
M. BRIAN FAHEY ET M. ERIC BURNS

Consortium pour le redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure

3950

LA PRÉSIDENTE :

3955 Alors bonjour. Dans un premier temps, je vous demanderais de vous identifier, s'il vous plaît, et de préciser l'organisation que vous représentez. Merci.

M. ERIC BURNS :

3960 Bonjour, je suis Eric Burns, vice-président acquisitions, développement chez Devimco. Je suis le représentant du Consortium pour le projet Bridge-Bonaventure.

LA PRÉSIDENTE :

3965 Bienvenue.

M. BRIAN FAHEY :

3970 Bonjour, mon nom est Brian Fahey, je suis urbaniste, fondateur de Fahey et associés et consultant pour le Consortium du développement du secteur Bridge-Bonaventure.

3975 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, je me répète, bienvenue à vous deux. Et je vais me répéter encore en vous précisant que vous disposez de dix minutes pour présenter. Période après laquelle les commissaires disposeront également de dix minutes pour vous poser des questions.

3980

Nous avons lu le document que vous avez soumis. Question technique, avez-vous besoin que je vous fasse un petit signe au moment où il restera deux minutes ?

3985

M. BRIAN FAHEY :

Bien sûr.

LA PRÉSIDENTE :

3990

Alors, la parole est à vous.

M. BRIAN FAHEY :

3995

Alors, merci, Madame la présidente, Madame, Monsieur les commissaires. Donc, on parle du secteur Bridge-Bonaventure, c'est l'entrée de ville, tout le monde est habitué de rentrer par le pont Victoria dans ce secteur.

4000

C'est un site desservi également au cœur du réseau du REM, pour lequel une station a déjà été annoncée qu'elle sera implantée, en plus de la station Bernard-Landry.

Le secteur qu'on représente ce n'est pas tout Bridge-Bonaventure, mais une partie, donc c'est important de le préciser. La Pointe-du-Moulin, le secteur du Bassin Peel-Wellington, le triangle et le site de Ray-Mont Logistiques.

4005 Donc, nous représentons les gens de Devimco, Groupe Mach, Broccolini et COPRIM.
Et il y a eu la collaboration de plusieurs bureaux d'architectes, d'urbanistes qui ont travaillé dans ce dossier.

4010 On connaît tous les enjeux auxquels on fait face, puis je vous demande de bien garder en mémoire ces enjeux-là tout au long de la présentation, parce que notre pénurie de logement, c'est un incontournable, elle dure depuis longtemps. Tout le monde cherche du logement et ça a une incidence également sur toute la question des prix des logements.

4015 Une crise climatique qui est un incontournable également. On doit relever les défis pour le futur, on est d'accord avec ça. Et on a une faible croissance économique, donc que peut-on faire pour contribuer à cette croissance économique là ?

4020 Mais c'est surtout la question des finances publiques, les finances municipales. Difficultés pour les instances municipales, dont Montréal, dont le gouvernement du Québec, de voir au financement du développement des secteurs qui sont à être redéveloppés comme celui de Bridge-Bonaventure.

4025 Ce n'est pas la première fois qu'on se présente à l'OCPM. C'est un secteur qui depuis 2019 est en processus de planification à différents niveaux. C'est notre troisième présentation à l'OCPM.

 Quand on parle d'une crise de logement puis que ça fait cinq ans qu'on cherche à travailler à partir le développement d'un secteur, on voit que la notion de temps ici elle est importante et elle est imprégnée au secteur Bridge-Bonaventure.

4030 La vision du consortium, trois piliers : un milieu innovateur durable. Donc, on veut retisser la trame urbaine avec le milieu environnant. C'est un secteur, c'est une friche industrielle à plusieurs égards, sous-occupée.

4035 Donc, on veut retisser avec la trame urbaine. On veut créer un quartier mixte complet, on a une station REM, on planifie pour 10 000 logements. C'est-à-dire 15 000 résidents pour le secteur et ça prend une masse critique parce que si on veut – quand on dit un quartier complet – ça veut dire des services de proximité, que ce soit une épicerie, une pharmacie, un centre bancaire, on veut mettre une école.

4040 Donc, si on veut mettre des services de proximité, veut, veut pas, ça va prendre une masse critique pour être capable d'avoir une viabilité pour ces installations dans le quartier.

Donc, 10 000 logements, mais également 500 000 pieds carrés d'activité économique.

4045 Les cibles du PUM, donc on cherche, toute notre présentation, il y a une crise du logement et comment on peut aider et accélérer et alléger cette crise du logement-là ?

4050 Dans le PUM, il y a une cible de 10 mètres carrés d'espaces verts par résidents. 15 000 résidents, 10 mètres carrés, 150 000 mètres carrés d'espaces verts. C'est la cible qui est attendue. Dans un secteur industriel, je vous le dis, il n'y a pas de parc, là ; il n'y en a pas.

4055 Donc, est-ce qu'on peut penser que si on ajoute cette cible-là aux demandes pour être capable de développer le secteur, en quoi ça va con... oui, on en veut des espaces verts, il en faut, c'est évident. Mais 150 000 mètres carrés d'espaces verts, 1.5 millions de pieds carrés, c'est énorme.

Donc, il faut avoir des espaces verts pour desservir la population, mais il faut être à la hauteur, être capable de ne pas alourdir le fardeau du développement.

4060 Donc, on cherche à ce que 78 % des résidents soient à moins de 15 minutes de marche, c'est parfait, on a une station REM au coin de Bridge et Wellington, donc on est dans le rayon du 15 minutes de marche.

4065 207 000 nouveaux logements d'ici 2050, dont 20 % de logements hors marché. On introduit dans le PUM cette notion de hors marché, on en connaît la définition, on n'en connaît pas les paramètres. Comment vont se calculer, comment va être imposé le hors marché ? Ça c'est au-delà des exigences du RMM.

4070 Donc, pour nous, il y a lieu de, qu'il y ait un réel dialogue avec toute l'ensemble des parties prenantes avant d'arriver avec cette nouvelle notion de hors marché, pour être capable de bien connaître, au départ, quelles sont les règles du jeu.

4075 Donc, ce qui est proposé, une affectation mixte, c'est parfait. Ça nous permet des commerces de proximité, ça permet le logement, ça permet le bureau. Toutefois, il y a une légère partie où il y a une affectation diversifiée pour laquelle l'habitation n'est pas permise. On pense que, sous certaines conditions, il serait possible de regarder, d'envisager à permettre l'habitation au sein d'une affectation diversifiée.

4080 Ça fait qu'on pense que c'est un ajout, une bonification qui devrait être visée au PUM pour qu'au cas par cas, on puisse évaluer la possibilité, la pertinence.

4085 200 logements à l'hectare, c'est faible. En fait, les densités qui sont visées dans le PUM, dans la majorité des cas, elles sont inférieures à la densité actuelle sur le territoire. Donc, évidemment ici on parle de 200 logements à l'hectare pour un secteur en friches industrielles, on en n'a pas de résidentiel.

Toutefois, pour être capable, on a des terrains contaminés, on a de la démolition, il y a des infrastructures à mettre en place, il y a des espaces verts, il y a des services à mettre en place. 200 logements à l'hectare, bien que ce soit un minimum, c'est très faible.

4090

Et surtout si on dit qu'on veut mettre en place un réseau de transport collectif, structurant, qui soit notre squelette du développement futur, de viser 200 logements à l'hectare, c'est très faible.

4095

Des corridors de vues, on en parlait avant qu'on arrive, d'autres ont fait cette remarque, il y a des corridors de vue intéressants, des corridors de vue exceptionnels. On peut reconnaître la pertinence de mettre des corridors de vue. On se souvient de la crise du logement, qu'est-ce qu'on peut faire pour bonifier notre logement ?

4100

Deux minutes. Donc, nous on pense que la question de rendre restrictifs les corridors exceptionnels, c'est très limitatif lorsqu'on veut favoriser des territoires à être redéveloppés.

4105

Je vais vite. Donc, on parle de zonage incitatif pour rehausser les densités. Le zonage incitatif n'est pas prescrit, il n'est pas obligatoire. Les arrondissements qui n'adopteront pas un règlement de zonage incitatif n'auront pas cette variante-là.

4110

Donc, de un. De deux, on veut être capable de connaître les règles au départ de ce qui va être requis pour utiliser ce mécanisme-là. Donc, pour le zonage incitatif, il est important de bien connaître les règles du jeu dès le départ.

4115

Il faut avoir, j'ai Eric qui va parler tantôt, on a besoin évidemment, j'en parlais tantôt, là, mais d'une certaine, il n'y a pas de prévisibilité avec les 200 logements à l'hectare. Je vous donne un exemple : on est dans un secteur de densification qui va être élevée. Le marché central a une hauteur de 15 étages, densification élevée.

Au coin de Décarie et Jean-Talon, densification élevée, on parle de 24 étages. Donc, la prévisibilité ici, il est difficile de l'avoir et pour être capable de développer ce territoire-là, il nous faut des COS d'équivalent de 6 à 9 aujourd'hui.

4120 **LA PRÉSIDENTE :**

On n'a plus de temps.

4125 **M. BRIAN FAHEY :**

Et finalement, dernier commentaire avant, on a identifié le Silo comme un site repère emblématique. Le Silo, il est dans le territoire protégé du Vieux-Montréal. Il est identifié comme un bâtiment d'intérêt patrimonial. Est-ce qu'on a besoin d'ajouter un troisième niveau de protection au Silo ? Je pense qu'il faut se poser la question. Lorsque les immeubles sont déjà protégés, pourquoi ajouter d'autres couches de protection ?

4130 **LA PRÉSIDENTE :**

4135 Je ne voudrais pas être pas gentille, donc merci beaucoup d'avoir compris l'état dans lequel j'étais, la situation dans laquelle j'étais. Merci. Quelques questions pour vous et peut-être que ça va vous donner la chance d'expliquer encore plus.

4140 Dans votre document, excusez-moi Jordan, j'ai fait du bruit. Dans votre document sous la rubrique « Rappel de la vision du Consortium », vous précisez un contexte de faible croissance économique et où les finances municipales ne peuvent plus à elles seules soutenir le développement de nouveaux quartiers tel Bridge-Bonaventure et Namur-Hippodrome. Le Consortium est ouvert à un nouveau modèle d'affaires. Qu'est-ce que ça veut dire ?

4145 **M. ERIC BURNS :**

Bien on a travaillé depuis plus d'un an, là, à mettre en place une société, là. Donc, une société dont la Ville de Montréal pourrait siéger puis l'objectif de cette société-là serait de financer en bonne partie les infrastructures publiques et elles se feraient repayer à même les nouvelles taxes que nos projets généraient. Donc, c'est un nouveau modèle d'affaires.

Brian l'a mentionné, la Ville de Montréal a des gros enjeux de financement, donc le secteur privé, secteur bancaire pourrait participer et la façon, comme j'explique, de repayer se ferait par l'entremise d'une partie des nouvelles taxes générées par les nouveaux projets qui seraient réalisés dans le secteur.

4155 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc, quand vous dites « nouvelles taxes », je veux juste être sûre de comprendre, ce n'est pas une taxe additionnelle ?

4160 **M. ERIC BURNS :**

Non.

4165 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est la taxe...

4170 **M. ERIC BURNS :**

La taxe, on va l'appeler la taxe foncière, là. Donc, la taxe foncière, il y aurait une partie qui reviendrait – plutôt que tout revienne à la Ville – il y a une partie qui reviendrait, sur une

4175 échéance, là, sur un amortissement de X nombre d'années pour que les investissements qui ont été défrayés par cette société-là soient remboursés.

LA PRÉSIDENTE :

4180 Et est-ce que c'est possible que ça fonctionne ? Quelles sont les possibilités... ?

M. ERIC BURNS :

4185 Bien nous autres on est convaincus que oui, oui on est convaincus que oui. Quand qu'on a élaboré cette société-là initialement, c'était pour les infrastructures, je dirais exclusivement. Mais il y a peut-être même une possibilité de pouvoir l'offrir même pour la, toute la question justement du logement, je vais dire hors marché ou abordable.

4190 Il y aurait également des possibilités là. On sait que la Ville a des cibles très ambitieuses pour tout le logement hors marché, mais je crois que c'est malheureusement utopique de penser que c'est exclusivement les subventions des gouvernements provinciaux et fédéraux qui vont être en mesure de combler les sommes d'argent requises qui sont énormes.

M. BRIAN FAHEY :

4195 Et si je peux me permettre, de tels mécanismes existent dans l'Ouest Canadien, aux États-Unis, en Europe. On a fait une revue des différents types de modèles de financement, et ce qui a été travaillé depuis deux ans, repose sur des modèles qui ont été mis à l'épreuve ailleurs qu'ici.

4200

LA PRÉSIDENTE :

4205 Est-ce que vous avez des exemples de pays ou de villes où ça a été mené...

M. BRIAN FAHEY :

4210 Bien, on pourrait vous envoyer de la documentation à cet effet-là. On avait travaillé aussi avec Suzanne Lévesque à l'époque qui est une ancienne sous-ministre aux affaires municipales et donc, on avait travaillé avec elle pour faire cette revue. Donc, on pourrait vous transmettre cette documentation-là.

LA PRÉSIDENTE :

4215 Ce serait super, merci beaucoup. Merci beaucoup. Lise ?

M. BRIAN FAHEY :

4220 Tout à fait.

LA COMMISSAIRE :

4225 Oui. Moi, je vous ramène à cote recommandation 8 sur réduire l'ensemble patrimonial industriel exceptionnel et d'enlever la minoterie versus le Silo. Pourquoi avoir fait ce choix-là ?

M. BRIAN FAHEY :

4230 La minoterie en question est à proximité du bassin, mais le site déborde de la rue Oak. Donc, va bien au-delà du bâtiment comme tel. Alors, ce qu'on se dit c'est si on veut

protéger le bâtiment, bien qu'on s'en tienne au bâtiment et non pas sur une ancienne tenure qui va bien au-delà du bâtiment comme tel.

4235 **LA COMMISSAIRE :**

O.K. Donc, vous n'êtes pas contre conserver le bâtiment, mais bien...

4240 **M. BRIAN FAHEY :**

Bien il est déjà identifié comme un bâtiment d'intérêt patrimonial.

LA COMMISSAIRE :

4245 Exact.

M. BRIAN FAHEY :

4250 Donc, on ne remet pas la chose en question. Ce que l'on dit c'est que l'affectation ensemble patrimonial est beaucoup plus large que les besoins que le bâtiment – c'est ce que je disais tantôt – il y a comme une surabondance là de niveaux de protection.

On ne voit pas pourquoi un repère sur le Silo, quand il est déjà protégé par l'ensemble patrimonial du Vieux-Montréal par le Ministère de la Culture.

4255

Il est déjà identifié bâtiment d'intérêt patrimonial, pourquoi ajouter une notion de repère emblématique ? Donc, la même chose pour la minoterie, pourquoi ne pas s'en tenir au site propre du bâtiment, plutôt que de déborder plus loin sur le territoire ?

4260

LA COMMISSAIRE :

D'accord.

4265

LE COMMISSAIRE :

Oui. A votre recommandation, la première recommandation, page... on est à la page 12, vous demandez de préciser dans le PUM les normes de remplacement en matière de zonage incitatif. Pouvez-vous me l'expliquer ?

4270

M. BRIAN FAHEY :

Bon, ce que, le zonage incitatif va permettre d'ajouter des étages, de la densité sur certains sites au bénéfice de logements sociaux hors marché. L'on ne connaît pas la recette, si je peux m'exprimer ainsi.

4275

Autrement dit, à partir du moment où on veut explorer cette avenue-là, on devrait connaître les règles du jeu avant de rentrer dans un tel processus. Si les règles du jeu conviennent, on va utiliser le mécanisme. Si les règles du jeu ne conviennent pas, bien il n'y a peut-être pas de raisons d'utiliser le mécanisme.

4280

Donc, le temps c'est de l'argent, donc de s'aventurer dans ce mécanisme-là sans connaître les règles du jeu de départ, c'est une perte de temps. Si d'emblée on... est-ce qu'on va gagner un seul étage, est-ce qu'on gagnerait deux étages, est-ce qu'on parle de 50 % ?

4285

Donc, on voudrait connaître les règles du jeu, parce que c'est aux arrondissements de mettre en place ce règlement-là, puis on peut comprendre – on va se reporter dans le temps.

4290 Il y a déjà eu une politique sur l'inclusion pour le logement social. Et chaque arrondissement appliquait la politique à sa façon, d'un arrondissement à l'autre. Ici, si on est pour appliquer le zonage incitatif, on aimerait connaître, au départ, quels sont les règles du jeu en matière de zonage incitatif, de bonification.

4295 **LE COMMISSAIRE :**

Rapide. Allons un peu plus loin. Recommandation 4, vous nous dites : « Prévoir un mécanisme prévisible pour la concordance du PUM et des règlements d'arrondissement. » Pouvez-vous nous donner un exemple de mécanisme ?

4300

M. BRIAN FAHEY :

4305 Bien, on donne certaines balises de référence pour ce qui est de la densification, l'intensification intermédiaire ou douce. Il n'y a pas d'autres paramètres que cela. Donc, ce qu'on souhaite, on ne pense pas qu'on va avoir un plan d'urbanisme avec des COS puis des hauteurs.

4310 Donc, on fonctionne avec le modèle qui est là d'intensification. On voudrait être capable de retrouver au même titre qu'on a donné certaines références pour l'intermédiaire et la douce, d'être capable d'avoir certaines références pour l'élever également.

M. ERIC BURNS :

4315 Puis, je pense que l'exemple que t'as donné tantôt du Marché Central...

M. BRIAN FAHEY :

4320

Ah bien, l'exemple du Marché Central, hein, que je vous ai donné tantôt. Marché Central, il y a deux gares de train au Marché Central, pourtant, on est venus limiter la hauteur à 15 étages avec un COS de 6.

4325

M. ERIC BURNS :

Intensification élevée...

M. BRIAN FAHEY :

4330

... élevée, alors qu'au coin de Décarie/Jean-Talon, on propose des COS moyens globaux de 10, c'est des hauteurs de 24 étages. Donc, comment arriver avec autant de disparité pour un même niveau d'intensification ?

4335

Ça fait que quelque part, il devrait y avoir certaines balises de référence à ce niveau-là.

LA PRÉSIDENTE :

4340

Au risque de me faire disputer...

M. BRIAN FAHEY :

4345

Mais ça ne sera pas moi qui va vous disputer, Madame la présidente.

LA PRÉSIDENTE :

4350 J'ai une petite question. Vous avez parlé dans votre présentation d'affectations diversifiées. Et vous avez dit : « bien on aimerait bien sous certaines conditions que l'habitation soit permise. » Quels types de conditions ?

M. BRIAN FAHEY :

4355 Bien, il existe un mécanisme, un outil qu'on appelle les usages conditionnels. Donc, on pourrait introduire ce mécanisme-là qui ferait en sorte que l'usage, dans la mesure où c'est compatible avec des activités, puis qu'on puisse paramétrer cette activité résidentielle là au sein de l'aire diversifié, d'être capable de la permettre.

4360 Donc, de la retirer d'emblée, il y a des zones diversifiées, là, elles sont face à des parcs, face à des zones résidentielles.

LA PRÉSIDENTE :

4365 Mais il y en aussi qui servent de zones tampons ?

M. BRIAN FAHEY :

4370 Oui, tout à fait, je comprends. Mais tout ce que je dis c'est que de trancher aujourd'hui mur à mur à travers la ville de dire zone diversifiée, habitations, impossible, nous ce que nous disons c'est il serait peut-être intéressant et opportun de rendre cette possibilité-là via un outil qu'on appelle usage conditionnel.

4375

LA PRÉSIDENTE :

Là c'est vrai, si je continue...

4380

M. BRIAN FAHEY :

Mais j'en ai beaucoup à vous dire encore.

4385

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup, beaucoup d'être venu discuter avec nous et d'avoir pris le temps de soumettre cette opinion. Alors, je vous souhaite une bonne fin de soirée, au revoir.

4390

M. BRIAN FAHEY :

Merci.

4395

Mme VANESSA MUEGGLER ET M. CHARLES BENNETT

Cadillac Fairview

LA PRÉSIDENTE :

4400

Alors, bonsoir, est-ce qu'il est après 5 heures, je ne sais pas si je peux dire bonsoir ? Pas encore. Alors, bonjour et bienvenue. Je vous demanderais de vous identifier s'il vous plaît et de préciser l'organisation que vous représentez ?

4405