, ça fait en sorte que ça calme le jeu.

2165

Donc, c'est pour ça qu'on fait cette proposition-là et qu'on pense que ça doit être ça qui va quasiment déterminer nos cibles de densification. Si un jour on a atteint 7 %, bien on n'est plus obligés de densifier beaucoup. Mais tant et aussi longtemps qu'on ne l'a pas atteint, il va falloir trouver des solutions, sinon on laisse des gens derrière.

LA COMMISSAIRE :

2170

O.K. Est-ce que je peux me permettre une autre question ? Oui. À la page suivante, c'est des questions plutôt techniques. Vous mentionnez de créer un nouveau niveau d'intensification douce +, dans lequel trois étages seront permises partout. La précision que j'aimerais obtenir sur ça, est-ce que c'est trois étages au-delà du cadre déjà bâti ou c'est trois étages en tout ?

2175

M. CHRISTIAN SAVARD :

Nous, on aurait tendance à dire que c'est trois étages au total.

2180

LA COMMISSAIRE :

Total.

2185

M. CHRISTIAN SAVARD :

2190 C'est-à-dire que, puis si on le propose, c'est parce que c'est un peu dans l'ADN de Montréal. Et on pense que de dire partout on peut faire ça, nous ne sommes pas très abusifs au niveau de la densification, mais ce que ça permet, c'est qu'il y a des petits développeurs, pas des grands joueurs milliardaires, qui se mettent à faire ce genre d'opération-là.

2195 Et c'est ce qui est arrivé à Auckland où on a permis des zonages plus, de manière un peu de plein droit, plus facilement et là il s'est mis à avoir une certaine densification. Et les courbes d'augmentation des loyers, d'augmentation des coûts de l'habitation ont diminués. Ça fonctionne, mais il faut le faire à grande échelle, pas petit bout par petit bout.

2200 Donc, c'est pour ça que nous on propose, il faut davantage de zones comme celles-là pour libérer une certaine offre de logement.

LA COMMISSAIRE :

2205 Donc, ça s'appliquerait sur l'ensemble des zones de tous les arrondissements ?

M. CHRISTIAN SAVARD :

2210 Idéalement, mais à la limite, si la Ville veut un peu plus moduler, bien elle peut... Parce que là en ce moment, t'as intermédiaire, qui, puis t'as juste un étage de plus. Entre les deux, il y a probablement quelque chose qui lui pourrait être un peu plus généralisé. Je pense à un secteur autour de Tétreauville, pas trop loin de la ligne verte, on veut faire des tramways, puis on en fait une zone d'intensification douce.

2215 Je trouve que c'est une zone qui pourrait probablement se densifier selon ce type de mode là, un peu plus facilement.

LA PRÉSIDENTE :

Donc, on aurait quatre niveaux ?

2220 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Ça serait une proposition qu'on faisait, effectivement, oui.

LA PRÉSIDENTE :

2225

C'est ça : doux, doux +, intermédiaire et...

M. CHRISTIAN SAVARD :

2230

... Oui.

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

2235

M. CHRISTIAN SAVARD :

Et on propose aussi que l'intermédiaire soit probablement un peu plus large.

2240 **LA COMMISSAIRE :**

C'est ça.

2245 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Par exemple, si vous regardez comme il faut la carte, autour de la prolongation de la ligne bleue, bien juste sur Jean-Talon ou sur le boulevard, là on fait intensification intense, puis juste à côté, on dit intensification douce. On pense qu'il y a là une absence d'évolution du cadre bâti, on gèle un peu quelque chose dans un endroit où est-ce qu'on va investir 8 milliards de dollars.

2250 **LA COMMISSAIRE :**

2255 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2260 Christian ?

LE COMMISSAIRE :

Oui. Il y avait plusieurs questions, mais au point 4 : « Favoriser plus clairement le logement à but non lucratif. » Vous parlez de la stratégie d'acquisition foncière agressive. Pouvez-vous, je pensais que vous alliez l'expliquer, mais pouvez-vous préciser ?

2265 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

2270 En fait, il y a, actuellement il y a un nouveau pouvoir qui a été donné aux villes grâce à un changement législatif à Québec, puis on aurait pu le détailler, là, dire expropriation. Bien on peut exproprier maintenant pour du logement social.

2275

Et donc, ça fait en sorte que – et c'est plus facile qu'avant. Donc, est-ce qu'on peut aller jusque là ? Nous, on croit que oui, la ville... Puis, la Ville de Montréal, là, s'est quand même dotée de budgets plus importants pour acheter des terrains dans les dernières années. Ça a été une intervention qu'on a soulignée, mais ils le font beaucoup, soit de gré à gré – ce qui n'est pas toujours évident – soit par droit de préemption, donc ils se donnent le droit de prendre un terrain lorsque celui-ci est mis en vente, mais on sait qu'il y a eu des tendances un peu à, des fois, à exagérer les prix.

2280

Mais là, il y a un nouveau droit et peut-être que c'est au niveau de l'expropriation, mais aucune des stratégies que je viens de nommer ne doit pas être faite, mais peut-être qu'il faut étudier l'idée d'aller jusque là puisque les villes maintenant ont le droit de le faire.

2285

LE COMMISSAIRE :

Juste une précision, c'est contenu dans quelle loi, vous dites ?

2290

M. CHRISTIAN SAVARD :

La loi sur l'expropriation qui a été modifiée récemment par le Gouvernement du Québec.

2295

LE COMMISSAIRE :

Et si je comprends bien, donne le pouvoir aux villes ?

2300

M. CHRISTIAN SAVARD :

Oui.

LE COMMISSAIRE :

Merci.

2305

M. CHRISTIAN SAVARD :

Un peu nouveau.

2310

LA PRÉSIDENTE :

Vous mentionnez aussi dans le point 4 de favoriser plus clairement le logement à but non lucratif, de simplifier les conditions de développement pour tous les modèles de logement à but non lucratif.

2315

M. CHRISTIAN SAVARD :

Oui.

2320

LA PRÉSIDENTE :

A quoi vous pensez quand vous dites tous les modèles de logement et sous-question, si ce n'est pas possible, quel type de logement on devrait prioriser dans cette stratégie-là ?

2325

M. CHRISTIAN SAVARD :

Bien, c'est-à-dire qu'il y a différents modèles de logements à but non lucratif, il y a une panoplie, là. On a connu les GRT plus classiques, bien eux devraient se faire aider, mais il y a d'autres moins classiques. Il y a de plus en plus d'OBNL d'habitations qui devraient être

2330 aussi favorisés, mais le spectre de développeurs sociaux devrait être favorisé à travers notamment un zonage différencié.

Donc, leur donner un petit avantage compétitif qui va leur permettre d'aller plus vite, parce qu'on en a besoin de plus.

2335

LA PRÉSIDENTE :

Quel type d'avantage ?

2340

M. CHRISTIAN SAVARD :

À titre d'exemple, le zonage différencié.

LA PRÉSIDENTE :

2345

O.K., O.K.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2350

C'est-à-dire qu'un...

LA PRÉSIDENTE :

... donc de droit, constitué de plein droit ?

2355

M. CHRISTIAN SAVARD :

2360

Si t'es un privé, t'as le droit à trois étages. Si c'est à but non lucratif, t'as le droit à six. Simplifié, voilà. Par exemple.

LA PRÉSIDENTE :

2365

Merci. Une dernière question, peut-être ?

M. CHRISTIAN SAVARD :

2370

Il peut y avoir des processus simplifiés aussi d'un point de vue bureaucratique, des choses comme ça.

LA COMMISSAIRE :

2375

Est-ce que j'ai le temps pour une dernière question ? Une petite rapide justement. Vous dites de généraliser le stationnement payant puisqu'il y a un coût pour la société. Est-ce que vous voulez généraliser ça partout ?

M. CHRISTIAN SAVARD :

2380

Oui. Puis notamment, en matière d'écofiscalité, il y a aussi, une des choses qu'on voudrait généraliser, c'est le fait qu'actuellement, il y a une taxe au centre-ville sur le stationnement puis il y a des taxes de plus en plus puis ça il y a des villes, c'est pas juste Montréal, Laval en a, Boucherville en a.

2385

Des taxes qui visent à dire : Bien il y a un coût au stationnement, au stationnement de surface, ça fait des eaux de ruissellement, ça... Et donc, c'est une bonne manière aussi de venir capter ces coûts-là à travers une mesure d'écofiscalité.

2390 Mais ça, il ne faut pas que ça s'applique juste dans les zones où est-ce qu'il y a du transport en commun, parce que les impacts du stationnement de surface sont partout. Donc, c'est une des choses qu'on pourrait généraliser, mais de manière générale, on ne peut pas donner un coût à quelqu'un et ne pas en donner à l'autre. Ça fait en sorte que bien ça crée un désavantage.

2395

Donc, c'est pour ça qu'on veut créer un peu un jeu égal.

LA COMMISSAIRE :

2400

D'accord, merci.

LA PRÉSIDENTE :

Alors, le temps est écoulé, merci beaucoup, Monsieur Savard...

2405

M. CHRISTIAN SAVARD :

Merci beaucoup.

2410

LA PRÉSIDENTE :

... d'avoir pris la peine de venir nous visiter et de partager vos idées avec nous. Alors, bonne fin de soirée. Et nous revenons dans quelques instants.

2415

Mme PAOLA DUGIT-GROS, M. JON WELSZ ET M. XAVIER BORDELEAU

Les SMAQ (Les Scènes de Musique Alternatives du Québec)

2420

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir, bienvenue. Je vais vous demander de vous présenter, s'il vous plaît, et d'identifier l'organisation que vous représentez. Merci.

2425

M. JON WELSZ :

Moi, c'est Jon Welsz, je suis le directeur général des SMAQ, Les Scènes de Musique Alternatives du Québec. On représente les lieux de diffusion indépendants parmi la province.

2430

Mme PAOLA DUGIT-GROS :

Paola Dugit-Gros, chargée des services aux membres pour l'association des SMAQ.

2435

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

2440

M. XAVIER BORDELEAU :

Et Xavier Bordeleau, analyste sectoriel pour les SMAQ.

LA PRÉSIDENTE :

2445

Très bien. Alors, nous avons lu votre présentation. Vous avez dix minutes pour présenter et ensuite, nous disposerons de dix minutes pour vous poser un certain nombre de questions. Alors, nous vous écoutons.

2450

M. JON WELSZ :

2455

Super, merci. Donc, le PUM 2050 est une occasion de repenser l'organisation du territoire à long terme puis il est essentiel que la culture soit davantage prise en considération, notamment les lieux de diffusion indépendants qui sont un pilier essentiel de l'écosystème culturel.

2460

Nous proposons quelques solutions pour moderniser les cadres règlementaires, puis améliorer le soutien financier et l'encadrement des salles de diffusion, afin de protéger ces espaces face à la spéculation immobilière, entre autres.

2465

Puis, il est impératif que ces lieux soient intégrés dans la planification urbaine, non seulement pour la survie de ces lieux, mais pour la survie de la vitalité artistique, sociale et économique à Montréal sur le long terme. Et l'accès à la culture francophone aussi pour les Montréalais.

2470

Donc, on a identifié trois menaces existentielles pour nos salles. Puis quand je parle de menaces existentielles, je veux dire trois problèmes qui risquent de faire fermer les lieux de diffusion d'ici deux, trois, quatre ans.

Vous avez sûrement vu aujourd'hui les nouvelles par rapport à, à propos de La Tulipe. C'est la pointe de l'iceberg puis il y en aura d'autres qui vont fermer si on n'arrive pas à corriger ces trois problématiques systémiques.

2475

Nous allons essayer en dix minutes d'identifier ces trois menaces, d'exposer les répercussions directes qu'une inaction pourrait engendrer sur l'ensemble de l'écosystème culturel à Montréal.

2480

Puis de proposer quelques recommandations concrètes pour répondre aux enjeux. Clairement, on vous a soumis un mémoire plus complet, on essaie de faire le tour brièvement ce soir.

2485

Donc, quand on parle de trois menaces fondamentales, la première, il s'agit des règlements flous et inadaptés sur le bruit et en termes de zonage. Le règlement sur le bruit du Plateau-Mont-Royal est justement ce qui a fait couler La Tulipe hier et aujourd'hui.

2490

Ce n'est pas la première fois. A chaque 12 mois, 18 mois, 24 mois, il y a une autre salle qui est, en gros qui se fait fermer parce qu'il y a un voisin ou une voisine qui commence à répétition, de faire des plaintes de bruit, et la salle n'y peut rien parce que la réglementation donne raison au citoyen.

2495

On comprend qu'il faut protéger le droit des citoyens de ne pas subir des nuisances sonores, mais la manière dont le règlement est construit en ce moment, fait en sorte que n'importe quelle salle peut être, peut faire, peut être fermée du jour au lendemain.

2500

Et suite au cas juridique de La Tulipe, n'importe qui peut demander une injonction contre n'importe quelle salle de spectacle, n'importe quand.

Dès qu'il y a un petit peu de bruit qui émane du local, ça ouvre la porte pour soit la fermeture du lieu, soit des amendes très, très, très salées qui peuvent lier, qui peuvent amener à une faillite éventuelle.

Il y a aussi les restrictions de zonage qui rendent l'obtention d'un permis de salle de spectacle très difficile, très complexe et très dispendieux. Puis sans une adaptation des réglementations aux particularités des quartiers culturels, nos salles risquent encore une fois de disparaître.

2505

M. XAVIER BORDELEAU :

Donc, oui, je vais poursuivre avec les menaces. Donc, la deuxième qu'on avait identifiée c'était la fragilité financière des salles de diffusion indépendantes. Donc, premièrement, il y a une augmentation des coûts qui est constante qu'on observe chez nos membres. Donc, autant par rapport aux loyers, aux salaires, aux infrastructures.

2510

De qu'est-ce qu'on voit auprès de nos membres, c'est 40 %, c'est une augmentation de 40 % dans les trois dernières années.

2515

Egalement aussi, c'est important de spécifier qu'il y a un sous-financement public qui est chronique pour les salles de diffusion indépendantes par leur modèle d'affaire, ce qui renforce leur précarité économique et en fait, ça en vient à compromettre leur mission culturelle fondamentale.

2520

La troisième, en fait, les pressions immobilières et spéculations. Donc, oui c'est ça. Donc, il y a une hausse artificielle des valeurs foncières comme qu'on le sait tous. Et qui se traduisent, entre autres, par une augmentation des loyers qui est très disproportionnée, par exemple.

2525

Donc, on parle avec nos membres, on voit qu'ils nous disent qu'il va y avoir des augmentations jusqu'à 30 % de leurs baux commerciaux, ce qui va amener à leur fermeture incessante. Et également, il y a un manque de protection, en fait, contrairement à d'autres villes à l'international, il n'y a pas de mécanisme pour protéger les lieux culturels contre la

2530 spéculation immobilière. Il n'y a pas de fonds d'investissement et de zones de protection culturelle comme qu'on peut le voir dans d'autres grandes villes à travers le monde.

2535 Ensuite, donc on va vous présenter également les répercussions de l'inaction, parce qu'on trouvait que c'était important d'avoir cette vision d'ensemble là. Donc, tout d'abord, la perte des salles de diffusion indépendantes amènerait à une érosion du lien culturel francophone.

2540 Considérant que 80 % des spectacles musicaux professionnels québécois se produisent dans nos salles, ce qui amènerait, entre autres, une perte de la diversité culturelle, mais également une augmentation de l'influence des groupes internationaux.

2545 Aussi, une désintégration de l'écosystème musical montréalais, donc c'est souvent la première plateforme pour des artistes, mais également des techniciens et des professionnels du milieu musical qui, c'est là qu'ils vont acquérir leur expérience pour ensuite être dans les évènements de plus grande envergure.

2550 Egalement, on peut changer de slide. C'est aussi très important pour les communautés marginalisées, en fait. Donc, ce sont des espaces qui sont cruciales pour l'expression artistique de communautés de la diversité culturelle, mais également LGBTQ+, et bien leur fermeture en viendrait à une perte d'espace qui est crucial pour ces communautés-là.

2555 Egalement aussi, affaiblissement de la cohésion sociale. Donc, les lieux amènent souvent des rencontres entre les différents groupes sociaux, différentes classe sociales. Donc, en fait, leur fermeture pourrait amener à un isolement et une fragmentation communautaire qui est encore plus grande.

Mme PAOLA DUGIT-GROS :

2560

La perte de ces espaces serait aussi une perte d'espaces d'inclusion et d'innovation artistique. Parce que comme on l'a dit, c'est le cas pour l'émergence, mais pas seulement. Oui, ce sont des lieux de diffusion, mais ce sont aussi des lieux de création, c'est ce qui permet aux artistes de roder leur spectacle, de tester leur art avec leur public.

2565

Et donc, ça fait partie, c'est des espaces d'incubation aussi artistiques. En plus d'avoir un impact économique sur les quartiers, il y a une étude qui montre que pour chaque dollar de billet de spectacle acheté, il y a environ 12 dollars qui revient à l'économie locale. Donc, on ne pense pas juste aux salles de spectacle, mais à tous les commerces et activités qui les entourent.

2570

LA PRÉSIDENTE :

Alors, il vous reste une minute pour conclure, c'est vraiment pas beaucoup.

2575

M. JON WELSZ :

Donc, on voulait vous exposer quatre de nos recommandations. Premièrement, la modernisation des normes de bruit. C'est très important d'adopter une approche multidisciplinaire qui tient en compte les réalités des quartiers mixtes.

2580

Deuxièmement, l'adoption du principe de l'agent de changement. Tout ça c'est un peu technique, il y a beaucoup plus de détails dans notre mémoire, mais c'est, en gros c'est un principe légal qui a été instauré dans plusieurs douzaines de villes en Europe et en Amérique du Nord, dont à Toronto, avec succès, qui arrivent à mitiger les conflits de voisinage entre les salles de spectacles puis les riverains.

2585

M. XAVIER BORDELEAU :

2590 Egalement aussi, on appelle à une simplification de l'obtention des permis de salles de spectacle. Les procédures sont souvent disparates entre les arrondissements, il y a un manque de coordination avec les services municipaux qu'on observe qui amène des retards qui sont très coûteux pour les exploitants de salle.

2595 Donc, on recommande l'instauration d'un guichet unique pour centraliser toutes les démarches administratives, ainsi qu'une harmonisation des critères de permis à l'échelle de la Ville, prenant en compte la spécificité des petites salles culturelles.

Mme PAOLA DUGIT-GROS :

2600 Et je vais finir pour vous parler de, on encourage le soutien à l'acquisition des lieux de diffusion indépendants. Donc, possiblement par la création d'un fonds pour soutenir leur immobilisation.

2605 **M. XAVIER BORDELEAU :**

 Au même titre que les ateliers d'artistes à Montréal.

LA PRÉSIDENTE :

2610 Merci beaucoup. J'avais des grands signes, c'était le temps de vous couper, alors merci beaucoup. Nous avons quelques questions pour vous. C'est court, hein, dix minutes. Alors, en fait, en lisant votre proposition, votre mémoire, il y a, vous parlez d'identité culturelle de Montréal en disant : la culture c'est une part de l'identité culturelle de Montréal.

2615

Est-ce que, compte tenu de cette identité culturelle de Montréal, est-ce que vous estimez que le PUM donne la juste, sa juste place à la culture ?

M. JON WELSZ :

2620

Non. Non, puis on s'est concertés avec plusieurs autres organismes culturels avant de produire notre mémoire et de venir ici, puis je pense qu'on peut dire que c'était un constat généralisé. Que la culture était vu comme un détail au lieu d'un fil commun qui pourrait faire partie inclusivement de plusieurs des actions et des objectifs.

2625

M. XAVIER BORDELEAU :

En fait, c'est d'avoir une lunette dans la planification urbaine qui intègre les activités culturelles et la spécificité, par exemple, des lieux de diffusion indépendants.

2630

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que dans votre esprit il devrait y avoir une orientation ou seulement des cibles ou faire partie de la vision vraiment ? Comment vous voyez ça ?

2635

M. JON WELSZ :

Oui, je pense que Culture Montréal a recommandé de rajouter une orientation. On verrait ça favorablement. Je pense que de notre côté, il faut aborder ça un peu en deux parties. Parce que oui, je pense que la culture, généralement, doit être beaucoup plus visible et beaucoup plus représentée dans le document.

2640

2645

Mais nous on est ici pour représenter les lieux de diffusion indépendants. Et de rajouter une orientation ou de rajouter des *top line*, des objectifs très haut niveau, ce serait bien vu, mais ça ne va pas faire grand-chose pour aider les lieux de diffusion.

2650

On a vraiment besoin de mettre en place des mesures très spécifiques, très précises...

LA PRÉSIDENTE :

... Et concrètes ?

2655

M. JON WELSZ :

... qui vont changer le sort de nos lieux qui sont quand même à risque.

2660

Mme PAOLA DUGIT-GROS :

Je rajouterais, c'est ça, je pense qu'il faut bien faire une distinction entre – parce que la culture ça peut être très large, un spectacle gratuit dans un quartier, c'est très bien – mais nous ça nous concerne moyen, on est vraiment, on travaille pour des salles privées, indépendantes, donc c'est ça.

2665

Souvent, c'est ce qui ressort quand on fait ce type de présentation, mais ça va plus loin que ça pour nous.

2670

M. JON WELSZ :

2675 Puis je rajouterais aussi que souvent quand monsieur et madame Tout-le-monde pense à la culture, on pense à la Place des Arts, le Festival de Jazz, le Festival d'été de Québec, ce n'est pas à Montréal, mais bon.

2680 On pense aux institutions que tout le monde connaît et non pas au fait que 99 % des activités culturelles se passent dans des petits lieux qui ne sont pas forcément connus de monsieur et madame Tout-le-monde.

Donc, et on ne peut pas laisser se faire, se perdre dans le discours des autres assos culturelles, mais si clairement on appuie leurs interventions.

2685 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est noté. Alors, Christian, je crois que tu as une question.

LE COMMISSAIRE :

2690 Oui, bien sur la recommandation de la création d'un organisme en soutien à l'acquisition des lieux de diffusion indépendants, on parle... Bien, vous n'avez pas eu le temps beaucoup d'en parler, pouvez-vous nous préciser un petit peu comment fonctionnerait l'organisme, la création du fonds aussi ? Comment serait dédié ce fonds-là ?

2695

M. JON WELSZ :

2700 On a plusieurs hypothèses. Il y a un organisme au Royaume-Uni qui s'appelle Music Venue Properties qui, en gros, ils ont levé des fonds publics et privés, créé un fonds de combien de millions de livres déjà ? 4 ou 5 millions de livres, puis ils ont commencé

simplement à acquérir des bâtiments puis à octroyer des baux de, je pense sur 25 ou 50 ans, aux lieux de diffusion, qui venaient avec certaines conditions.

2705 Donc, il fallait, par exemple, que la salle programme un certain nombre d'artistes émergents. Que la salle puisse limiter leur seuil de rentabilité, c'est-à-dire réinvestir dans la communauté. Il y a plusieurs critères qui ont été mis de l'avant, donc ça c'est un modèle très intéressant.

2710 Il y a aussi une salle à Toronto qui s'appelle Hugues Room, qui a financé la reprise de leur bâtiment, uniquement en vendant des, en faisant des levées de fonds dans leur communauté contre un taux d'intérêt de 3 ou 4 % selon l'investissement. Donc, c'était financé uniquement par les gens de leur communauté.

2715 Donc, on a quand même plusieurs hypothèses, mais on aurait besoin de solidifier nos partenariats publics avant d'aller de l'avant avec une étude qui nous permettrait de faire des recommandations adaptées au marché montréalais.

LA PRÉSIDENTE :

2720 Ça répond à ta question ? Lise ?

LA COMMISSAIRE :

2725 Oui, bonsoir. On va rester sur la thématique du financement. A la page 8 de votre mémoire, vous parlez de lieux de diffusion indépendants montréalais qui sont largement exclus des programmes de financement public.

 Pourquoi ? Pouvez-vous nous expliquer pourquoi vous êtes exclus ?

2730

M. JON WELSZ :

Il nous reste combien de temps ? Je vais essayer de faire ça vite. Donc, les salles de spectacle indépendantes ont été complètement écartées du financement public jusqu'à temps qu'on fonde l'Association en 2018. Puis là, on a pu commencer à aborder l'enjeu avec les bailleurs de fonds culturels puis avec les instances appropriées.

2735

On a réussi à mettre en place un fonds qui est administré par la SODEC, mais qui finance que les salles en région. Pourquoi ? Parce que les salles en région, elles adoptent des modèles d'affaires qui sont plus traditionnellement vus comme étant des modèles de diffusion, entre guillemets.

2740

A Montréal, on ne voit beaucoup plus de modèles hybrides, des modèles de location. C'est un peu technique, mais comme le modèle d'affaires Montréalais a moins l'air, ça ressemble un peu moins au modèle du théâtre et de la Maison de la culture, qui est financé depuis les années 60 ou 70. Donc, c'est moins familier des bailleurs de fonds.

2745

Donc, pour cette raison, on a vu lors de la première année que l'an passé en 2023 que ce nouveau programme a été en place, je pense qu'il y a deux des 14 salles montréalaises qui ont été financées. Donc, ça veut dire que 12 des 14 salles qui ont appliqué ont été refusées. Et cela ne prend même pas en compte les salles qui n'ont même pas appliqué parce qu'elles ne pensaient pas avoir l'argent.

2750

Donc, au niveau provincial, l'aide qui est en place rend certaines de nos salles en région très contentes, mais c'est inutile pour la plupart des salles montréalaises. Il n'y a aucune aide opérationnelle venant de la Ville. Puis pareil au fédéral, il n'y a rien vraiment pour nos salles.

2755

Donc, il y a certaines aides aux projets qui peuvent financer certains types d'activités très précisément...

2760

LA COMMISSAIRE :

... Ponctuelles...

2765

M. JON WELSZ :

... Mais ça, ponctuelles, mais ça n'aide aucunement avec la prise de risque de nos salles.

2770

LA COMMISSAIRE :

O.K. J'ai une...

LA PRÉSIDENTE :

2775

Il reste 30 secondes.

LA COMMISSAIRE :

2780

Oui, j'ai une demande, en fait, ce n'est pas une question. Est-ce que vous avez un document qui peut nous fournir combien d'établissements ont dû fermer leur porte depuis peut-être les 20 dernières années ?

M. JON WELSZ :

2785

Oui, absolument,

LA COMMISSAIRE :

Oui, merci, vous nous le fournirez. Merci.

2790

LA PRÉSIDENTE :

Alors, ça passe rapidement un dix minutes. Très, très rapidement pour nous aussi, on avait plein de questions, mais merci beaucoup...

2795

Mme PAOLA DUGIT-GROS :

Merci à vous pour le temps.

2800

LA PRÉSIDENTE :

... d'avoir pris le temps.

2805

M. JON WELSZ :

Merci de votre écoute.

LA PRÉSIDENTE :

2810

En tout cas, de partager avec nous vos idées et vos suggestions. Alors, bonne fin de soirée, merci, au revoir.

2815

M. ALEXANDRIE THIBAudeau

Construisons Montréal

2820 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir, bienvenue.

2825 **M. ALEXANDRIE THIBAudeau :**

Bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

2830 Alors, s'il vous plaît vous présenter et mentionner l'organisation que vous représentez.

M. ALEXANDRIE THIBAudeau :

2835 Oui. Donc, bonjour, je m'appelle Alexandrie Thibodeau. Je suis résident de la région de Montréal et je représente l'association Construisons Montréal, qui est un groupement de citoyens de la région de Montréal qui sont concernés par les enjeux de la crise du logement et de développement durable.

2840 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, je vous préciserai que vous avez dix minutes pour présenter. Après quoi, nous aurons dix minutes pour vous poser des questions. Alors, c'est très, très court, mais en fait,

2845 c'est la même règle pour tout le monde. Avez-vous besoin que je vous fasse un petit signe lorsqu'il vous reste deux minutes ?

M. ALEXANDRIE THIBAUDEAU :

2850 Oui, ce serait bien, merci.

LA PRÉSIDENTE :

Très bien. Alors, nous vous écoutons.

2855 **M. ALEXANDRIE THIBAUDEAU :**

Alors, Montréal est dans une crise du logement qui est majeure et chronique. Les taux d'occupation, d'inoccupation qui est la principale mesure de la demande du logement, sont tombés de 3 % en 2021 à 2 % en 2022 et 1,5 % à la fin 2022.

2860

La croissance de la population n'est pas en phase de diminuer, elle n'est pas sous le contrôle de la ville et n'est pas acceptable de lutter contre celle-ci. Il faut donc augmenter l'offre de logement.

2865

Les conséquences de cette crise sont immenses pour les locataires comme nous, c'est une peur constante de l'éviction, on voit l'accès au logement qui s'éloigne chaque année. Même pour les propriétaires, car tous ceux qui ont perdu cet accès au logement doivent bien aller quelque part.

2870

Sur le coin de rue, dans le banc du parc, sur le sentier. Les souffrances humaines rendent quelqu'un qui est chanceux d'être propriétaire, ça lui rend un faible confort s'il a une conscience.

2875

Nous avons une chance ici à Montréal dans cette pièce, on réfléchit au plan d'urbanisme. On a vu d'autres villes au Canada et autour du monde qui ont commencé à souffrir de la crise du logement des décennies avant nous. Nous pouvons apprendre de leurs erreurs, mais nous devons éviter de les répéter.

2880

Le PUM 2050, il est O.K. Il est bien, mais il n'est pas vraiment suffisant, ce n'est pas assez. Vancouver et Toronto, ces deux villes avaient des plans qui étaient aussi O.K., pendant des décennies. Ils ont construit beaucoup de logements, mais jamais assez pour permettre à ces logements de rattraper l'augmentation de la population.

2885

Alors, pourquoi ne pas regarder envers des villes qui ont réussi à baisser les prix ? En 2016, the 2016 Auckland Unitary Plan, donc leur équivalent du PUM, a permis la construction de 400 000 logements depuis.

2890

400 000 logements dans une cité, dans une ville de 1,7 million d'habitants, dans à peu près la même taille que Montréal.

Une ville qui avait à cette époque seulement 500 000 logements. C'est quasiment doubler la quantité de logements dans la ville. Ils ont permis ça en zonant vers le haut 55 % du centre-ville et en abolissant le zonage unifamilial.

2895

La quantité de logement à Auckland a augmenté d'une manière plus rapide que sa population depuis 2018.

2900

L'Université d'Auckland, dans ses recherches, a trouvé que les loyers pour les logements avec trois chambres étaient 26 à 33 % plus élevés il y a six ans que maintenant, six ans après l'arrivée de ce plan.

2905 Le PUM 2050, il est O.K., mais ce n'est pas assez. Nous demandons que la cité adopte des stratégies qui fonctionnent. Un zonage vers le haut de toutes les zones unifamiliales, vers un niveau de densité qui va permettre de créer plus de 400 000 nouveaux logements au lieu des – si je ne me trompe pas – 2 ou 300 000 ? 200 000, merci, qui sont prévus par le PUM.

2910 Je vais aussi vous lire une partie du mémoire qu'on a soumis qui a été écrit par ma part sur l'intensification douce spécifiquement. « Selon les cadres d'intensification urbaines du PUM, la majorité du territoire habitable de Montréal est classifiée en intensification urbaine douce. Il est donc critique d'avoir des règlements qui permettent la création de logements dans ce secteur, tout en respectant les objectifs socioécologiques du PUM, car la grande taille d'application de ce secteur lui confère un impact majeur en termes de création de logements. »

2915 « Or, selon la définition du PUM des secteurs d'intensification douce, la réglementation d'urbanisme a réglé les hauteurs maximales permises en considérant la consolidation et le maintien de la séquence urbaine visée. L'application s'effectue comme suit : La hauteur maximale autorisée ne peut excéder la ligne de hauteur du cadre bâti de la séquence urbaine majorée d'un étage ou de 3,5 mètres. »

2920 « Construisons Montréal estime qu'un tel niveau d'intensification urbaine est insuffisant pour répondre à la crise du logement, climatique ainsi que pour répondre aux objectifs mêmes du PUM qui désire préserver le cadre bâti et humain de ce secteur. »

2925 On prévoit donc un seul étage supplémentaire sur tout ce territoire qui présente la majorité du territoire bâti de Montréal.

Ce niveau très faible d'intensification urbaine – si on peut appeler ça de l'intensification – a de très fortes chances d'échouer dans son objectif d'optimiser l'occupation

2930 du cadre bâti, car les incitatifs économiques qui arrivent par l'ajout d'un étage unique au zonage, sont insuffisants pour justifier plus que quelques projets anecdotaux.

Ces projets n'ont aucune chance d'aider l'abordabilité due aux coûts élevés par nouvelle unité d'habitation pour un projet de construction où on construit seulement un étage
2935 supplémentaire. Si on achète un terrain pour construire une maison qui a seulement un étage de plus, ça ne fait pas de sens économiquement.

De plus, ce deuxième objectif de l'intensification douce de préserver les secteurs établis a de fortes chances d'être également compromis par la création d'une opportunité de
2940 construction faible, à la fois insuffisante pour les besoins de projets de logements multifamiliaux, mais qui permet cependant la construction de manoirs urbains en remplacement des maisons unifamiliales ou des duplex déjà existants en fonction des quartiers.

2945 Ce processus de gentrification se voit partout dans Montréal et ses régions, y compris dans des quartiers qui n'ont pas eu le moindre changement de zonage, là où la demande le justifie.

Et ce processus vient diminuer la densité existante, augmentant la proportion de
2950 voitures par logement, s'accaparant les ressources de l'industrie de la construction et retirant des logements qui étaient souvent abordables, du marché, pour les remplacer par moins d'unités, plus chères.

Vouloir préserver le cadre humain et bâti actuel est un bon objectif, mais on ne peut
2955 constater que strictement limiter les hauteurs de construction n'atteint pas cet objectif, c'est la politique qui était présente jusqu'à maintenant et qui est présente dans le PUM. En plus d'agir activement contre les objectifs climatiques et sociaux du PUM 2050.

2960

L'intensification douce offre également une opportunité de préserver le cadre humain, mais pas dans sa forme prévue actuellement. Des problèmes courant des quartiers unifamiliaux qui sont les quartiers principalement visés par l'intensification douce, est une disparition des familles et une baisse de densité urbaine, déjà baisse à l'origine, avec le déménagement des enfants une fois adultes, qui souhaitent avoir un logement dépendant, mais qui ne peuvent se permettre financièrement d'habiter dans leur quartier d'origine.

2965

Une solution à ce problème qui est visé par l'intensification douce, est la création d'unités auxiliaires qui permettent l'aménagement d'unités pour les familles de la deuxième génération en créant un logement supplémentaire sur le même terrain de la propriété familiale.

2970

Cependant, de nombreuses municipalités partout au Canada ayant tenté de légaliser la création d'unités auxiliaires, ont constaté une quantité de constructions qui sont juste faméliques, bien en-deçà de leurs objectifs.

2975

LA PRÉSIDENTE :

Il vous reste deux minutes pour conclure.

2980

M. ALEXANDRIE THIBAUDEAU :

O.K., merci. Autoriser des hauteurs de deux étages de plus permet la construction de deux ou trois unités supplémentaires, ce qui permet de rembourser les coûts de construction du projet par la vente ou la location d'une de ses unités.

2985

Un autre problème récurrent des politiques d'unités auxiliaires est les nombreux obstacles à leur implémentation créée par les politiciens locaux qui font tout pour empêcher leur création ou application pour apaiser le mouvement du « pas dans ma cour »,

2990

principalement via des abus de leur pouvoir sur les permis, les limites des retraits, et autres, de sorte à rendre la création d'un nouveau logement auxiliaire un parcours d'obstacles bureaucratique qui explose le coût de construction.

2995

Il serait opportun pour la Ville d'étudier ses échecs et les succès de ces politiques d'unités auxiliaires et d'adopter des mesures préventives pour empêcher les arrondissements de faire échouer la politique globale ou de minimiser l'effet d'un politicien sur le portrait global.

3000

Finalement, la carte d'intensification douce vient également poser question. De nombreux quartiers sont fort bien desservis en transport structurant ou à faible distance de transport structurant, tel que N-D-G, sont en intensification douce, même autour de ces stations. Et lorsqu'il y a intensification plus élevée, celle-ci concerne généralement uniquement les propriétés uniquement adjacentes à une avenue principale et s'arrête immédiatement après la ligne de propriété, sans aucune transition.

LA PRÉSIDENTE :

3005

Je vais vous demander de conclure, s'il vous plaît.

M. ALEXANDRIE THIBAudeau :

3010

Cela risque de répliquer le problème du « Tall and sprawl » de Toronto et Vancouver avec les avenues de tours bordant uniquement des logements unifamiliaux. Si Montréal est encore loin de ce modèle, ces cartes viennent répliquer le problème central de ce modèle.

3015

C'est pour ça que nous demandons, pour toutes ces raisons, d'augmenter la taille des zones en intensification moyenne et élevée, ainsi que d'augmenter d'au moins un ou deux étages les zones, les constructions permises en zone d'intensification douce.

LA PRÉSIDENTE :

3020

Merci, merci beaucoup. C'est rapide, hein, désolée, j'ai été obligée de vous couper.
C'est bon.

M. ALEXANDRIE THIBAudeau :

3025

Oui, bien sûr.

LA PRÉSIDENTE :

3030

Vous mentionnez à la page 4 de votre document la proposition de zonage dynamique qui est lié au taux d'inoccupation. En fait, le taux d'inoccupation, ça peut varier, hein, d'une année à l'autre, on parle de l'horizon de 2050.

3035

Comment est-ce que ça fonctionnerait, par exemple, si pendant cinq ans les promoteurs peuvent construire plus haut parce que le taux d'inoccupation est très faible et là, tout à coup, après cinq ans, le taux d'inoccupation atteint 7 % qui est considéré comme étant un taux d'inoccupation correct, qu'est-ce qui arrive avec le zonage dynamique ? On l'interdit à partir de ce moment-là, c'est un règlement temporaire ou ?

M. ALEXANDRIE THIBAudeau :

3040

Alors ça c'est une proposition qui a été surtout élaboré de la part de Vivre en ville et je ne me suis pas penché personnellement là-dessus. Mais de ce qu'on a discuté avec les membres du groupe, on pensait justement à voir, par exemple, tous les cinq ans à des dates déjà annoncées, que ça soit prévu de justement revoir ces zonages dynamiques avec des hauteurs prévues. Ce qui permet, pour le secteur de la construction, de savoir à l'avance
3045
quelles vont être les hauteurs, de savoir quand ils peuvent déposer leurs projets.

Et s'ils ont des projets qui viennent plus tard, de proposer des hauteurs plus basses en fonction de ces nouvelles hauteurs permises par le zonage dynamique.

LA PRÉSIDENTE :

3050

O.K., donc c'est un règlement qui serait effectif, par exemple, pour une période donnée et qui, il y aurait un processus de révision ensuite, c'est ça ?

M. ALEXANDRIE THIBAudeau :

3055

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

3060

O.K., merci. Christian t'avais une question ?

LE COMMISSAIRE :

3065

Question de plus de compréhension. Alors, vous dites dans la recommandation, dans les recommandations, en fait, qui touchent le logement abordable, social, Construisons Montréal donc salue la cible de 229 000 logements hors marché d'ici 2050.

3070

Alors, pour atteindre cette cible, vous nous dites il faut ajuster la façon dont on conçoit la relation, la relation entre construire des logements privés, la construction de logements sociaux et abordables, et la conversion du parc privé existant en logements hors marché.

Pouvez-vous me préciser ce qu'est, comment ça fonctionne ?

3075 **M. ALEXANDRIE THIBAudeau :**

Est-ce que vous pouvez répéter la partie, la question je ne sais pas sur, le point précis ?

3080 **LE COMMISSAIRE :**

Alors : « Pour atteindre cet objectif, notre groupe croit qu'il faut ajuster la façon dont on conçoit la relation entre la construction de logements privés, la construction de logements sociaux et abordables et la conversion du parc privé existant en logements hors marché. »

3085

M. ALEXANDRIE THIBAudeau :

3090

Mais c'est-à-dire que dans la logique actuelle qui est appliquée à Montréal et dans beaucoup de villes au Canada, on voit vraiment une opposition entre la construction privée et atteinte des objectifs d'abordabilité. Il y a vraiment, on entend très souvent dire « Je suis contre la construction de condos de luxe, mais pour la construction de logements sociaux. »

3095

Mais notre position, qui est notamment formée par le cas d'Auckland, c'est qu'en autorisant la construction de logements privés, on permet à la fois bien de baisser les niveaux général des loyers – ce qui vient baisser la pression et la demande de logements sociaux – mais aussi ça rend beaucoup plus facile la création de ces logements sociaux.

3100

Si on fait baisser, chuter la valeur des logements, par exemple, sur des vieux duplex déjà existants, bien ça, ça va être des logements qui pourraient être ajustés à bas coûts pour être convertis en logements sociaux et c'est aussi des projets qui sont beaucoup plus faciles pour les organismes, pour un organisme qui a déjà en terrain, ce serait beaucoup plus simple pour eux si de droit ils ont la permission de construire un 20 étages, que devoir aller sur tout un processus de rezonage qui peut prendre des années et qui coûte une fortune.

3105 Donc, ça permet tout simplement, ça a permis, dans le cas d'Auckland justement, à la fois de créer beaucoup plus de logements privés, mais aussi beaucoup plus de logements sociaux. Donc, quand on vous dit de retravailler notre approche, c'est d'arrêter de voir les logements sociaux et privés en opposition, mais au contraire, essayer de les faire marcher ensemble.

3110 **LE COMMISSAIRE :**

O.K., je comprends, merci.

3115 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, Lise ?

3120 **LA COMMISSAIRE :**

3120 Je vous rapporte, vous n'avez pas eu le temps de vous y rendre, là, mais à la conclusion où vous mentionnez vouloir revoir les cartes des zones d'intensification urbaine pour augmenter la taille des zones d'intensification intermédiaire et élevée. Vous n'êtes pas la première organisation à proposer ça ; Vivre en ville l'a fait juste précédemment.

3125 Est-ce que vous avez des zones particulières ou précises à nous faire valoir sur ça ou c'est de façon généralisée ?

3130 **M. ALEXANDRIE THIBAudeau :**

3130 Bien personnellement, je me suis vraiment attardé à regarder à droite, à gauche de ces zones. Je ne peux pas toutes les citer de mémoire, mais NDG, je pense que c'était vraiment le cas qui m'a le plus sauté aux yeux, parce qu'on est vraiment directement sur le

métro et on a intensification douce. Et ça m'avait semblé assez choquant. Je crois que c'était vraiment l'endroit le plus dans cette situation.

3135

Mais on avait aussi également vraiment partout en ville des zones qui sont à genre 15 minutes en bus du métro, qui sont en intensification douce. Et c'est pour ça que ce n'est pas tant des zones précises qu'il faut regarder parce que c'est tout un processus qui est au-delà de mes compétences. Honnêtement, je ne vais pas me dire que je peux faire ça.

3140

Mais il faut vraiment revoir toute cette carte et regarder où est-ce que ça fait du sens d'avoir l'intensification douce, ou est-ce qu'on est vraiment juste en train d'essayer de faire de l'apaisement plutôt que faire ce qui fait sens au niveau de l'accessibilité aux transports, notamment.

3145

LA COMMISSAIRE :

D'accord. Merci. Oui ?

3150

M. ALEXANDRIE THIBAUDEAU :

Et d'ailleurs, c'est aussi, c'est déjà présent dans le PUM justement de revoir ponctuellement quand il y a la création de nouveaux transports structurants, de revoir ces cartes d'intensification, ce qui est très bien, mais on ne trouvait pas ça encourageant que le niveau de base ne prend pas à ce point en compte le logement existant, le transport structurant existant.

3155

LA PRÉSIDENTE :

Alors, ça met un terme à nos questions. Alors, merci beaucoup d'avoir pris la peine de partager avec nous vos réflexions. Il me reste à vous souhaiter une bonne fin de soirée.

3160

M. ALEXANDRIE THIBAudeau :

Merci, à vous aussi.

3165

LA PRÉSIDENTE :

Merci infiniment, au revoir.

3170

M. ALEXANDRIE THIBAudeau :

Merci, au revoir.

LA PRÉSIDENTE :

3175

Alors, ceci met fin à cette première séance d'audition des opinions. Je remercie toutes les personnes qui se sont déplacées et qui ont participé à cette consultation et je salue chaleureusement les personnes qui nous ont suivis en ligne.

3180

Enfin, merci à mes collègues commissaires et analystes, nous vous donnons rendez-vous à la prochaine séance qui débutera demain, donc mercredi le 25 septembre à 13 heures, ici même dans les locaux de l'Office.

Alors, merci, bonne fin de soirée.

3185

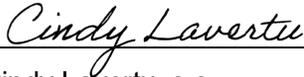
AJOURNEMENT

3190

3195

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen de la sténotypie, par visionnement Web et/ou piste audio et selon la qualité de ceux-ci.

3200


Cindy Lavertu, s.o.

3205