

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. PHILIPPE BOURKE, président de l'OCPM
M. JACQUES INTERNOSCIA, président de la commission
Mme LORÈNE CRISTINI, commissaire
Mme DANIELLE SAUVAGE, commissaire
M. JOSEPH TCHINDA KENFO, analyste

PLACE VERSAILLES

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 3

Séance tenue le 18 septembre 2024, 19 h
Auberge Royal Versailles
7200, rue Sherbrooke Est
Montréal (Qc) H1N 1E7

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 18 SEPTEMBRE 2024

MOT DU PRÉSIDENT DE L'OCPM..... 1

MOT DU PRÉSIDENT DE LA COMMISSION..... 2

PRÉSENTATION DES OPINIONS :

M. Martin Lalonde, Ex Aequo..... 4

M. Daniel Chartier, citoyen..... 14

M. Jean-François Grenier, Groupe Altus..... 22

M. Jean-François Lefebvre, Imagine Lachine-Est..... 29

PAUSE

Mme Sylvie Lemay, citoyenne..... 37

M. Alexandre Brosseau-Liard, citoyen..... 45

M. Charles Quirion et M. Gérard Côté, citoyens..... 52

M. Gilbert Bauer, citoyen..... 58

MOT DE LA FIN..... 66

AJOURNEMENT

Mme CAROLINE D'AUTEUIL :

Mesdames et messieurs, voici un mot du président de l'Office de consultation publique de Montréal, monsieur Philippe Bourke.

5

MOT DU PRÉSIDENT DE L'OCPM

M. PHILIPPE BOURKE, président de l'OCPM :

10

Mesdames et messieurs, bonjour. Bienvenue à cette séance d'audition des opinions. C'est la partie consultation formelle de nos travaux. C'est à votre tour de vous exprimer sur le projet.

15

Lors de la séance du 27 août, il y a trois semaines, les citoyens ont dû se limiter à poser des questions, alors que ce sont en quelque sorte les représentants de la Ville, et le promoteur, qui ont été, si on peut dire, consultés. Ils devaient présenter en détail le projet et répondre aux questions pour s'assurer que les citoyens ont bien compris le projet proposé.

20

C'est à votre tour aujourd'hui, la commission est à votre écoute. Elle veut entendre vos préoccupations et vos recommandations. Elle veut savoir ce qui est acceptable ou pas avec ce projet, ce qu'il faut améliorer, ce qui manque. C'est en toute impartialité que la commission va faire ensuite son analyse et formulera des recommandations.

25

Les commissaires sont des personnes intègres, compétentes et objectives. Ils ont en outre signé une déclaration d'engagement déontologique qui les enjoint à réaliser leur mandat en adoptant une conduite éthique guidée par les valeurs de l'Office. Je vous laisse en leur bon soin et je cède la parole au président, monsieur Jacques Internoscia.

30

MOT DU PRÉSIDENT DE LA COMMISSION

M. JACQUES INTERNOSCIA, président de la commission :

35

Alors, bonsoir mesdames et messieurs. Bienvenue à cette séance d'audition des opinions réalisée dans le cadre de la consultation publique sur le projet de redéveloppement du centre d'achat Place Versailles.

40

La séance doit 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

Je m'appelle Jacques Internoscia et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Monsieur Philippe Bourke, président de l'Office, m'a confié la présidence de cette consultation. Je suis accompagné par les commissaires Lorène Cristini et Danielle Sauvage. Nous sommes appuyés dans nos travaux par l'analyste Joseph Tchinda Kenfo, à ma droite.

50

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. Un total de 28 personnes et représentants de divers groupes – en fait, je pense qu'on est peut-être rendus à 30, il y a eu des ajouts – ont manifesté le désir de présenter oralement leur opinion devant les commissaires. Nous les entendrons au cours des deux séances d'aujourd'hui, en fait les deux séances d'hier, on les a entendus aux deux séances d'hier, et ce soir.

55

Ces opinions présentées oralement s'ajoutent à une vingtaine de mémoires qui ont été soumis par écrit, mais non présentés, de même que près d'une centaine d'opinions recueillies par le biais des questionnaires. Un grand merci à toutes les personnes qui ont pris le temps de participer à cette consultation.

60

Voyons maintenant le déroulement de cette séance. Nous allons entendre successivement huit présentations, qui seront entrecoupées d'une pause de 15 minutes. Chaque intervenant

65 disposera de 10 minutes pour exposer son opinion, après quoi les commissaires auront aussi 10 minutes pour échanger avec les intervenants.

Le bon déroulement des séances de consultation est une priorité pour l'Office. Pour nous en assurer, nous appliquons des règles qui ont pour but de maintenir un climat serein et respectueux.

70 Ainsi, je précise que vos interventions doivent viser exclusivement le projet à l'étude et doivent être exemptes d'attaques personnelles, de propos injurieux ou menaçants ou encore de propos pouvant porter atteinte à la réputation et au respect de la vie privée. Par ailleurs, les commentaires et manifestations d'approbation ou de désapprobation des personnes en salle ne seront pas non plus tolérés.

75 En tant que président de cette commission, j'ai la responsabilité d'assurer le respect de ces règles afin de garantir que nos travaux permettront une participation constructive et productive. La séance est webdiffusée en direct et sera également disponible dès demain sur le site de l'OCPM à l'adresse que vous voyez à l'écran. Les transcriptions des présentations seront également mises en ligne pendant les jours qui suivront.

80 Si, pour une raison ou pour une autre, des inexactitudes se glissaient dans les interventions, les représentants de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et ceux du promoteur de Place Versailles pourront user de leur droit de rectification. Ils ont déjà mentionné qu'ils le feraient à la fin, après le processus, par écrit. Et ça sera, évidemment, rendu disponible sur notre site de l'Office.

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

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

95

Alors sans plus tarder, nous accueillons monsieur Martin Lalonde. Bonsoir.

M. MARTIN LALONDE :

100

Bonsoir.

LE PRÉSIDENT :

105

Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour exposer votre opinion. Ensuite, les commissaires disposeront également de 10 minutes pour discuter avec vous. Nous vous aviserons lorsqu'il restera 2 minutes à votre temps. Alors, nous vous écoutons.

M. MARTIN LALONDE :

110

Bonjour. Donc, je me présente : Martin Lalonde, de l'organisme Ex aequo. Je suis accompagné de ma collègue Rose-Marie Wakil, qui habite dans le secteur. Donc, si jamais vous avez des questions, peut-être qu'elle pourrait y répondre aussi.

115

Donc, Ex aequo est un organisme de défense des droits des personnes qui ont des déficiences motrices. On a un mandat régional, et on travaille sur plusieurs thématiques. Donc, pour le projet, ici, il y a la thématique Habitation, Montréal accessible pour l'accessibilité des commerces, et des questions de transport.

120

Depuis plus de 20 ans, la Ville de Montréal s'est engagée à combattre la discrimination systémique que subissent les personnes en situation de handicap, et à lutter contre le capacitisme. Pourtant, on attend toujours l'adoption de mesures systémiques.

125 Actuellement, à Montréal, 71 % des personnes en situation de handicap vivent de l'insécurité financière. Elles seront quatre fois plus nombreuses à risquer de vivre des situations d'itinérance, et trois fois plus nombreuses à vivre de l'insécurité alimentaire.

130 Aussi, en 2019, les blessures causées par les chutes chez les personnes de 65 ans et plus ont été la cause de 15 décès par jour en moyenne au Canada, ce qui a engendré des frais d'hospitalisation de 5,6 milliards de dollars. Qui étaient de 2 milliards quelques années plus tôt.

135 Donc, ce qu'on voit, ce qu'on constate, c'est que les personnes sont obligées de continuer à habiter des logements qui ne sont pas sécuritaires pour eux, qui sont inadéquats et dans lesquels ils se blessent. Malheureusement, dans bien des cas, les personnes vont en décéder rapidement.

140 C'est par l'application des principes de l'accessibilité universelle que nous, on promeut, qu'on peut s'attaquer à la discrimination systémique que subissent les personnes en situation de handicap, et qui permet de lutter contre l'exclusion.

145 Le projet de Place Versailles serait l'occasion pour l'arrondissement et la Ville de Montréal d'agir concrètement et de mettre en œuvre des actions qui pourraient améliorer la situation des personnes en situation de handicap.

150 On a pris connaissance du projet. Il y a certains éléments qu'on trouve intéressants. Par exemple, le fait qu'il y ait de stationnements extérieurs, le verdissement. Ça, on trouve ça intéressant. Par contre, on manque d'information pour pouvoir se prononcer sur le projet concrètement.

Dans un premier temps, le premier document qu'on a lu, c'est le sommaire décisionnel, le premier document qui apparaît sur le site, où il est mentionné que le projet aiderait Montréal à atteindre ses objectifs en termes d'accessibilité universelle. Pourtant, ensuite, quand j'ai lu le document au complet, la question d'accessibilité universelle revient une seule fois dans ce document de 93 pages là, pour parler vaguement des aménagements.

155 Nous, pour savoir si on est pour ou contre le projet, on aurait besoin de savoir ce qui va être
construit comme logements. Si la totalité des logements fait simplement respecter le Code... le
minimum prévu au Code de construction du Québec, pour nous, c'est... ça aurait pour effet de
renforcer l'exclusion qu'on subit.

160 Le Code de construction du Québec, actuellement, a certaines dispositions qui sont
discriminatoires envers les personnes qui utilisent certaines aides à la mobilité. Par exemple, il
permet de construire des immeubles d'habitation où les corridors de l'immeuble vont avoir
seulement 920 millimètres. 920 millimètres, ce n'est pas suffisant pour que les personnes qui
utilisent, par exemple, un triporteur ou un quadriporteur puissent y circuler. Par contre,
l'arrondissement et la Ville de Montréal auraient tout à fait le pouvoir d'exiger d'aller plus loin que le
165 Code de construction.

170 En fait, pour la partie logement social, si le programme AccèsLogis n'avait pas été
abandonné par Québec, puis qu'on avait su que ces logements-là auraient été faits par ce
programme-là, bien, on aurait su, par exemple, que les corridors auraient 1 500 millimètres et qu'il
y avait un pourcentage de logements qui ne serait pas seulement minimalement accessibles, mais
qui seraient adaptables, aussi.

175 Avec l'abandon par Québec de ce projet-là, on n'a plus aucune assurance sur ce qui va
être construit. Donc, s'il va avoir des logements qui vont pouvoir être habités par des personnes qui
utilisent des aides à la mobilité.

180 On n'a pas cette information-là. Et j'ai vérifié tous les documents que vous avez sur le site.
On n'a aucune idée de ce qui va être construit. Donc, pour nous, c'est sûr qu'on n'appuiera pas un
projet où 0 % des logements pourraient être habités par des personnes qui utilisent des aides à la
mobilité.

De la même manière, pour ce qui est de l'accessibilité des commerces, aussi. Dans le fond,
ce qu'on ne croit pas, c'est que Place Versailles serait détruit pour construire de nouveaux
commerces. À l'heure actuelle, les commerces de 300 mètres carrés et plus doivent être

185 accessibles, mais pas ceux de 300 mètres carrés et moins. Mais pour nous, ça, ce serait vraiment l'occasion de s'assurer que tous les commerces soient accessibles à tous et à toutes.

190 Et également, au niveau de l'habitation, je vais y aller rapidement. En fait, récemment, il y a la Politique métropolitaine d'habitation, qui a été adoptée par la Communauté métropolitaine de Montréal, qui considère comme important que les nouveaux logements soient construits de manière plus inclusive, et qu'il y ait des normes d'adaptabilité qui vont au-delà du code de Construction. C'est aussi souligné dans le Plan d'urbanisme et de mobilité qui est actuellement en consultation également.

195 Donc nous, notre demande, notre première demande, ce serait que les logements qui seront construits sur le site de la Place Versailles devront être performants en matière d'accessibilité universelle pour répondre aux besoins évolutifs de tous les ménages et respecter les principes adoptés dans la Politique métropolitaine d'habitation.

200 Nous demandons donc que ces logements soient conformes à la norme CSA B652 Logements accessibles, développée par Normes d'accessibilité Canada, la plus à jour.

205 La deuxième revendication, bien, comme je l'ai mentionné, 71 % des personnes en situation de handicap à Montréal en 2024 vivent de l'insécurité financière. Donc, pour nous, ça serait important qu'il y ait une présence de logements sociaux et abordables parmi les 5 200 logements. On demande que le Règlement pour la métropole mixte soit appliqué en totalité sur le site, c'est-à-dire qu'il y ait 20 % de logements sociaux, 20 % de logements familiaux et 20 % de logements abordables.

210 Dans le document, actuellement, ce qui est prévu, c'est qu'il y ait 11 % de logements sociaux. Pour le 89 % des autres logements, on n'a pas vraiment de précision sur ce qui serait construit. Est-ce que ce sont des condos, est-ce que c'est des locatifs? On n'a aucune idée, aussi, de quel ordre seraient les loyers envisagés, donc, s'il y a des logements abordables ou non. Ce n'est pas présent dans le document, et nous, ça nous empêche un peu de pouvoir nous prononcer sur le projet.

215

220 Aussi, à l'heure actuelle, à Place Versailles, il y a des commerces qui restent quand même moins dispendieux que d'autres commerces, et ça serait important pour nous d'éviter ce qui s'est fait ailleurs dans l'arrondissement, et que le développement de nouvelles habitations destinées à une classe plus aisée ait pour effet que les commerces qui étaient plus abordables soient remplacés par des commerces que seulement les plus fortunés vont pouvoir fréquenter.

225 Donc, ça serait important pour nous de prendre ça en considération. On veut qu'il y ait des commerces qui puissent répondre à tous les besoins, et pas seulement où les personnes qui vont habiter, par exemple, les condos ou les logements, qui seraient très chers.

Il me reste combien de temps?

LE PRÉSIDENT :

230 Deux minutes.

M. MARTIN LALONDE :

235 Deux minutes? O.K. Pour la question des revendications sur la mobilité, en fait, la proximité de la station de métro Radisson est soulignée à plusieurs dizaines de reprises dans le document. Et en fait, effectivement, Place Versailles profite de la proximité de du métro depuis des décennies. Personnellement, je fréquente la place Versailles depuis 30 ans, mais c'est précisément à cause que le métro et les autobus de banlieue arrivent à Place Versailles, à la station Radisson.

240 La station Radisson est une des pires en termes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite actuellement. Il y a 50 marches en plus des escaliers mécaniques. Et enfin, on sait que la proximité du métro va être très profitable pour le promoteur.

245 Et simplement, peut-être pour relativiser un peu. Le projet prévoit 3 876 stationnements souterrains. Un stationnement souterrain coûte 50 et 80 000 \$ par unité en ce moment. Donc, le

promoteur a les moyens d'investir entre 200 et 300 millions de dollars pour des stationnements souterrains.

250 Or, un stationnement profite aux personnes qui ont le privilège de posséder une voiture, donc les personnes qui ont les capacités financières et les capacités physiques de posséder et de conduire une voiture. Donc, nous, on trouverait ça normal aussi que le promoteur puisse contribuer à la mobilité active. S'il y a 200 ou 300 millions de dollars à mettre pour la mobilité non active, eh bien, nous, on considère qu'il devrait aussi contribuer à la mobilité active, notamment en finançant

255 De plus, un projet de 5 200 logements, plusieurs milliers de personnes qui vont habiter là-bas, va avoir comme impact d'augmenter l'affluence de la station Radisson. Donc, il faudrait prévoir, à notre avis, la modernisation de la station, puisqu'on prévoit qu'il y a beaucoup de monde aussi qui va habiter le quartier.

260 Donc, effectivement, nous, on pense que, en contrepartie des dérogations qui sont demandées par le promoteur, bien, de un, la Ville doit exiger que les logements qui vont être construits puissent être habités par tout le monde.

265 **LE PRÉSIDENT :**

Excusez-moi, c'est terminé.

270 **M. MARTIN LALONDE :**

Une minute? Excusez. O.K., bien, peut-être...

LE PRÉSIDENT :

275 On a quand même lu votre mémoire, là, on a des questions aussi.

M. MARTIN LALONDE :

280 Bien, rapidement, la dernière revendication c'est que, justement, on n'a pas été consultés en amont, on a vu la présentation, on avait deux semaines pour rédiger un mémoire, on avait beaucoup de questions auxquelles on n'a pas eu de réponse. Donc, ce qu'on demande aussi à la Ville et au promoteur, c'est, pour les prochaines étapes, de consulter les organismes spécialisés en accessibilité universelle et en défense des droits des personnes en situation de handicap.

285 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup. C'est à notre tour de poser des questions. Lorène?

Mme LORÈNE CRISTINI, commissaire :

290 Oui, j'avais deux petites questions. D'abord, je ne sais pas si vous avez les données exactes, mais vous parlez, à un moment donné, dans votre rapport, d'un coût supplémentaire de 250 \$ par logement pour arriver à des mesures visant à l'accessibilité de base, je crois.

295 Mais juste après, vous parlez d'un coût de 550 \$ par logement, soit 300 \$ de plus que les exigences de base. Donc je voulais juste savoir quel était, finalement, le montant final, selon votre étude, que ça coûterait par logement, et est-ce que cette recommandation-là... et est-ce que ce montant-là correspond à votre recommandation de norme CSA B652?

300 **M. MARTIN LALONDE :**

Oui, bien, rapidement, ça, c'est une citation de l'analyse d'impact réglementaire qui avait été faite par la Régie du bâtiment du Québec en 2017. Donc c'est l'étude de la Régie du bâtiment. On s'entend, il y a eu de l'inflation depuis 2017, donc je pense que ce dont il est important de se souvenir, c'est plus la différence de coût pour qu'un logement soit minimalement accessible et adaptable, c'est moins de 1 % de différence. Ce qui est aussi dans la citation.

305

310 En fait, ce qui est contenu au niveau de l'accessibilité et l'adaptabilité dans le Code de construction du Québec en ce moment, c'est le minimum pour qu'un logement puisse être habitable par tout le monde. Donc, c'est sûr que ça peut être mieux encore. Il y a beaucoup d'éléments dans les bonnes pratiques qui ne sont pas obligatoires, mais qui sont encouragées. Donc, le moins de 1 %, c'est pour vraiment le minimum prévu.

315 Donc, les normes d'adaptabilité existent dans le Code de construction, mais c'est sur une base volontaire, à l'exception des logements sociaux. Il y avait un pourcentage dans AccèsLogis qui devait être à la fois accessible et adaptable.

320 La norme CSA B652 va un peu plus loin que ce qui est prévu au code de Construction du Québec en termes d'adaptabilité. Mais pour donner un ordre de grandeur, un indice, nos partenaires de Société Logique ont fait l'exercice récemment. Ils ont pris les plans standards d'un 4 et demi, et avec le même espace, ils ont configuré différemment le logement pour que ça soit universellement accessible selon leurs standards à eux, qui vont beaucoup plus loin que ce qui est prévu au cas de construction en termes d'accessibilité et d'adaptabilité.

325 Ils sont arrivés à une différence de coûts, pour un 4 et demi, de 7 à 8 000 \$ au moment de la construction. Et ça, comme je vous dis, c'est vraiment selon des standards vraiment plus élevés que le minimum du Code de construction. Et ils ont étudié que de le faire après coup, construire un logement traditionnel et l'adapter par la suite aux besoins d'une personne qui, un jour ou l'autre, se retrouve... son état de santé se détériore et utilise une aide à la mobilité, c'est au moins 7 à 8 fois plus cher de le faire par la suite, si tout va bien.

335 C'est un ordre de grandeur, et pour nous, c'est quand même un coût qui est assez négligeable, la différence de coûts. Puis la différence, bien, c'est que ça permet d'avoir des logements qui peuvent être habités par tout le monde et que les personnes vont pouvoir continuer à habiter même si leur état de santé change à travers le temps.

Mme LORÈNE CRISTINI :

340

C'est 7 à 8 000 \$ par logement?

M. MARTIN LALONDE :

345

Oui.

LE PRÉSIDENT :

350

Danielle?

Mme DANIELLE SAUVAGE, commissaire :

355

Oui. Comme vous savez, c'est un projet qui va s'étendre sur plusieurs années. Est-ce que vous avez déjà des propositions à faire pour des aménagements en amont, pour assurer que l'accessibilité soit facilitée au fur et à mesure que le projet progresse?

M. MARTIN LALONDE :

360

Vous parlez vraiment pour le projet final ou pendant les travaux?

Mme DANIELLE SAUVAGE :

Les deux.

365

M. MARTIN LALONDE :

Les deux. Bien, c'est sûr que pendant les travaux... Il y a souvent des entraves qui sont causées, par exemple, des fois, les trottoirs vont être bloqués. Donc, de vraiment s'assurer de laisser une voie sans entrave, sans obstacle, pour que les personnes puissent continuer à circuler.

370 Comme je vous dis, pour nous, le point majeur, ça serait de moderniser la station de métro pour la rendre universellement accessible. Ça profiterait à la fois aux personnes qui utilisent des aides à la mobilité, mais à un paquet de personnes aussi, les parents qui ont un bébé dans une poussette, les personnes qui se déplacent avec leur vélo, par exemple, les aînés. Donc, ça serait profitable pour tout le monde.

375 Ou sinon, bien, comme je vous ai expliqué dans le mémoire pour, par exemple, les pistes cyclables. Dans le fond, il y a des fiches techniques qui ont été développées en concertation par différents organismes et le Service d'urbanisme et de mobilité. Elles ne sont juste pas systématiquement appliquées. Il y a des arrondissements qui le font, il y en a d'autres qui le font à moitié.

380 Donc, pour nous, une des demandes, c'est que les aménagements soient faits conformément aux fiches techniques qui ont été élaborées, qui permettent de s'assurer que ça soit fait correctement, pour que tout le monde puisse l'utiliser en toute sécurité.

385 Sinon, en fait, effectivement, de prévoir aussi des débarcadères pour personnes handicapées à proximité de chaque immeuble serait utile. Parce que bon, on a eu des discussions avec la Ville sur l'enjeu du déneigement. Il y a de nouvelles mesures qui devraient être appliquées à partir de l'hiver prochain pour que ce soit déneigé en priorité. Donc, ce serait intéressant, peut-être, de le prévoir dès le départ.

390 D'installer aussi des débarcadères pour personnes à mobilité réduite, plutôt que... Parfois, dans certains endroits à Montréal, comme par exemple devant les HLM, c'est des interdictions que de stationner qui sont là. Le transport adapté peut l'utiliser. Par contre, l'hiver, ça ne sera pas déneigé d'une manière prioritaire. Donc, ce qu'on constate, à ces endroits-là, c'est que les personnes ne pourront pas sortir de chez elles pendant quatre à cinq jours, le temps qu'il y ait le chargement de la neige, parce que ce ne sont pas des zones prioritaires. Donc, le fait d'avoir un débarcadère pour personnes handicapées qui respecte vraiment les normes peut faire la différence à ce niveau-là.

400

Mme DANIELLE SAUVAGE :

Merci.

405 **LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que tu as une autre question? D'autres questions?

Merci beaucoup, monsieur.

410

On va poursuivre dans un instant avec la prochaine présentation.

415 Bonsoir, monsieur Chartier. Juste avant de commencer, je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour exposer votre opinion. Ensuite, les commissaires disposeront également de 10 minutes pour discuter avec vous. Nous vous aviserons lorsqu'il restera 2 minutes.

Nous vous écoutons.

M. DANIEL CHARTIER, citoyen :

420

Oui, bonjour. La Place Versailles et ses abords, c'est un site stratégique au point de vue de la mobilité qu'il faut transformer en un milieu de vie accueillant. C'est une transformation essentielle qu'il faut réussir pour le bien de tous. Quand on regarde le site, là, ce sont d'immenses stationnements, ce sont des bâtiments plats, pour la gestion des eaux, c'est un désastre, pour la verdure, c'est un désastre.

425

Donc, il faut que ça soit requalifié. C'est une requalification importante pour tout l'Est de Montréal. C'est le point sur lequel j'essaie de développer. C'est-à-dire qu'il faut regarder ça dans un contexte plus large. Même pour l'image de l'Est et pour le futur de l'Est.

430

La Place Versailles s'est installée où elle est parce que c'était une localisation stratégique au point de vue routier, c'est-à-dire que les gens en auto voyaient les affiches de Place Versailles, qu'ils soient sur l'autoroute A25 ou sur la rue Sherbrooke.

435 Mais, actuellement, la signalisation touristique, en venant sur les autoroutes 40, 25 et 20, dirige les automobilistes vers le territoire qui entoure Place Versailles. C'est un territoire hostile. C'est un premier contact minable avec la fibre urbaine de Montréal, ça n'a aucun bon sens.

440 Donc il faut requalifier ce territoire-là comme une entrée de ville stratégique. Et le premier ministre Legault, en 2022, a parlé de créer une porte de l'Est pour rattacher les quartiers qui ont été séparés par la création de l'autoroute. Et Mercier-Est, Longue-Pointe, a été le plus frappé en termes de destruction. Parce que le quartier Longue-Pointe a été rasé, essentiellement.

445 Donc, il faut recréer une connectivité entre Mercier-Est et Mercier-Ouest, et à l'occasion, créer une porte de l'Est. Quelque chose d'un peu comparable à ce qui a été fait à Henri-Bourassa et Pie-IX ou encore mieux, à plus grande échelle, Robert-Bourassa, là où l'autoroute Bonaventure finit sur Robert-Bourassa, c'est vraiment exceptionnel.

450 Ce type de requalification là, des abords de Place Versailles, ça devrait amener à une révision complète de la façon de voir les interfaces entre la Place Versailles et le territoire qui l'entoure. Actuellement, c'est fait comme... c'est dégueulasse. On essaie de se tenir loin de ce territoire-là. Mais si ça devient un territoire attractif, ça change complètement la dynamique à l'intérieur de la Place Versailles.

455 L'autre aspect, c'est que Place Versailles, c'est une localisation stratégique pour les transports collectifs. Le métro, probablement bientôt un tramway accessible universellement, des autobus... Le pôle intermodal Radisson. Actuellement, le pôle intermodal Radisson, c'est un peu n'importe quoi, c'est rabiboché avec le temps, et il a besoin d'une vraie transformation.

460 Un peu comme le 1000 de la Gauchetière, c'est-à-dire un bâtiment... Les autobus seraient en souterrain, et à la limite, pourraient sortir directement, sans même emprunter la rue Sherbrooke et peut-être même à partir des bretelles d'autoroute, ils pourraient rentrer directement.

465 Donc, il y a un projet à développer par l'ARTM, mais à travailler avec d'autres. Et puis, je dis, il faut que ça soit maillé finement avec le projet à développer. Je pense même que le développeur aurait intérêt à ce que le pôle Radisson devienne exceptionnel, puis qu'il y ait aussi le tramway, et tout ça.

470 Donc, il y a un potentiel exceptionnel. Quand on parle d'un projet... Ce projet-là va prendre une vingtaine d'années à se développer, donc toute la partie sud, ça va se faire dans 20 ans. Donc la requalification va se faire. Puis le rapport de l'ARTM sur le tramway le dit : le viaduc existant, le tramway ne pourra pas passer dessus. Il va falloir soit le reconstruire ou le retravailler de façon significative. Tant qu'à le refaire de façon significative, faisons un projet de grande envergure.

475 La Place Versailles et ses abords. Là, quand on regarde... Cette image-là montre le voisinage de la Place Versailles, bien, la Place Versailles actuelle et son voisinage. Et donc, il faut que ça soit pensé pour les futurs résidents du projet, mais aussi pour le voisinage.

480 Et quelque part, il y a des potentiels. Il faut que le projet devienne intéressant pour les gens qui vivent autour, puis pour que les gens qui vivent dans le projet, ils aillent trouver des services ailleurs en périphérie, c'est-à-dire, dans Anjou, dans Mercier-Ouest et dans Mercier-Est. Donc, quelque part, il faut... Par exemple, l'école Dunton, de niveau secondaire, ou autre, et Des Roseraies, pour les... Donc, il y a tout un tissage avec le voisinage qui doit se développer.

485 Il faut aussi que le projet ait un véritable « vivre ensemble ». Là, l'impression qu'on a quand on regarde le projet, il est très beau, excusez l'expression en anglais, il est très *slick*. C'est propre, propre, propre. On a l'impression que ça va être propre, propre, propre. C'est fait pour attirer les gens qui ont beaucoup d'argent à mettre sur des condos.

490 Mais quelque part, il me semble que ça ne ressemble pas à une ville. Une ville, c'est un
petit peu plus cacophonique, un peu plus désordonné, un peu plus... Il y a des secteurs qui sont
propres, propres, propres, mais il y a, un moment donné, un peu de chaos qui existe, souvent
généralisé par des choses qui existaient auparavant, qu'on a réussi à réinventer de façon artistique,
intelligente et autres.

495 Donc, comment faire pour créer un vrai milieu de vie? C'est-à-dire que... Quand on regarde
ça, on n'a pas l'impression qu'il va y avoir une vie communautaire, que les gens vont vivre... Qu'il
va y avoir une vie de quartier. Comment développer une vie de quartier?

500 Il y a donc des modifications à penser. Là, on a respecté les normes, c'est correct, mais
pour créer une vraie vie de quartier, des fois, ça prend... Il y a peut-être, à un moment donné, des
changements d'échelle, moins hauts, mais plus denses, les bâtiments, un peu plus touffus, plus...
comme des labyrinthes de rue, ou autres, en tout cas. Mais il y a une façon de sortir de l'espèce de
stéréotype de la pureté parfaite du projet.

505 Il faut repenser le secteur avoisinant, l'entrée de ville, la porte de l'Est. Quand on regarde
cette image-là, j'ai fait un gros plan sur les abords de Sherbrooke et de l'autoroute 25, et ce qu'on
voit, c'est un gros bâtiment, c'est un parking étagé qui va accueillir les gens dans ce secteur-là, et
un espace... de la verdure, une masse de verdure pour isoler.

510 Mais si on repense tout ce secteur-là, tout le voisinage, et qu'on fait un stationnement
souterrain qui accueillera les gens pour les activités commerciales pendant plusieurs années, et
dans 20 ans, on mettra des bâtiments signatures sur le stationnement souterrain. À la limite, il
pourrait y avoir d'autres stationnements souterrains ailleurs, en bordure de l'autoroute 25, et au-
dessus desquels il y a des bâtiments qui s'ajouteront ultérieurement.

515 Donc, plutôt que chaque bâtiment ait ses stationnements souterrains, quelque part, quand
il y a une mutualisation des services, on peut réussir à développer une meilleure synergie, puis à
avoir moins de stationnements au total.

520

LE PRÉSIDENT :

Il vous reste 2 minutes.

525 **M. DANIEL CHARTIER :**

530 Parfait. Donc, il y a une entrée... Là, on arrive vis-à-vis le parking, le gros parking qui serait à gauche. Ça, c'est une entrée... Les gens et les étudiants de Concordia disaient, ça, ça devient crucial pour les autobus, parce que s'il y a des autobus qui rentrent là, ils pourraient rentrer plus loin et aller dans le pôle intermodal.

535 Enfin, la conclusion, c'est que ça prend une large concertation pour réussir la transformation vitale pour l'Est et pour Montréal. Il faut que le développeur, l'arrondissement, la Ville, l'ARTM, les groupes communautaires, tout ça... Qu'il y ait un vrai travail très touffu pour réussir à développer des choses intéressantes pour tous.

LE PRÉSIDENT :

540 Merci beaucoup. C'est à notre tour, on a des questions. Danielle?

Mme DANIELLE SAUVAGE :

545 Alors, je me disais : comment est-ce que vous voyez ça sur une évolution de 20 ans, est-ce que vous voyez ça comme un projet...

550 Le début de ma question, c'était la porte de l'Est. C'est magnifique, mais comment vous voyez l'évolution de ce projet-là?

M. DANIEL CHARTIER :

555 Bien, c'est un projet... Dans le cadre du tramway... Le tramway, normalement, devrait être
une des priorités... en tout cas, c'était la promesse phare de la CAQ en 2018. Ils ont tergiversé en
masse depuis, mais après un long détour, on est revenus au tramway. Et le bout de l'île jusqu'à
Radisson, c'est le tracé essentiel. Il faut qu'un tramway se rende à Radisson, parce que Radisson,
c'est ce qui permet aux gens d'aller vers la Rive-Sud, d'aller vers Laval. Donc, quelque part, c'est
un pôle intermodal incontournable.

560 Avoir un tramway dans l'Est qui ne passe pas par Radisson, ça n'a pas de bon sens. Il faut
qu'il y ait une connectivité à Radisson. La façon de le faire avant, après, pour ensuite aller au centre-
ville, ça, ça pourrait être longuement discuté. Puis comment connecter avec les autres endroits, ça
pourrait être discuté, mais ça, c'est fondamental. Puis on ne parle pas de projet fou, là, on parle de
565 quelques milliards seulement. Parce que ça pourrait se faire dans un horizon de cinq, six ans.

570 Mais le problème à cet endroit-là, c'est le viaduc. Donc ça pourrait être... Honoré-
Beaugrand, il pourrait se rendre à Honoré-Beaugrand, puis ensuite à Radisson, là, mais d'ici 10
ans, c'est faisable. Puis si on fait un tramway, puis le PUM, qu'il y aura les débats à partir de la
semaine prochaine... Le transport collectif, c'est au cœur du PUM et le tramway de l'Est, le tramway
du Sud-Ouest c'est au cœur du projet du PUM. Il faut donc y aller de l'avant avec ça.

575 Puis si on démolit le viaduc, bien, est-ce qu'on peut le reconstruire avec des empattements
plus larges, avec des espaces verts de chaque bord, puis des œuvres d'art, puis des mises en
scène paysagères. Ça semble un peu utopique, mais quelque part, pourquoi, nous autres, dans
l'Est, on n'a pas le droit d'avoir une vraie porte de l'Est alors qu'il y en a une qui a été faite au coin
de Henri-Bourassa et Pie-IX, alors que c'est... en termes d'importance au niveau des routes, c'est
infiniment moins important, là. Quand on regarde, toute la signalisation touristique envoie le monde
à cet endroit-là. Quelque part, pour aller au stade, pour aller au Biodôme, au jardin botanique et
580 autres.

585 Moi, je pense que c'est inéluctable... en tout cas. Il faut mobiliser l'Est, et je pense que c'est quelque chose qui va se développer avec le temps, là. Je n'ai pas eu le temps de pousser pour avoir tous les appuis que je souhaitais. Il fallait qu'il y ait des débats pour avoir les appuis. Mais je pense que c'est une idée qui va faire son chemin assez rapidement.

Mme DANIELLE SAUVAGE :

590 Merci.

LE PRÉSIDENT :

595 J'ai une question pour vous. On a beaucoup parlé des impacts sur l'environnement immédiat. Vous venez de parler du voisinage. Selon vous, quels aménagements, en amont des travaux du site de Place Versailles, rendraient plus efficaces et réduiraient leurs impacts sur le voisinage du secteur en développement?

M. DANIEL CHARTIER :

600 Bien, il y avait le phasage, là, la question, comme les gens soulignaient. S'il y avait déjà en périphérie... Si les bâtiments qui sont à la périphérie du site étaient construits en premier, ça ferait une espèce de barrière sonore pour les gens qui demeurent autour du site, les bungalows ou les tours à logements.

605 Et l'autre point dont je n'ai pas parlé dans ma présentation orale, mais dans mon texte, oui, c'est le fait de dire, bien, on met les HLM, en tout cas, les loyers modiques, on les tasse dans un coin, puis on fait un ghetto pour eux autres, puis le reste de la population va vivre... gentrifiée, va vivre ensemble. Ce n'est plus une manière de développer des quartiers, maintenant. Il faut que ça soit intégré. On ne cherche plus à faire des ghettos. Il faut que ça soit... À Paris, il y en a. Ils font en sorte que les logements, ce sont juste quelques logements à l'intérieur d'un bâtiment, là, ce ne sont pas des bâtiments dédiés. En tout cas, ici, ça peut peut-être être différent, mais... quelque part, il faut qu'il y ait une intégration.

610

LE PRÉSIDENT :

615 O.K. As-tu une question, Lorène?

J'ai peut-être une autre question pour vous. Sur la durée de la réalisation du projet – on parle de peut-être jusqu'à 25 ans –, comment le promoteur pourra-t-il s'assurer de le faire évoluer selon les nouvelles conditions qui verront le jour?

620

M. DANIEL CHARTIER :

625 Bien, on voit que la résistance au changement a été assez forte. Et là, dans les villes, on voit que le changement se fait à une vitesse grand V. Les choses se transforment très, très rapidement. Et je pense qu'au niveau... particulièrement au niveau de Communauto, le BIXI, tout ça, la géothermie ou les services thermiques. Il y a moyen de développer des projets, on sait que ça s'en vient.

630 On développe l'infrastructure pour avoir de la géothermie et pouvoir faire en sorte qu'une grappe de bâtiments ou une plus grosse grappe soit desservie en géothermie, en stationnements ou autre. Mais c'est une planification. Il faut que le développeur, quitte à couper ses lots pour différents promoteurs, mais même que là... Que les règles du jeu soient claires ou que la Ville soit impliquée dans la notion d'opération des stationnements ou de la géothermie, ou que ça soit le développeur, là, mais ça, c'est à eux à voir.

635

640 Mais quand l'idée est là, puis tout le monde a le consensus, puis il y a de l'argent... Puis ils économiseraient, là. Quelque part, ça serait plus rentable, là. Quelque part, je pense que la... Ce n'est pas de dire que ça va leur coûter plus cher, je pense qu'il y a des avenues de solutions qui vont leur permettre de sauver de l'argent, de faire plus d'argent avec un meilleur projet. Puis de mieux desservir, puis d'être plus respectueux du voisinage.

Parce que, à un moment donné, si tu fais un peu plus de développement proche de la Place, bien, peut-être que tu seras obligé de mettre ta tour... tes tours pourront peut-être être un peu plus

645 basses, proche des gens qui vivent en périphérie, là, que ce soit le long de... je ne sais plus, le long de Pierre-Corneille ou Radisson, là. Quelque part, il y a un moyen de moduler les hauteurs de façon plus sensible avec le voisinage, plus respectueuse des paysages.

LE PRÉSIDENT :

650 O.K. Est-ce que vous avez d'autres questions?

Merci beaucoup.

M. DANIEL CHARTIER :

655 Merci.

LE PRÉSIDENT :

660 Dans un instant, on va passer à la prochaine présentation. Merci.

Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour exposer votre opinion. Ensuite, les commissaires disposeront également de 10 minutes pour discuter avec vous. Nous vous aviserons lorsqu'il restera 2 minutes à votre présentation. À vous la parole.

M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER, groupe Altus :

670 Merci. Je me présente. Jean-François Grenier, directeur principal au groupe Altus. Mon expertise, c'est dans le commerce de détail, avec des promoteurs, une cinquantaine de détaillants, des villes, des SDC, puis ça fait à peu près 45 ans que je fais ça, j'ai une certaine expertise.

Mon mémoire vise à démontrer que la densification des propriétés commerciales, particulièrement les centres d'achat régionaux comme Place Versailles ou suprarégionaux comme, par exemple, Galeries d'Anjou, cette densification-là avec d'autres usages, entre autres résidentiels,

675 c'est une tendance, c'est un *trend*. Puis je vais faire un petit peu la genèse de tout ça, parce que ça me semble important. J'ai entendu, je regardais un petit peu, sur le Web, ce qui a été posé comme question à la fin du mois d'août concernant la Place Versailles. Et puis je l'entends souvent, là, le « pas dans ma cour ». Tout le monde est pour la densification, mais pas dans leur cour. Dans la cour des autres, mais pas dans la leur, ça, je l'entends très souvent.

680 Je veux juste vous dire qu'essentiellement, il y a un processus de densification et de mixité des usages sur les centres commerciaux, comparativement à ce que c'était au tout départ. Place Versailles, ça date du début des années 60, puis Anjou, puis tout ça, ça date quand même des années 60, où c'était vraiment monofonctionnel avec de grands espaces de stationnement.

685 La donne a changé, et la donne a changé, essentiellement, pour deux raisons principales. Il y en a plusieurs, là, c'est vraiment... c'est multifactoriel, mais je vais en mentionner deux.

690 Un, la montée en puissance des ventes en ligne. Alors vous le savez, puis on l'a vu pendant la COVID, hein, il s'est vendu quand même pas mal de choses en ligne. Et il y a des typologies commerciales qui ont été plus affectées que d'autres. Avant la COVID et après la COVID, et ça date depuis déjà une quinzaine d'années, entre autres, parmi les biens mode.

695 Et les biens mode, dans les centres d'achat régionaux et suprarégionaux, magasins de vêtements pour femmes, pour hommes, chaussures, pour enfants, ça représente à peu près 70 %, des fois, même, ça va jusqu'à 80 % des espaces, historiquement, dédiés à ce type de commerce là.

700 Aujourd'hui, il y a entre 25 et 35 % des ventes qui sont faites sur le Web, des fois par les magasins mêmes, qui, des fois, décident... Les chaînes décident par elles-mêmes de dire « je vais fermer un certain nombre de magasins, puisque je suis capable de desservir ma clientèle avec le Web ». Mais, parfois, également chez Amazon, ou ailleurs, hein, on a des exemples.

705 Puis il y a d'autres exemples où on n'est pas du tout sur le Web. Il y en a un très bel exemple ici, à Place Versailles : Winners, qui ne vend rien sur le Web, et qui n'occupe pas loin de 14 % de

part de marché dans les vêtements au Canada, avec juste des magasins, sans Web. Donc ça, ça réduit l'achalandage.

710 Je peux vous dire qu'historiquement dans les centres d'achat régionaux et suprarégionaux, le standard, c'est à peu près cinq places de stationnement par 1 000 pieds carrés de superficie locative. Aujourd'hui, on a moins besoin de ça. On a besoin souvent de trois, trois et demi. Il y a donc des espaces de stationnement qui sont de trop.

715 Le deuxième élément, c'est la disparition de certaines locomotives, dont les magasins à rayons. Ici, je me souviens très bien, moi, je suis un petit gars qui a été élevé dans l'Est de Montréal, là, je venais voir des films ici, il y avait un cinéma à Place Versailles quand c'était plus un *strip* qu'un *mail*.

720 Donc, c'est important de dire que des locomotives, comme par exemple des magasins à rayons, La Baie, qui a déjà été ici, puis qui a fait un choix, à un moment donné, parce qu'il était également aux Galeries d'Anjou, de dire « O.K., j'en ferme un, puis, vous savez, ça va disparaître ». Eaton a fermé, Sears a fermé, il reste ce qu'on appelle les *department stores*.

725 Les traditionnels *department stores* sont vraiment en perte de vitesse, même aux États-Unis, c'est le même phénomène. Et ça, c'était historiquement des générateurs de trafic. Ils ne sont plus là. Ici, à Place Versailles, ils ont été chanceux et ils ont réussi à remplacer le magasin La Baie pendant un bout de temps avec Winners, puis avec Globo, puis avec d'autres joueurs.

730 Mais tout ça, ça a affecté l'achalandage des centres. Le Web, ça a affecté également la productivité, ce qui fait que les valeurs pour les propriétaires ont baissé. Mais là, je vais vous mettre un petit chiffre parce que je trouve que souvent, ça manque de chiffres.

735 La Place Versailles en 1900... Au rôle d'évaluation 2017-2019, était à 163 millions de valeur. Au dernier rôle, il était à 107. Donc, c'est une perte de valeur importante. 34 %. Tous les centres commerciaux régionaux, les gros communautaires, les supports régionaux de la région de Montréal, ce sont les seuls actifs immobiliers qui ont perdu de la valeur.

740 De la valeur non seulement pour le propriétaire, puisque... je vous l'ai dit, 34 %, mais de la valeur également en termes de revenus fonciers. Parce qu'entre 2017 et aujourd'hui, ce que Place Versailles versait à la Ville de Montréal, on est passé de six millions à quatre. C'est deux millions. Ça prend pas mal de condos et pas mal de maisons familiales pour combler ça, là sur une base annuelle. Alors ça, c'est important.

745 Ça a été quoi la réponse, finalement, des promoteurs et des promoteurs immobiliers? Bien, deux stratégies. Deux stratégies qui seront souvent amenées de façon concomitante. La première, c'est de changer la typologie, de rajouter ou de changer des types de commerces qui sont moins affectés par le Web en rajoutant des restaurations, de l'alimentation, qui était sortis, souvent de plusieurs centres. Du loisir, ce type de typologie commerciale là qui attire les gens dans le centre commercial.

750 Puis la deuxième façon, c'est vraiment en utilisant des espaces de stationnement ou des espaces du mail qui ne sont plus utilisés en densifiant. En densifiant avec d'autres usages. Moi, j'ai vu... avant la COVID, là, il y avait tout un desserrement des bureaux.

755 Aujourd'hui, les bureaux, c'est moins en demande, mais il y a eu des projets où il y avait une mixité des usages. Je ne dis pas qu'il n'y en aura pas, puis il y en a ici, là, il y a déjà des bureaux à Place Versailles, puis il y a un projet dans le plan de rajouter des bureaux. Mais ça, c'est important.

760 Cette densification-là, dans le rapport, là... Malheureusement, je n'ai pas de présentation PowerPoint, mais juste à Montréal, moi, à ma connaissance, il y a au moins 40 centres commerciaux qui ont des projets de densification résidentielle. I

765 Il y en a qui ont eu lieu. Je pense à Wilderton, par exemple, qui était un petit centre d'achat communautaire. Je pense au centre d'achat Lucerne, qui était un *strip*. Il y a de gros projets qui sont en marche. Ici, il y en a un à Place Versailles, il y en a un à Anjou avec la future station Anjou. Le groupe Mach, Carrefour Langelier, un autre projet de densification résidentielle. Et ça, c'est une tendance qui est là.

770 Il ne faut pas oublier... puis je vais mettre encore ici des chiffres, on a fait... Puis là, vous savez, on est dans un manque important de logements, hein, dans la région métropolitaine de Montréal. On a fait une étude, nous autres, pour la Chambre de commerce de Montréal, et on estime qu'il manque à peu près 23 000 logements. La SCHL, ils sont plus haut que ça, ils sont à 40 000. Il y en a d'autres qui sont à 20 000, là, ça dépend de quelle hypothèse on prend.

775 Mais 23 000 logements par année pour les 20 prochaines années. C'est 460 000 logements que ça va prendre dans la région montréalaise. Puis on ne veut plus d'étalement urbain. On veut que les gens utilisent le transport en commun, on veut... Et donc les centres commerciaux deviennent des endroits qui sont stratégiques.

780 Juste sur l'île de Montréal, qui représente à peu près...

LE PRÉSIDENT :

Pardon, il vous reste 2 minutes.

785 **M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER :**

790 ... oui, 40 % de... j'achève. 40 % de la population, ça prendrait 180 000 logements sur l'île de Montréal. Dans l'Est, là, ici, on a un emplacement qui est stratégique pour ça. Alors, juste pour vous dire qu'il y a des coûts aussi à ça. Ce n'est pas facile. C'est pour ça que ça prend de la densité. Parce qu'il y a des coûts importants.

795 Les infrastructures sont souvent payées par le promoteur immobilier. Quand on démolit des centres ou des parties de centres commerciaux, il faut relocaliser certains locataires – c'est toujours aux frais du propriétaire du centre d'achat –, et des coûts importants.

Donc, c'est important d'avoir une certaine densité. Et on reviendra peut-être... je termine avec ça, monsieur le président, à l'idée originale du centre commercial, parce que le père du centre d'achat, il s'appelle Victor Gruen, c'est un architecte autrichien. Et son idée, au départ, c'était ça.

800 C'était de faire un centre commercial, mais avec un ensemble d'usages, dont du bureau, dont les cliniques, dont du résidentiel, et c'était ça. C'était de recréer, en périphérie, le centre, le centre-ville, mais en périphérie, où les gens pouvaient vivre en communauté.

Je termine là-dessus parce que je pense que j'ai terminé mon 10 minutes.

805 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup. Nous, on a aussi des questions à vous poser. Mais avant de demander à mes collègues, j'en aurais une à vous poser.

810 Avez-vous une opinion générale à émettre sur le projet Place Versailles? Vous avez parlé de commerces en général, d'habitations, mais le projet qu'on étudie actuellement, étant le redéveloppement du centre Place Versailles?

M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER :

815

Oui, c'est un, c'est un... En fait, j'ai une image très positive de la chose. C'est un centre qui s'en allait vraiment en déclin. Je pense que la densification et les rez-de-chaussée qui seront pour des commerces, entre autres, puis des restaurants de proximité, mais aussi quelques grands commerces, il y a des... il ne faut pas oublier, on a des joueurs, ici, qui ont des baux à long terme, là, qui finissent dans 20 ans, donc il faut les garder ou sinon ça va coûter cher de les sortir.

820

Mais je pense que l'idée du *Work, Live and Play*, c'est-à-dire des gens qui vont pouvoir rester ici, magasiner à pied, prendre le métro pour aller travailler, je pense qu'on est rendus là dans la société aujourd'hui, et c'est un emplacement extraordinaire pour ça.

825

LE PRÉSIDENT :

O.K., merci. Lorène?

830 **Mme LORÈNE CRISTINI :**

Oui, vous parlez de la pénurie de logements. Peut-être, est-ce que vous avez, dans vos études, un peu plus défini, au niveau logement abordable, logement social, logement familial, ce que vous voyez, vous, qui se fait?

835

M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER :

840

Bien, là, c'est sûr qu'il y a une pénurie. En général, là, je ne parle pas de la Place Versailles, là. C'est sûr que la problématique, aujourd'hui, est au niveau des logements abordables. Ça, c'est clair et certain. D'ailleurs, on le voit, là, les mises en chantier ne sont plus là pour les condos, parce que les premiers acheteurs, ils ne sont plus capables, à cause de la hausse des taux d'intérêt et de la hausse des coûts de construction.

845

Puis c'est un peu la même chose dans le locatif. Aujourd'hui dans le locatif, du neuf, en tout cas, au centre-ville, ça se loue à peu près 2,75 à 3 \$ le pied carré. Donc 800 pieds carrés, là, ce qui n'est pas très, très grand, ça représente 2 400 \$.

850

Là, je sais qu'on met ça souvent sur les promoteurs, puis les promoteurs, ils sont comme... La réalité, c'est que les promoteurs, au bout de la ligne, ils font 10, 12 % de profit, là. Ils ne peuvent pas être en deçà de ça. Donc il n'y en a plus beaucoup, de projets, à Montréal. Ça, c'est une problématique. Il faut que les coûts baissent, il faut que les taux d'intérêt baissent aussi. Je pense que ça va prendre...

855

Moi, personnellement, je pense que ça va prendre des interventions du gouvernement, de différents paliers, pour être capable de combler une partie. Parce que le problème est là. Le problème est là pour des personnes qui ont des revenus moindres. Puis je pense qu'il faut aider ces gens-là aussi. Est-ce que c'est toute la faute du... ou tout le rôle des promoteurs immobiliers? Je ne sais pas. En partie. Je pense qu'ils font leur partie, mais ce n'est pas juste leur fonction.

860 Puis, le dernier élément que je voudrais mentionner, pourquoi c'est intéressant, aussi...
Parce que j'ai écrit un article dans la revue Immobilier commercial où j'ai fait la petite analyse de ce
que ça coûte en remplacement d'infrastructures. Hein, il ne faut pas oublier, on est dans une zone
qui commence à dater, qui a 70 ans, puis qui s'en va, dans certains coins, sur le 80 ans. Ce
remplacement-là, plus on est dense, plus le coût par porte n'est pas important.

865 Ce n'est pas compliqué, là, je l'ai calculé. À Ville d'Anjou, là, c'est 8 000 \$ du mètre linéaire.
Il faudrait que chaque dollar qui est payé en taxes foncières à l'arrondissement d'Anjou... pas que
chaque dollar, mais il faudrait qu'à peu près 60 %, pendant 80 ans, soit mis de côté, 60 % des
revenus, pour changer les des infrastructures. Ce qui n'arrivera pas.

870 Quand on arrive dans un marché comme Griffintown, où là, il y a de la densité, tout ça se
paye avec 3 %. Donc, la densité, on n'y a pas pensé, là, parce qu'on était aux maisons unifamiliales,
tout ça, mais la densité, c'est important, un moment donné pour les coûts de remplacement. Les
coûts de mise en place, mais les coûts de remplacement aussi, éventuellement.

875 Bonne soirée.

LE PRÉSIDENT :

880 Monsieur Lefebvre. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour exposer votre
opinion. Ensuite, les commissaires disposeront également de 10 minutes pour discuter avec vous.
Nous vous aviserons lorsqu'il restera 2 minutes à votre présentation. Nous vous écoutons.

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE, Imagine Lachine-Est :

885 O.K. Je n'ai pas amené d'autre PowerPoint, mais je vais faire le tour de quelques éléments
essentiels du document que je vous ai envoyé. Puis, bon, on verra les questions que ça peut vous
amener.

890 En fait, j'ai une dizaine d'enjeux que je veux mentionner, énumérer très rapidement, qui me semblent importants.

Le premier, c'est d'implanter la géothermie des réseaux thermiques urbains. Je ne rentre pas dans le détail, ça a été souligné d'ailleurs tout à l'heure, mais c'est essentiel.

895

Le deuxième. Je félicite le fait qu'on parle de coefficients de verdissement, qu'on tient compte, maintenant, qu'il y a des efforts de verdissement pour les toits, avec la nouvelle réglementation. Mais je souligne... J'ai visité plusieurs écoquartiers en Europe, et maintenant, la nouvelle tendance, c'est ce qu'on appelle le coefficient de biotope par surface, donc, qui va être encore plus large dans son champ d'intervention et qui permet d'aller un peu plus loin. On suggérait 60 % de verdissement.

900

Troisième enjeu, puis un enjeu, je dirais, particulièrement majeur, c'est l'enjeu du stationnement, en fait, qui se décline en plusieurs facettes. Première chose, un élément très précis : on parle d'abolir la norme minimale de stationnements, d'adopter des normes maximales. Nous approuvons à 100 %. On est rendus là. Il y a à peu près 300 villes en Amérique du Nord, d'ailleurs, qui viennent d'abolir les normes minimales. Quand on parlait de tendance, là, on est vraiment là.

905

Par contre, il y a quelque chose qui s'est glissé. Ça vient... ce sont d'anciens documents de la Ville qui considéraient les tramways, comme les vieux tramways qui étaient pris dans le trafic des autobus, puis qui n'étaient pas nécessairement beaucoup plus vites, O.K.?

910

La norme qui est proposée, norme maximale de stationnement, c'est proposé d'être à 500 mètres des futures stations de tram. Ça devrait être à 750 mètres. Ça doit être considéré comme un train léger, maintenant qu'on parle de tramway en site propre, très rapide, avec priorité aux feux de signalisation. L'effet structurant est démontré, là, dans les projets qui se font. D'ailleurs, presque tous les écoquartiers que j'ai visités avaient le tramway comme mode de desserte.

915

Ensuite, sur le stationnement, j'ai parlé d'éliminer les normes minimales et d'adopter des normes maximales, mais il y a un effort qui a été fait pour réduire un peu le stationnement. Mais on

920

925 voit qu'il y a beaucoup de mesures qui n'ont pas été mises en œuvre pour voir comment on peut réduire le plus possible. Je n'ai pas vu, dans les documents, le concept de dissocier l'accès à un stationnement versus l'attribution d'une case spécifique, l'effort de mutualisation entre résidentiel et commercial, surtout qu'on a un site qui permet facilement ces deux enjeux. On parle d'autopartage, oui, mais il faut y aller à grande échelle.

930 Et surtout, un programme d'accompagnement, donc, qui inclut le concept d'avoir un en-lieu de stationnement, c'est-à-dire que sur le coût de... On réduit de, par exemple, 0,2 encore le nombre de cases de stationnement, mais si on fait un ratio à 60 000 \$ la case, bien on aurait 12 000 \$ qu'on mettrait dans un fonds, par exemple. Un fonds qui permettrait de dire « on finance, pour tous les nouveaux arrivants, la mobilité durable ».

935 Dans le document, aux diapos 8 et 9, en fait, pages 8 et 9, il y a un ensemble de facteurs d'ajustement des besoins de stationnement qui sont présentés, donc je ne viendrai pas tous les énumérer, mais c'est clair qu'on n'est pas allés au bout de toutes les options possibles.

940 Parce que le fait d'offrir des cases de stationnement est un puissant incitatif. En fait, c'est le plus puissant incitatif à augmenter les taux de possession et à choisir le mode automobile pour se déplacer, quand on sait qu'il y a un stationnement qui nous attend à la fin.

945 L'autre enjeu, bien, c'est un appui total au développement du tram. Il y a un rapport qu'on a mis en annexe, vous verrez si vous avez des questions. Je n'entre pas dans les détails. Je rappelle par contre que, de peine et de misère, on essaie de faire que nos 67 stations de métro soient un jour universellement accessibles. Avec le réseau de tram, on n'est pas dans le PUM, mais ici, on a quand même un réseau local qui est proposé. On serait à 250 stations totalement universellement accessibles pour desservir les gens. Admettons que ce serait un gros progrès.

950 Tout ça, bon... Après, ce sont des informations sur comment joindre avec le centre-ville, des choses comme ça. Je vais revenir à des éléments peut-être un petit peu plus spécifiques.

955 Donc, offrir un espace de rangement par vélo par personne. Donc, avoir des espaces... En fait, j'ai visité l'écoquartier de Tivoli à Bruxelles récemment, et c'est calculé selon ce qu'ils appellent la taie d'oreiller. Un espace de rangement par taie d'oreiller. L'objectif, c'est de s'assurer que pour chaque personne, on ait un espace pour un vélo. C'est un cran intéressant, là, qu'on rajoute dans quelque chose qui est considéré comme de second plan, actuellement, ici.

960 Les espaces communs dans tous les édifices, chambres d'invités, terrasses communes, etc. Une chose dont on ne parle pas beaucoup aussi, c'est un collègue qui avait sorti ça, mais... avoir un nombre de chambres de bain, aussi, parce qu'il y a des maisons ou des appartements qui sont sous-utilisés avec un nombre de personnes, des fois, trop faible par rapport à la grandeur. Ça contribue à la crise du logement.

965 Et un des facteurs, les gens n'aiment pas partager la chambre de bain avec beaucoup d'autres personnes, même si c'est dans la famille ou la famille élargie. Donc, ce sont des petits détails, mais qui peuvent faire une différence, et, donc, je dirais, sous... pas sous-utilisés, mais, bon, pas abordés.

970 À la page 15, on soulevait l'enjeu de faire beau, la diversité architecturale. Donc, c'est quelque chose qui m'avait frappé, en fait. L'écoquartier de Tivoli, c'est cinq, six îlots. Il y a une firme d'architectes qui s'en occupait, mais dans la firme, où il y avait toute une équipe, ils étaient obligés d'avoir trois personnes qui pouvaient être différentes dans les combinaisons de personnes, pour s'occuper de chacun des îlots. Pour développer une vision différente, pour faire quelque chose d'un peu varié. Ça, c'est un exemple.

975 Mais si on regarde d'autres exemples d'écoquartiers, comme Danube à Strasbourg, il y a vraiment des efforts qui sont faits pour diversifier. Et j'ai vu l'écoquartier Confluence à Lyon. Je veux dire, même les logements sociaux, on ne peut pas les distinguer, et il y a un effort, quand même, qui est fait, pour avoir une certaine diversité.

980 Le concept de jardin communautaire. J'ai peut-être mal fouillé, mais je ne l'ai pas vu très explicitement. Ça a été mentionné par monsieur Chartier, tout à l'heure, d'ailleurs, qu'il y avait

985 beaucoup d'espaces verts, que c'était joli. On amène une densité à laquelle une partie de la population n'est pas habituée. Et je peux vous dire, parce que ça fait seulement... à titre personnel, ça fait seulement depuis quelques mois que nous, on a un jardin communautaire, et ça fait toute une différence, et je vois... d'autant plus pour des gens qui vont vivre dans une... qui acceptent de vivre dans une densité un peu plus grande que à quoi on est habitué, une densité beaucoup plus grande, qui est le fait d'avoir un jardin, un espace, que les gens s'approprient, en plus. Les gens se l'approprient, ils le surveillent, ils en prennent soin.

990 **LE PRÉSIDENT :**

Il vous reste 2 minutes.

995 **M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :**

Parfait, mais c'était pas mal vers la fin. Donc, de façon un peu plus générale, au niveau de la démarche, personnellement, je réside à Lachine, mais notre organisme, justement, Imagine Lachine-Est, a pour but de favoriser les écoquartiers dans tout Montréal, donc ce n'est pas seulement localement.

1000 Mais on a travaillé très fort pour réussir à avoir un processus participatif et un bureau de projet partagé avec les groupes communautaires, les promoteurs, pour l'écoquartier de Lachine-Est. Puis je dis l'écoquartier, parce qu'ici on fait quand même quelque chose qui s'approche du concept d'écoquartier, mais on ne le nomme pas. Il n'y a pas un encadrement pour dire... On ne cherche pas à être reconnu comme un écoquartier.

1010 Il manque juste quelques éléments pour dire, O.K., on est au 21^e siècle. En France, il y a 600 écoquartiers certifiés, en voie d'être certifiés. Il n'y a pas un projet de cette taille-là, il n'y a pas un maire qui accepterait de faire un projet de cette taille-là, qui n'essaierait pas d'aller chercher la certification écoquartier. Et c'est tout.

LE PRÉSIDENT :

1015 Merci beaucoup. Alors nous, on a aussi des questions. Est-ce que tu as des questions?

 J'en ai une petite. Vous avez parlé des jardins communautaires pour attirer les gens dans la densité, pour peut-être les aider à s'intéresser à la densité. Dans le concept qui est développé avec les parcs et les espaces communs que vous avez vus, ça prendrait quelle forme, les jardins
1020 communautaires?

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

 Il faut avoir, à ce moment-là, une section... La nuance c'est qu'un jardin communautaire, on prend une clôture. Mais la clôture peut être complètement verdie, aussi, avec des plantes
1025 grimpantes, puis faire en sorte que... Si on fait, de l'autre côté de la clôture, on fait des arbres fruitiers. Parce que le concept d'agriculture urbaine, ce n'est pas juste le jardin communautaire, d'un côté, c'est aussi... On voit beaucoup de verdissement dans ce qui est montré, mais le fait d'utiliser des espèces comestibles, ça ne change pas le concept, mais ça permettrait effectivement d'amener
1030 une touche extrêmement intéressante. D'un côté, accessible à tout le monde.

 Et, effectivement, les sites sont très grands. Il y a moyen de prendre une partie des... je dirais, des îlots, parce qu'on voit que ça fait des îlots entre les sections de marche, et d'avoir la rangée d'arbustes et d'arbres fruitiers, et de l'autre côté, la clôture qui fait qu'on a une section, à ce
1035 moment-là, qui se retrouve à être du jardin communautaire.

 Il y a sur les toits, aussi, que ça peut être possible. Je dis communautaire, communautaire et collectif. On s'entend, ce sont deux modes qui se complètent. Collectif permettant à plus de familles d'avoir accès, mais ça demande un encadrement, parce que c'est partagé par beaucoup
1040 plus de monde. Les deux ne visent pas la même clientèle. Il n'y en a pas un qui est meilleur que l'autre, là, les deux peuvent avoir leur place, surtout quand on a autant de monde à desservir.

1045 Puis comme vous dites la possibilité n'est pas si grande, mais ce sont quand même de vastes terrains, d'avoir juste des espaces de gazon où on marche à côté, plutôt que de dire, il y a au moins certains espaces que les gens vont s'approprier.

Mme LORÈNE CRISTINI :

1050 En fait, j'en avais peut-être une. Vous dites qu'effectivement, le projet pourrait être défini comme un écoquartier. Il manquerait certains points, évidemment, dont vous avez parlé. Je veux juste être sûre. Ce dont vous avez parlé dans votre rapport, ce sont presque tous les éléments qui, pour vous, pourraient définir cet endroit comme un écoquartier, ou il en manque? Ou est-ce que vous, vous avez couvert assez large?

1055 **M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :**

1060 Il pourrait en manquer, O.K. Il pourrait en manquer, mais bon, d'ailleurs, un enjeu, c'est que Montréal n'a pas encore adopté sa charte d'écoquartier. Montréal a lancé Louvain-Est, Lachine-Est, en disant « travaillez ensemble, faites un meilleur projet », puis, à partir de là, on va développer une charte montréalaise des écoquartiers. Donc, on n'avait pas de cadre. Donc, je suis très mal placé pour imposer un cadre. Et il y a des choses qui ne sont pas encore totalement attachées.

1065 Par contre, il y a un mois, on tenait une séance, justement, sur les avantages de la géothermie, avec les promoteurs et un certain nombre d'experts, pour soulever le fait qu'on ne peut pas aujourd'hui... Il faut décarboner. Et ça, la nouvelle réglementation de la Ville le fait, mais on ne peut pas juste avoir l'équivalent de plinthes électriques, O.K.? On n'a pas l'énergie pour ça.

1070 Et la géothermie et les réseaux thermiques urbains avec les nouvelles subventions d'Hydro-Québec, sont rendus tellement rentables que c'est... je dirais, c'est un crime contre l'humanité que quelqu'un dise « je suis habitué à faire des profits en faisant comme je faisais avant, donc je ne m'occupe pas de ça ». S'il faut que ça soit une autre entreprise qui gère en dessous du sol, puis qui vende la chaleur et le froid, parce que le promoteur n'a pas l'expertise, ce sera ça. On travaille sur des concepts comme ça, là. Et un des enjeux, c'est aussi que la Ville puisse avoir une part de profit.

1075 Je n'ai pas répondu à tout, parce que vos questions, c'était comme plusieurs aspects, je ne
voulais pas en faire trop large, mais il y a quand même des aspects très concrets, là, qui peuvent
faire la différence. Ça veut dire de couper de 50 % en consommation d'énergie. De façon rentable.
Ça devient des mini centrales de production énergétique sur place.

1080 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup. On n'a pas d'autres questions?

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

1085 Merci.

LE PRÉSIDENT :

1090 On va prendre, maintenant, une pause. On va vous revenir dans, je crois, 15 minutes.

Merci beaucoup. Donc, vers 20 h 30.

1095

PAUSE

1100 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, madame Sylvie Lemay.

1105 **Mme SYLVIE LEMAY :**

Bonsoir.

1110 **LE PRÉSIDENT :**

Merci d'être ici ce soir.

1115 **Mme SYLVIE LEMAY :**

Oui.

LE PRÉSIDENT :

1120 Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour exposer votre opinion. Ensuite, les commissaires disposeront également de 10 minutes pour échanger avec vous.

Mme SYLVIE LEMAY :

D'accord.

1125

LE PRÉSIDENT :

Nous aviserons lorsqu'il vous restera 2 minutes. Alors, à vous la parole.

1130 **Mme SYLVIE LEMAY :**

C'est très bien. Alors, moi, je suis une citoyenne du quartier depuis ma naissance, et je suis encore citoyenne dans le quartier. Et je ne suis pas d'accord, je suis contre ce projet-là, dans sa forme actuelle. Comme le bâtiment de la Place Versailles n'est pas abandonné, on pourrait le garder

1135 et le rénover, ajouter des logements au-dessus du centre commercial, puis dans les stationnements non utilisés, en respectant la hauteur permise dans l'arrondissement, au lieu de démolir le bâtiment.

1140 Pourquoi la Place Versailles pourrait obtenir des dérogations au règlement? À quoi ça sert, les règlements, si on peut constamment déroger à ces derniers? À ce sujet, il y a plusieurs années, j'avais fait une demande pour faire construire juste une petite rallonge sur le côté de ma maison en guise de vestibule, puis l'arrondissement a refusé ma demande de permis.

1145 En 2019, un citoyen a également construit un vestibule sur le côté de sa maison, mais sans demander de permis. Or, ce citoyen n'a pas eu à démolir sa construction. Je trouve qu'il y a un certain favoritisme au sein de l'arrondissement. Ce citoyen a pu construire sans permis, puis a conservé sa construction.

1150 La Place Versailles devrait donc obtenir des dérogations pour tripler la hauteur permise dans l'arrondissement, alors que d'autres propriétaires, comme moi, se voient refuser leur demande de permis.

1155 Ou bien encore, Vincent Guzzo et son projet pour l'ancien cinéma Paradis, bâtiment qui est présentement laissé vacant. Il y a aussi le restaurant La Dora sur Sherbrooke qui est vacant, aussi l'ancien d'Alcantara, là, aussi, sur Sherbrooke, qui est vacant.

Aussi, le Repos Saint François d'Assise avait demandé un permis pour installer un plus grand chapiteau cet été. Imaginez donc, l'arrondissement se montre en faveur de mégaconstructions, mais refuse l'installation d'un plus grand chapiteau pour seulement l'été.

1160 Comment se fait-il que l'on construise un centre d'achat linéaire dans l'Ouest et que là, on veut détruire celui de la Place Versailles?

1165 Lors de la séance de questions et réponses qui a eu lieu, des représentants de l'Office de consultation publique de Montréal ont mentionné que les élus pourraient aller à l'encontre du rapport de l'OCPM. Alors je me questionne à savoir quelle est l'utilité de l'OCPM, sachant que les élus

pourront ne pas tenir compte de l'opinion émise par les citoyennes et citoyens dans le cadre des consultations publiques sur ce mandat?

1170 En ce qui concerne la circulation sur la rue Sherbrooke Est. Celle-ci est déjà problématique. Puis elle l'était avant même les travaux dans le pont-tunnel Louis-Hippolyte-Lafontaine. Je ne pense pas qu'ajouter plus de 5 000 unités de logement, en plus des espaces commerciaux, viendra résoudre le trafic sur la rue Sherbrooke Est. Au contraire, je crois que cela va empirer la situation.

1175 Puis, pour vous donner un petit exemple, le vendredi, habituellement, c'est un petit peu plus tranquille. Alors, vendredi, je devais faire du bénévolat dans l'après-midi, on m'avait demandé, et donc j'ai dû utiliser ma voiture parce que depuis un an, je prends le transport en commun.

1180 Il y a beaucoup de monde, quand même, qui prennent le transport en commun, mais il y a aussi beaucoup de véhicules sur la route. Et j'ai pris la rue Hochelaga, parce que je savais que Sherbrooke était congestionnée, mais quelle ne fut pas ma surprise d'être aussi congestionnée sur la rue Hochelaga. Donc c'est impensable d'aller mettre 5 000 unités de logement de plus. Ça n'a pas de bon sens. La rue Sherbrooke est juste un niveau, il n'y en a pas deux.

1185 Bon. Un autre point. C'est intéressant d'ajouter deux parcs au centre du projet, mais je vois mal quelle sera leur utilité pendant l'hiver et lors des canicules en été. À la Place Versailles, les gens peuvent déambuler en toute saison, tandis que les parcs, ils ne peuvent pas permettre ça. Puis avec les personnes âgées, bien, les risques de chutes sont plus importants que d'aller à la Place Versailles.

1190 Si on veut ajouter des logements dans l'arrondissement, pourquoi ne pas utiliser les immeubles à l'abandon, ou qu'il n'y a plus personne dedans, plutôt que de démolir un lieu qui est encore fréquenté et utilisé?

1195 Tantôt, quelqu'un disait que les achats se font en ligne. Mais je vais vous dire, moi, j'ai... je ne nommerai pas le magasin, là, mais il y a un magasin qui n'existe plus parce qu'il a mis ça en ligne. C'est un magasin de souliers, puis je trouve ça dommage, parce que je ne vais pas en ligne.

Moi, j'aime ça essayer des souliers, pas les acheter en ligne, donc je trouve ça un peu dommage. Alors ce n'est pas tout le monde qui fait des achats en ligne.

1200 On mentionne, dans le projet, l'ajout d'une école primaire. Or, où on va trouver le personnel, car il y a toujours une pénurie d'enseignants?

1205 Enfin, il serait intéressant de connaître la proportion de condos locatifs versus les condos à vendre. Quand on regarde les projets récents de tours d'habitation, les promoteurs peinent à louer toutes les unités d'habitation. On voit tout le temps à louer, à louer, ou à vendre, à vendre, ils ne réussissent pas à louer toutes les unités.

1210 Et dans le mémoire de mon garçon, il y a un architecte qui a mentionné ce petit extrait-là. Le bâtiment le plus vert est celui qui existe déjà. Alors moi je pense qu'on doit conserver la Place Versailles, et si on veut ajouter, peut-être, des... Parce que moi, je suis allée, dernièrement, et il y a du monde à la Place Versailles, il y en a du monde, là, ce n'est pas vrai que c'est désert. Puis sinon, il y aurait beaucoup, beaucoup, beaucoup de magasins qui seraient fermés. Ce n'est pas le cas. Alors je pense qu'il serait important...

1215 **LE PRÉSIDENT :**

Deux minutes.

1220 **Mme SYLVIE LEMAY :**

1225 ...il serait important... J'ai presque fini. Il serait important qu'on garde la Place Versailles, pour... Quand, moi, je vois, l'été, quand il y a de grosses canicules, les gens profitent de l'air climatisé, et puis si on ajoute 5 000 logements, bien, là... Je vois que maintenant, quand ils font des constructions, ils mettent tous des airs climatisés. Donc, imaginez-vous la chaleur que ça distribue à l'extérieur, c'est incommensurable.

Alors moi, je pense qu'il serait vraiment bénéfique de garder la Place Versailles, quitte à prendre un peu du stationnement qui n'est pas utilisé puis faire... peut-être mettre des étages, dans les limites des lois que l'arrondissement fait. Ne pas déroger. Merci.

1230

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, madame. Des questions?

1235

Mme LORÈNE CRISTINI :

Peut-être que vous y avez déjà un peu répondu, mais qu'est-ce que vous retrouvez, vous, dans la Place Versailles? Qu'est-ce qui vous attire? Qu'est-ce qui fait que vous y allez? Par rapport à, peut-être, ce qui est prévu avec des commerces de proximité. Qu'est-ce que vous recherchez?

1240

Tous les avantages de la Place Versailles, pour vous, c'est quoi?

Mme SYLVIE LEMAY :

Bien, parce que tout est à l'intérieur. On n'a pas à sortir. Vous savez, le Dix30, moi, je déteste ça, ou même le Marché central, il faut tout le temps sortir ou prendre l'auto. Et c'est... Je pense que le fait d'avoir tout à la même place, de rester à l'intérieur, c'est ça l'important, pas d'avoir à sortir puis d'aller à l'extérieur. Les personnes âgées, puis il va y en avoir de plus en plus, l'hiver, c'est dangereux. Tandis que là, au moins, on rentre et puis on a tout à la même place. Moi je pense qu'il faut privilégier ça.

1250

Comment se fait-il que dans l'Ouest, on en ait construit un? Puis ici, on va le démolir. Puis, je préfère de beaucoup la Place Versailles aux Galeries d'Anjou, parce que les Galeries d'Anjou, c'est immense. C'est vraiment beaucoup à marcher, tandis que la Place Versailles, c'est vraiment plus petit, et donc, c'est plus convivial. Il y a des gens qui vont là pour socialiser, et tout. Je pense qu'il faut la garder.

1255

Mme DANIELLE SAUVAGE :

1260 Vous dites que vous êtes citoyenne du quartier depuis votre naissance?

Mme SYLVIE LEMAY :

1265 Oui. Je suis née à l'hôpital... Et ça, aussi, c'est un fait. Si on met 5 000 logements, déjà, l'Hôpital Maisonneuve est surdébordé. Si vous allez à l'urgence, il y a des temps d'attente... Ça ne sera pas... ça ne marchera pas, là. Il ne faut pas se cacher, il ne faut pas jouer à l'autruche puis rentrer notre tête dans le sable.

1270 Ça n'a pas de bon sang. Parce que si vous allez à l'urgence à l'Hôpital Maisonneuve, ça déborde. Imaginez-vous si vous ajoutez 5000 logements. Ça n'a pas de sens, là. Il faut vraiment garder ça, que ça soit comme... ça pourrait être des logements qui sont en haut des commerces, ça pourrait. Ou, puis dans la place où il y a les stationnements, aussi, qui n'est pas très utilisée, là. Mais, non, je pense...

1275 Puis, si vous allez... Parce que les gens ne vont pas, ils ne se promènent pas sur la rue Sherbrooke, ou je ne sais pas, ceux qui font ça, là, ils ne se promènent pas. Moi, je me promène. Puis sur la rue Sherbrooke, là, c'est vraiment congestionné. Allez-y à toute heure du jour, vous allez dire « ah, mon doux, ça n'a pas de bon sens ». Donc imaginez-vous, là, si on ajoute 5 000 logements.

1280 Parce que les gens, ils vont avoir des autos, aussi, hein. Je ne pense pas que vous pourrez interdire d'avoir une auto puis de prendre le transport en commun. Puis il y a aussi beaucoup de monde qui prend le transport, puis, des fois, là, il faut laisser passer une rame de métro parce que le métro est trop plein. Donc c'est important, là.

1285 Il faut que les gens aient accès, puis là, ça ne fonctionnera pas, là, au niveau des hôpitaux et tout. Il n'y a pas d'hôpitaux dans l'Est à part Maisonneuve, donc imaginez-vous, rajouter 5 000 logements, là. Les gens ont le temps de mourir 10 fois, là.

Mme DANIELLE SAUVAGE :

1290

Mais c'est quand même un projet qui doit avoir, enfin, des qualités pour vous, ou si vous trouvez que tout est à rejeter?

Mme SYLVIE LEMAY :

1295

Bien, moi, je considère que tel qu'il est présentement, ce n'est pas viable. Ce n'est pas bon, ce n'est pas bon. Parce que c'est quoi... Qu'est-ce qu'ils vont faire, ces gens-là, quand ils vont être malades, hein? Maisonneuve, allez-y, voir, à Maisonneuve. Ça déborde. Souvent, des fois, ils vont refiler à Santa Cabrini ou des choses comme ça. Ça n'a pas de bon sens, là. Et il va falloir penser à ça.

1300

C'est parce que les gens, ils pensent juste, des fois, monétairement, mais ils ne pensent pas au niveau de vie des gens, malheureusement. Il n'y a pas juste l'argent, là, qui est important. Le côté humain, là, c'est beaucoup plus important que l'argent.

1305

Mme DANIELLE SAUVAGE :

Merci.

1310

Mme SYLVIE LEMAY :

Merci.

Mme LORÈNE CRISTINI :

1315

J'en ai une autre. Juste pour comprendre bien votre point de vue par rapport au parc. Qu'est-ce qui vous fait peur d'avoir un parc l'hiver? Vous avez parlé de l'hiver, où ce ne serait pas accessible, puis vous avez aussi parlé de l'été, où là, vous dites que vous pouvez vous balader sur

1320 le site en plein été? Et vous avez ajouté – et peut-être que j'ai mal compris – que ça ne serait pas possible dans un parc de se balader... Peut-être que j'ai mal compris, hein.

Mme SYLVIE LEMAY :

1325 Bien, l'hiver, pas vraiment. Des fois, l'hiver...

Mme LORÈNE CRISTINI :

Et l'été?

1330 **Mme SYLVIE LEMAY :**

Quand il fait de grosses canicules, qu'est-ce que les gens recherchent? La fraîcheur. Et à la Place Versailles, il y a de l'air climatisé dans les magasins. Souvent les gens, quand il fait très chaud, on voit beaucoup de gens aux magasins.

1335 Mais on pourrait faire un petit espace de verdure, là. Je ne suis pas contre de faire un petit espace de verdure, je ne sais pas, là où il y a du stationnement qui n'est pas utilisé, ou quelque chose du genre. On peut améliorer la situation de la Place Versailles, mais pas dans le projet actuel. Pas comme c'est, avec des 25 étages, ce n'est pas...

1340 Là, j'entendais tantôt, c'est ça, vous voulez quoi? Ils veulent faire un centre-ville. Moi, quand je vais au centre-ville, je suis là, je me dis « ah, non, non ». Ici, on est bien. Quand j'arrive, moi, j'ai toujours... quand j'arrivais, parce que moi, je travaille, des fois, plus loin, là. Et quand j'arrive, je fais comme « oufff ». C'est apaisant. Mais là, là, ça ne sera pas apaisant avec des édifices à 25 étages, parce qu'il va y avoir trop de monde. C'est regrettable.

1345 Donc j'espère que vous allez... qu'ils vont penser autrement, puis que vous allez tenir compte des suggestions que je viens de faire.

1350 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup, madame.

1355 **Mme SYLVIE LEMAY :**

Merci.

1360 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, on vous revient dans quelques instants pour la prochaine présentation.

1365 Bonsoir, monsieur Brosseau-Liard. Alors, je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour exposer votre opinion. Ensuite, les commissaires disposeront également de 10 minutes pour discuter avec vous. Nous vous aviserons lorsqu'il restera 2 minutes à votre temps. Maintenant, la parole est à vous.

M. ALEXANDRE BROSSEAU-LIARD :

1370 Merci. Donc, je suis résident du secteur depuis 1983, donc, ma naissance, et je vais présenter mes opinions, suggestions ainsi que certaines choses qui viennent du mémoire déposé par Alain Liard, mon père, qui a déposé un mémoire.

1375 Voilà. On va commencer par la circulation. Bon, là, je sais, il y a beaucoup de monde qui en a parlé avant moi, mais je vais enfoncer le pas aussi. Donc, j'ai pris trois photos, de même, en marchant mon chien, donc au coin de Pierre-Corneille et Trianon, donc, 7 h 30, 8 h, 8 h 30. Donc ça, c'est avant que la Place Versailles soit ouverte. Donc ça, c'est principalement du trafic de passage. Et c'est sans compter le...

1380 Donc, ça, c'est sans compter aussi le fait qu'il y a bien du monde qui prennent des raccourcis par le stationnement de la Place Versailles qui vont se rendre à la rue Sherbrooke, la rue

Sherbrooke qui est *jammée*, puis ça, j'en sais quelque chose, parce que ma fille, elle va à Saint-Donat, donc je dois la traverser pour aller et pour revenir.

1385 Mais il y a une chose par contre, par rapport à ça, c'est qu'en voyant le plan qui est fait en ce moment, c'est que moi, ma prédiction en regardant ça, c'est que... en connaissant le comportement des gens, c'est qu'ils vont essayer de prendre des raccourcis à travers toutes les rues qui vont être créées dans le nouveau projet. Puis je pense que ça serait bien de penser à implémenter des rues piétonnes, probablement, principalement au nord de Curatteau, je pense que c'est ça qui marcherait le mieux, pour essayer d'empêcher que le quartier soit envahi par des
1390 automobilistes qui viennent d'ailleurs.

1395 Ensuite. Donc, le stationnement. Je vais passer assez vite. Je trouve quand même assez bien le fait qu'on diminue beaucoup le stationnement. Moi, chez nous, on n'a pas d'auto, puis moi, je suis très pro transport en commun, j'aime beaucoup utiliser le métro encore, malgré ce que bien des gens veulent en penser, puis c'est ça.

1400 Par contre, peut-être, l'affaire que... Voyons donc, qu'il n'y ait pas une place par logement, je pense que ça pourrait causer des problèmes, du fait qu'on est quand même encore dans une culture de chars.

1405 Et une autre chose, aussi, que j'ai remarquée, c'est que les logements sociaux n'ont pas de parking. Puis, on parlait un peu avant, de, comment dire, de ghettoïsation. Puis je trouve ça un peu spécial quand même, comment on semble assumer que ceux qui vont dans les logements sociaux n'auront pas d'auto, vont utiliser autre chose.

1410 Puis peut-être une chose, aussi, à quoi j'ai pensé, le fait qu'il y ait des appartements ou condos qui n'ont pas de stationnement, ça pourrait peut-être causer une apparition d'Airbnb, comment dire. Ça pourrait amener des logements qui seraient faciles à louer sur Airbnb, puis ça, c'est peut-être quelque chose que l'arrondissement devrait *checker* constamment.

1415 Ensuite, l'accès au métro Radisson. Bon, je montre, disons ici, le D'Assigny, à Longueuil. J'ai vécu là un an de temps. Puis une chose que j'aimais bien, c'est qu'il y a des passerelles à partir de tous les *buildings* qui vont jusqu'au métro Longueuil. Et ça, je trouvais ça excellent. Puis ça, c'est quelque chose qu'il serait probablement bien d'essayer de répliquer là-dedans, comme on parlait de... comment dire, tu sais, de personnes âgées qui ont des problèmes de mobilité à l'extérieur, l'hiver, etc.

1420 Par contre, j'avoue que ça serait un peu dur à implémenter, parce que la façon dont le projet est fait, c'est vraiment... On part de l'extérieur pour s'en venir vers le métro, d'après le phasage, mais malgré tout, je crois que le fameux tunnel qui est relié à la Place Versailles, ça serait bien de le finir pour qu'il entre... pour que les gens n'aient pas à traverser la rue du Trianon quand ils sortent du métro, puis qu'ils puissent arriver directement dans le quartier.

1425 Autre chose, je remarque que la majorité des premiers étages, c'est du commercial, puis c'est surtout du « grande surface », qu'ils appellent. Puis des petits commerces. Mais je pense qu'ils... J'espère que ça ne sera pas juste du commercial, parce qu'on n'a pas eu de nouvelles par rapport à ça, mais il manque de services publics dans le projet. Voyons donc.

1430 C'est ça, on pense mettre, dans le fond, l'équivalent d'une petite ville à cet endroit-là. Et puis il ne faudrait pas juste que les activités, ce soit juste des parcs et du magasinage. Il faut qu'il y ait une bibliothèque municipale, des installations sportives, un CLSC, ça serait très important. Je ne sais pas, un terrain de soccer dans un des parcs, quelque chose comme ça. Il ne faudrait pas s'arranger pour que tout ce monde-là soit obligé d'aller à l'extérieur pour avoir leurs services. Il faudrait que ça puisse être proche, puis ne pas engorger tout le reste.

1435 Ensuite. Bon, on va tomber sur la fameuse tour de 25 étages. La meilleure comparaison, c'est la tour Montparnasse. Donc, dans le fond, le problème que je vois principalement, c'est l'intégration, disons surtout côté Pierre-Corneille, puis peut-être un peu proche de la rue Sherbrooke, sur Trianon.

1440

J'ai regardé un petit peu, il y avait des exemples qui étaient montrés dans le document du projet, puis j'ai pris celui de Clichy Batignolles à Paris. J'ai pris celui-là parce que, d'après l'image, c'est celui qui avait les plus hauts *buildings*, là. Ça a l'air d'être des 15 étages. Donc là, je suis allé faire mon petit tour, évidemment, sur Google Street View, pour regarder.

1445

Dans le fond, ça a l'air d'être à peu près cette espèce de losange là, puis, ce qu'on remarque, c'est que les *buildings* alentour, c'est pas mal tout du 5 étages. Mais tout ce qui touche à peu près à ces 5 étages, là c'est du 6 à 8, puis ensuite ça monte, puis ensuite on a des endroits comme à l'ouest, que c'est la ligne de chemin de fer, bien, là tu as les *buildings* vraiment hauts, puis même chose au nord-ouest, où là, à côté, c'est une espèce de quartier qui a l'air d'être commercial, puis il y a même un centre de tri à côté, donc c'est moins important, ça dérange moins de monde de mettre de gros *buildings* comme ça.

1450

Ce qui me fait penser que justement, mettre les *buildings* en hauteur, c'est mieux de mettre ça vraiment du côté de la rue de Boucherville, puis de la rue Sherbrooke, puis vraiment essayer de mettre la pente ici. Parce que si le projet a lieu, ça va être vraiment mieux de mettre la pente beaucoup plus basse du côté Pierre-Corneille, là, ne pas vraiment doubler la hauteur.

1455

Puis la tour de 25 étages, si elle existe, ça serait mieux de la mettre plus dans le milieu, plus dans le milieu du projet, que, comment dire, à l'extrémité.

1460

Et finalement, 25 ans de travaux, si tout va bien. J'ai mis Ilya Kovalchuk ici, pour ceux qui aiment les références au sport. Celui qui avait eu un contrat de 17 ans refusé parce que c'étaient les contrats qui étaient faits pour ne pas être terminés.

1465

Ça, c'est plus pour le fait que... Vous savez, 25 ans, c'est six cycles électoraux. Il peut se passer beaucoup de choses d'ici là qui peuvent altérer le projet, pour le meilleur ou pour le pire. Donc, là, en ce moment, il nous reste deux ans pour le go! à Québec, probablement, si les sondages se maintiennent. Puis pour le transport collectif, si ça ne fait pas de profit, c'est...

1470

LE PRÉSIDENT :

Il vous reste deux minutes.

1475

M. ALEXANDRE BROSSEAU-LIARD :

Ouais. Si ça ne fait pas de profit, c'est, comment dire, moins désirable? Donc, c'est un petit peu un bâton dans les roues du transport collectif. Puis à Ottawa, d'ici un an, bien, là, on va se ramasser avec les conservateurs probablement, puis là, c'est *Axe the tax*, puis les chars sont très favorisés pour eux autres, donc, ça pourrait peut-être causer encore des problèmes côté financement de transport collectif.

1480

Puis si c'est pour un... comment dire, un quartier qui est supposé être bâti alentour des transports collectifs, ça pourrait causer problème dans le futur, durant la construction, au fil de la construction, qui pourrait, comment dire, causer des changements au projet.

1485

Dans le fond, mes recommandations par rapport à ça. Grandement diminuer la hauteur des bâtiments adjacents aux habitations existantes pour créer une pente plus douce, principalement sur Pierre-Corneille. Je pense que, sur Trianon, selon moi, c'est correct, là. En arrière de chez nous, j'ai déjà un 6 étages.

1490

Les côtés limitrophes à...

1495

LE PRÉSIDENT :

Il vous reste une minute.

1500

M. ALEXANDRE BROSSEAU-LIARD :

1505 ...côtés limitrophes à l'autoroute, rue Sherbrooke, c'est là qu'on pourrait mettre des hauteurs, mettre des rues piétonnes au nord de Curatteau, avoir une véritable intégration avec le métro et les futurs pôles de transport collectif.

1510 Que la Ville et l'arrondissement fassent un suivi très serré du projet pour que le promoteur maintienne ses engagements. Installer d'autres infrastructures et services à la population, pas juste des parcs et magasins, là, il faut vraiment penser CLSC, etc., puis avoir une vraie collaboration avec les différentes agences et autorités gouvernementales, c'est-à-dire l'ARTM, le ministère des Transports, Hydro, le ministère de la Santé. Pour que tout ça se réalise bien.

1515 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup.

M. ALEXANDRE BROSSEAU-LIARD :

1520 Et voilà.

LE PRÉSIDENT :

1525 C'est à notre tour de poser des questions. Je ne sais pas si on en a. On n'a pas eu la présentation de monsieur Liard, alors on est...

M. ALEXANDRE BROSSEAU-LIARD :

1530 Il est supposé l'avoir envoyée.

LE PRÉSIDENT :

1535

Mais elle n'était pas déposée pour présentation ce soir.

M. ALEXANDRE BROSSEAU-LIARD :

1540

O.K., ouais.

LE PRÉSIDENT :

1545

Des questions?

Mme LORÈNE CRISTINI :

Vous avez dit pas de parking pour les logements sociaux? Est-ce que...

1550

M. ALEXANDRE BROSSEAU-LIARD :

1555

Attends un petit peu. Si on regarde la carte, ici, c'est les stationnements. Si on regarde comme ça, on dirait qu'il y a des stationnements seulement dans les *buildings* commerciaux, les *buildings* à condo, pas dans l'école, puis pas dans les logements sociaux. C'est pour ça. C'est parce que la carte est comme ça. Mais évidemment, il n'y a pas vraiment de mention dans le document plus que le nombre de places, puis le nombre de logements. Puis évidemment, il y en a moins, de places, que le nombre de logements, mais si on enlève les logements sociaux, il y a encore un manque à gagner. Donc c'est comme ça que je peux le voir.

1560

LE PRÉSIDENT :

Alors merci beaucoup, on va prendre connaissance du mémoire. Merci pour votre participation.

1565 **M. ALEXANDRE BROSSEAU-LIARD :**

Merci.

1570 **LE PRÉSIDENT :**

Alors on vous revient dans un instant avec le prochain participant.

Bonsoir, messieurs Charles Quirion et Gérard Côté.

1575 **M. CHARLES QUIRION :**

Oui.

1580 **M. GÉRARD CÔTÉ :**

Effectivement.

LE PRÉSIDENT :

1585 Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour exposer votre opinion. Ensuite, les commissaires disposeront également de 10 minutes pour discuter avec vous. Nous vous aviserons lorsqu'il vous restera 2 minutes. Alors, la parole est à vous.

1590 **M. CHARLES QUIRION :**

Bonsoir. Le projet de Place Versailles, c'est un projet qui s'échelonne sur beaucoup de temps, comme on vient de le mentionner dans une autre présentation. C'est quand même très long, ça comporte neuf phases. Ça serait le *fun* d'avoir un échéancier par phases. En tout cas, peut-être pas précis, mais avoir une bonne idée, ce qui nous permettrait, à tout le moins, comme citoyen,

1595 parce qu'on est des citoyens adjacents, de pouvoir prévoir des bouchons pour les oreilles, là, parce que ça va être long.

Ceci étant, c'est sûr que le tissu social, c'est quelque chose d'important. Et puis, un projet de cette nature-là va changer vraiment tout ce qui se passe dans le tissu social. Souvent dans ces
1600 projets-là, quand je pense au projet du côté sud, sur les terrains de Louis-Hippolyte, il n'y a pas eu de concordance avec les différents organismes, que ce soit les écoles, la police, le service d'incendie, etc., et même le transport. Et ça a fait beaucoup jaser.

Puis on a vu aussi arriver, parce qu'il se passait des choses avec le projet du REM, on a vu
1605 arriver des autobus autour de la station Radisson de plus en plus. La Rive-Sud aussi, parce qu'Honoré-Beaugrand débordait. Et c'est certain qu'on est affectés par cette nature-là. Et si c'était le cas, encore plus, parce que la banlieue va de plus en plus loin, puis qu'il y a de plus en plus de gens qui veulent prendre l'autobus ou le REM, ou le ci ou le ça, c'est sûr que ça risque d'être désaccommodant, et il faudra prévoir des places pour accueillir les autobus. Il n'y aura pas assez
1610 de place. Peut-être que Place Versailles, ça pourrait aussi être un enjeu à considérer.

Ceci étant, c'est sûr que les hauteurs des bâtiments sont un des éléments clés de discorde, si on peut dire, avec le voisinage. Le nombre de logements, c'est beaucoup aussi, mais il n'en demeure pas moins que les hauteurs, là, des tours à 22, 24, 25 étages, ça nous paraît trop
1615 audacieux, il faudrait réduire. Si on va près du métro, bien, il y a un 25 étages quand même, c'est pas mal d'étages, ça. Ça serait bien de peut-être le repositionner, puis, sur la rue du Trianon à partir de Pierre-Corneille jusqu'à la rue Sherbrooke, qu'on ait du 6 étages maximum. Ça, c'est un enjeu, je pense, pour les citoyens. Alors ça, c'est le premier point.

1620 Le deuxième, évidemment. C'est sûr qu'on a parlé d'un comité. Le comité, il ne faudrait pas qu'il se mette en place quand les travaux vont débuter. Il faudrait qu'il soit mis en place immédiatement, si on peut dire, pour que les gens du milieu puissent interagir puis faire état de certaines situations, aussi, qui pourraient envenimer tout ce qui va se passer.

1625 Alors, c'est certain que bon... de ce côté-là, monsieur Côté – mauvais jeu de mots – a beaucoup d'expérience dans le communautaire, puis je pense qu'il va développer tout à l'heure.

1630 Autre point, quand on parle... je reviens sur l'échéancier, parce que c'est vraiment important qu'on ait plus de précisions. Et je comprends que c'est un projet majeur, mais il faut avoir plus de vue là-dessus. Bien entendu, j'ai posé la question, moi, quand j'ai appelé pour prendre rendez-vous pour la présentation, « est-ce que je peux voir ce que les gens ont déposé? » On nous a dit « non, ça va être juste après ». Si on parle de démocratie, si on parle d'éléments...

LE PRÉSIDENT :

1635

Vous voulez dire les participants, ou les promoteurs et la Ville?

M. CHARLES QUIRION :

1640

Les participants, les mémoires.

LE PRÉSIDENT :

Tout va être en ligne sur le site de l'OCPM.

1645

M. CHARLES QUIRION :

C'est ça. Donc ça pourrait être intéressant d'être audacieux, puis que quand le mémoire ou l'opinion est déposée, bien, qu'il soit partagé.

1650

LE PRÉSIDENT :

Oui, oui.

1655

M. CHARLES QUIRION :

Ça pourrait être audacieux, mais ça serait le *fun*. Mais non, avant. Alors quand la personne dépose, ça serait le *fun* qu'il soit en ligne pour pouvoir inciter les citoyens à s'appropriier tout ça.

1660

Enfin, quand on parle de de jeunes familles, je ne sais pas si c'est vraiment attirant pour eux, un projet de cette nature-là. Puis il me semble qu'il y a beaucoup de condos qui se bâtissent à Montréal, mais très peu pour les jeunes familles qui veulent rester à Montréal, mais qui n'ont pas rien dans leur plan de match pour être attiré vers ça.

1665

Puis bien entendu, quand on regarde différents projets, bien, on a Angus qui est un beau projet, mais c'est de plus en plus de tours aussi. Donc, il faut penser aux jeunes familles. On avait parlé de maisons en rangées, ou j'ai entendu parler de ça, peut-être que j'ai rêvé, mais il me semble que j'avais entendu parler de ça avec Place Versailles et puis il n'y en a pas.

1670

Alors, en gros, c'est ça. Monsieur Côté?

M. GÉRARD CÔTÉ :

Alors bon, moi, je vais insister sur deux éléments. Le comité. Le comité, pour moi, c'est la participation. Puis ce qui m'a frappé quand on est venus ici l'autre jour, c'est qu'il y avait des intellectuels, des spécialistes de la Ville de Montréal, il y avait... Mais dans les présentations qui ont été faites, il n'y avait aucune référence. On présentait leur projet, tant les gens de la Ville que le promoteur, c'était leur projet, puis c'était le périmètre de Place Versailles.

1675

Aucune présence, mais surtout aucune référence à des consultations, à des discussions qui auraient dû être faites ou qui devraient être faites. Donc c'est pour ça que, pour moi, ce qui est plus important c'est la mise en place de ce comité-là. Pas après, maintenant, pour qu'il y ait un dialogue entre ces gens-là, les promoteurs puis les technocrates de la Ville de Montréal, puis les gens du milieu qui vivent là, puis qui vont continuer à vivre là, puis qu'on va devoir vivre avec cette grosse bibitte-là.

1680

1685

1690 Donc ça, pour moi, c'est le point majeur, le fameux comité, à court terme, participatif. Puis, ce comité-là, aussi, pourrait, comme Charles dit, pourrait adjoindre les autres, comme la SAAQ, la police, le transport, etc. Pas nécessairement à toutes les réunions, mais quand ils veulent. Donc ça, je pense que c'est fondamental.

1695 Et il y a une histoire. Moi, je suis historien de formation. Il y a une histoire au Québec, hein? Opérations Dignité dans le bas du fleuve. Je ne sais pas si ça dit quelque chose à quelqu'un, mais c'est le gouvernement du Québec, des technocrates, les premiers universitaires, qui ont décidé qu'ils fermaient des villages sans consulter la population.

1700 Et ça a créé une révolte au niveau de la population, ça a été la révolte, ça a été le JAL, qui est Saint-Juste, Auclair et Lejeune, etc. Et il y a eu tout un mouvement à l'encontre de ces fameux technocrates-là, qui n'étaient pas participatifs. Ils rêvent dans leur ordinateur, sur Internet, tout ça là. Mais la notion de participation est importante. Donc pour moi, c'est majeur, la question du comité.

1705 On a besoin d'un échéancier, aussi. Et que ce soit clair qu'il y ait un échéancier, puis qu'un comité puisse suivre cet échéancier-là.

1710 Puis les 25 étages, là. S'ils veulent en faire, ils en feront une tonne sur le bord de l'autoroute, pas sur la rue du Trianon, pas chez nous, de l'autre côté. Chez nous, comme Charles l'a dit, que ça reste des cinq, six, sept étages, ça peut aller, mais 25 étages, là, puis 10, 15 étages, envoyez ça le long de l'autoroute, ça, il n'y a aucun problème de ce côté-là, mais moi je ne veux pas avoir un 25 étages dans ma face, ça va me traumatiser pour le nombre d'années... le peu d'années qu'il me reste à vivre, là, je ne veux pas être traumatisé par un 25 étages. Merci.

LE PRÉSIDENT :

1715 Merci. Vous avez terminé?

Alors c'est au tour des commissaires. Est-ce que vous avez des questions?

Mme LORÈNE CRISTINI :

1720 Je ne sais plus lequel a mentionné ça. Qu'est-ce qui vous rebute, selon vous... Enfin, qu'est-ce qui rebute les jeunes familles, selon vous, dans ce projet?

M. CHARLES QUIRION :

1725 Bien, en fait, les jeunes familles, ce qu'elles cherchent, elles cherchent un terrain pour pouvoir avoir un jardin, pour pouvoir vivre en famille. Donc, elles sortent de Montréal. Alors, on a parlé de maisons en rangées, à un moment donné, dans ce projet-là, mais il n'y en a pas. Puis je comprends, là, je comprends que c'est moins rentable pour la Ville, pour les taxes, c'est moins rentable pour le promoteur et puis le propriétaire de Place Versailles aussi, je comprends tout ça, 1730 mais il y a peut-être des éléments où, à un moment donné, il faut penser plus au social qu'à l'économique, aux marchands. Donc, ce serait ça.

LE PRÉSIDENT :

1735 As-tu une question?

Mme DANIELLE SAUVAGE :

1740 Vous parlez beaucoup de qualité de vie. Vous avez raison, évidemment. Qu'est-ce qui pourrait être fait pour que la situation réponde davantage à vos besoins sur le plan de la qualité de vie?

M. CHARLES QUIRION :

1745 Bien, en fait, là, et monsieur Côté pourra en rajouter, mais ça fait quand même un certain nombre d'années que je réside dans le quartier et puis j'ai fait différentes institutions dans mon travail et quand je suis arrivé, j'ai fait Verdun. Je trouvais qu'il y avait vraiment une vie de quartier.

Et après ça, je suis arrivé dans le quartier et je trouvais aussi qu'il y avait vraiment une vie de quartier. Les gens se connaissaient, ils se côtoyaient, etc., et on risque de perdre ça un petit peu.

1750

Donc, c'est un élément important. Le tissu social, c'est vraiment quelque chose qui est à considérer. Et si on met des tours, on lève des tours, généralement, les gens, ils se parlent moins que quand c'est au ras du sol. C'est naturel.

1755

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup pour votre participation. Dans quelques instants, on va passer au prochain intervenant. Merci.

1760

M. GÉRARD CÔTÉ :

Merci.

LE PRÉSIDENT :

1765

Bonsoir, monsieur Gilbert Bauer.

M. GILBERT BAUER :

1770

Oui. Bonsoir, monsieur le président. Bonsoir, mesdames.

LE PRÉSIDENT :

1775

Merci. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour exposer votre opinion. Ensuite, les commissaires disposeront également de 10 minutes pour discuter avec vous, et nous vous aviserons quand il vous restera 2 minutes. Alors, la parole est à vous.

M. GILBERT BAUER :

1780

Je ne pense pas que ça me prendra autant de temps que ça, parce que moi, je vais parler avec mon cœur ce soir. Moi, je n'ai pas assisté à la présentation du 28 août, je n'ai pas déposé de mémoire, mais je vous expose ce soir mon très grand attachement à la Place Versailles telle qu'elle est actuellement.

1785

Je suis complètement contre ce projet-là, parce que ça brise une certaine qualité de vie qu'on avait avec un grand centre commercial de ce type-là, où tout est sous le même toit, tous les commerces sous le même toit, on est à l'air climatisé, en hiver, on est à la chaleur, on n'a pas besoin de se déplacer, comme madame disait tout à l'heure, faire plusieurs coins de rue pour aller dans un magasin ou un autre, on a tout sous le même toit.

1790

Et ce genre de commerce là, ce genre de centre commercial là, pour moi, n'est pas dépassé, bien au contraire. Parce que moi, je ne fais pas d'achats en ligne non plus. Moi, ça me prend des commerces de détail où je peux choisir mes produits, où je peux essayer, mais des chaussures, des vêtements. Parce que moi je ne suis pas... je ne suis pas en ligne pour rien du tout. Alors pour moi, c'est très important que ce genre de commerce là, que ce genre de centre commercial là, reste.

1795

Et puis qu'il reste pour encore un très long terme. Je ne vois pas pourquoi on veut détruire, je ne conçois pas... Je ne peux pas concevoir qu'on puisse détruire un centre commercial de même, juste pour développer des projets immobiliers. Parce que je n'ai pas entendu, ni hier soir ni aujourd'hui, je sais que je n'ai pas participé à la présentation du 28 août, je ne sais pas qui sont les promoteurs de ce projet-là.

1800

Est-ce que les propriétaires de la Place Versailles sont impliqués? Parce que c'est quand même une propriété privée. Est-ce qu'ils sont impliqués dans le projet, les propriétaires de la Place Versailles? Si eux sont contre ce projet-là, pourquoi on ne parle pas des propriétaires, là. Est-ce qu'ils sont impliqués, est-ce qu'ils sont d'accord avec le projet, les propriétaires de la place Versailles?

1805

1810 Est-ce qu'ils tiennent compte de l'avis des clients? Parce que moi, je suis un client de la Place Versailles. Pour moi c'est un lieu de vie, c'est un lieu de rencontre, un lieu de sociabilisation, ça permet de briser notre isolement, notre solitude, parce que moi, je suis quelqu'un qui est solitaire, qui est très isolé, et ces endroits-là, pour moi, c'est essentiel.

1815 Et en plus, c'est une belle ambiance, hein, c'est une belle décoration. Les planchers, c'est un beau centre, c'est un beau centre commercial, je ne vois pas pourquoi on veut le détruire, celui-là. C'est un très beau centre commercial, on y est bien, dès qu'on entre on s'y sent bien, tu sais, on est à l'aise, il y a comme une atmosphère, il y a comme une âme dans ce centre-là.

1820 D'ailleurs, on parlait du Forum de Montréal. Bien, oui, il y a des fantômes au Forum. Ce n'est pas si stupide que ça, ce n'est pas si ridicule que ça. Depuis que le club des Canadiens a déménagé dans le Centre Bell, ils ne gagnent plus de coupe Stanley depuis ce temps-là. Ils auraient dû rester à l'ancien Forum, ils gagneraient encore des coupes Stanley.

1825 Mais c'est pareil avec des centres commerciaux comme ça. Quand il y a une âme, une atmosphère qui est très agréable, il ne faut pas que ça disparaisse du paysage. Il faut que ça reste, ces centres-là.

1830 Donc, moi je suis totalement contre ce projet-là. Parce qu'on sait aussi tous les problèmes que ça amène au niveau du tissu social, de l'environnement, tout ça. Il va y avoir une gentrification, il va y avoir un embourgeoisement du secteur qui sera... qui va amener d'autres sans-abris éventuellement.

1835 Parce que partout où il y a de gros projets immobiliers qui se développent comme ça dans les quartiers, tout d'un coup, il y a plein de sans-abris, il y a de nouveaux sans-abris qui apparaissent. Bon, c'est quand même bizarre. Supposément, c'est supposé régler la crise du logement, mais plus... Depuis qu'il y a de gros projets immobiliers à Montréal, il y a de plus en plus de sans-abris.

1840 Expliquez-moi ça? Pourquoi ces gens-là ne peuvent pas habiter dans ces immeubles-là? Parce qu'ils n'ont pas les moyens de payer un condo, des loyers qui sont exorbitants. Ce n'est pas pour la population, ces projets immobiliers là, c'est pour une certaine classe qui est très bien nantie.

1845 Une classe moyenne supérieure, peut-être même une classe supérieure. Ce n'est pas pour le commun des mortels, ce genre de projet immobilier là. Donc, déjà, pour ça, je suis contre aussi, entre autres, mais voilà, bon, entre autres, mais voilà.

1850 Alors pour moi, la Place Versailles, c'est un lieu de vie, c'est un lieu de rencontre, c'est un lieu de socialisation, ça brise mon isolement, ça brise ma solitude. On rencontre des gens avec leurs animaux, leurs chiens qui viennent nous faire des câlins, donc on a notre dose de zoothérapie dans ce centre-là, que ce soit en hiver, que ce soit en été. En été avec l'air climatisé, en hiver, on est au chaud.

1855 C'est un endroit agréable, la Place Versailles. Il y a une atmosphère, il y a comme une âme, puis quand on voit les gens... Il y a beaucoup de gens à la Place Versailles, ce n'est pas vrai que ça commence à disparaître, ce n'est pas vrai, à cause des commerces en ligne, bah, c'est amené à disparaître... Non, ce n'est pas amené à disparaître, ce genre de centre. Il y a encore des gens qui aiment le contact social, qui aiment encore le contact humain, là, et moi, j'en fais partie.

1860 Alors moi, c'est ça, je ne peux pas concevoir qu'elle puisse disparaître, la Place Versailles ce centre-là. Alors moi, je veux qu'il reste, qu'on assure la pérennité de ce centre-là. Faites ce que vous voulez autour, prenez peut-être comme madame disait, un petit secteur inutilisé de stationnement, pour peut-être faire du vert, verdir ou faire autre chose, là, mais des stationnements, je me suis...

1865 Je suis allé, cet après-midi, à Place Versailles, j'ai regardé l'utilisation des stationnements, c'est très achalandé, c'est très utilisé, les stationnements. Ce n'est pas vrai que ce n'est plus utile les stationnements. C'est encore très important, des stationnements.

1870 Alors, moi, non, moi, je ne crois pas qu'il faut que ça disparaisse, ce centre-là, ça doit rester. Ça fait partie de notre paysage ici, ça fait partie de cette qualité de vie qu'on avait ici à Montréal, et puis là, on perd des qualités de vie. Par la destruction, par des projets immobiliers de même, là. Qui ne sont pas pour le peuple, qui ne sont pas pour le petit peuple, ça, ces projets-là, ce n'est pas pour le monde ordinaire, ça. C'est pour le monde qui a les moyens, ce n'est pas pour le monde ordinaire.
1875 Et ça va mener à un embourgeoisement du quartier, avec tout ce que ça amène comme problème.

 Alors non. Moi, je suis contre ce genre de projet là. Maintenant, est-ce que les propriétaires de la Place Versailles sont en faveur de ce projet-là? Je ne le sais pas, je ne sais pas, je ne sais pas. Mais s'ils sont en faveur de ça, bien, ils ne tiennent pas compte des gens comme nous qui fréquentent leur centre, qui vont faire des achats dans leur centre. Alors, si jamais les propriétaires sont en accord avec ça, il faut qu'on me le dise, parce que moi, je doute que les propriétaires...

 Selon mes informations, c'est encore la famille d'origine qui a créé le centre qui est encore propriétaire aujourd'hui? Est-ce que c'est bien exact? Vous pouvez me corriger si vous voulez?

1885

LE PRÉSIDENT :

Oui.

1890

M. GILBERT BAUER :

C'est encore la même famille? Est-ce qu'ils sont en accord avec le projet, eux autres?

LE PRÉSIDENT :

1895

Bien, c'est leur projet.

1900

M. GILBERT BAUER :

1905 C'est leur projet à eux autres, en plus. Donc, bien, je m'adresse à eux autres : vous ne tenez pas compte des gens comme nous, alors. Je vais m'adresser à eux autres, moi. Qu'ils reviennent sur leur décision. Et puis, je sais que peut-être... c'est peut-être plus payant pour eux autres d'avoir des projets de même, mais là...

1910 Mais moi, j'aime ce centre-là, j'aime le fréquenter, j'aime l'ambiance qu'il y a dans ce centre-là. J'aime l'atmosphère de ce centre-là. On rencontre toutes sortes de gens, c'est agréable.

LE PRÉSIDENT :

Il vous reste deux minutes, monsieur.

1915 **M. GILBERT BAUER :**

Oui, oui. En été, on a l'air climatisé, puis en hiver, on est au chaud. C'est un beau lieu, c'est encore un lieu où on peut encore flâner sans être obligé de consommer, sans être obligé d'acheter, juste pour profiter de l'ambiance, juste pour profiter de l'atmosphère.

1920 Donc ça, c'est très important, encore. Sur le plan humain, des centres comme ça, c'est très important. Eh bien, si les propriétaires du lieu voient ça d'un autre œil maintenant, bien, ils ne tiennent pas compte de nos opinions à nous autres, alors, à ce moment-là. Les gens qui fréquentent leur centre.

1925 Alors voilà, c'est tout ce que j'avais à dire. Maintenant, si vous avez des questions... je ne pourrais pas répondre à beaucoup de questions de toute façon. Moi j'ai parlé avec mon cœur ce soir.

LE PRÉSIDENT :

1930 Merci beaucoup. Est-ce que vous avez des questions?

Mme LORÈNE CRISTINI :

1935 Si vous pouviez rêver, là. Actuellement, la Place Versailles, elle est comme elle est. Si vous pouviez rêver, qu'est-ce que vous feriez de plus?

M. GILBERT BAUER :

1940 Ce que je ferais de plus? À partir du métro Radisson, faire un corridor qui débouche directement dans le centre, c'est ce dont je rêverais, moi. Ça nous empêcherait effectivement de traverser la rue, d'avoir un corridor, d'une part. Parce que moi, je n'ai pas de voiture, hein. Moi, je me déplace en transport en commun, en autobus, en métro et à pied. Je n'ai jamais eu de voiture.

1945 Alors pour moi, c'est ça, j'ai toujours trouvé que c'était une lacune. C'est juste à côté du centre. Ce ne serait peut-être pas très compliqué de creuser un corridor qui débouche directement dans le centre commercial. Ça nous éviterait, justement, de sortir, de traverser la rue. Ça, c'est quelque chose... C'est une suggestion que je puisse faire. Voilà.

Mme DANIELLE SAUVAGE :

1950 Vous avez quand même pris connaissance du projet tel qu'il est présenté?

M. GILBERT BAUER :

1955 Bien, j'ai surtout écouté les interventions d'hier soir et de ce soir, là.

Mme DANIELLE SAUVAGE :

1960 Mais est-ce qu'il y a quand même, dans ce projet-là, des aspects que vous jugez intéressants, qui pourraient améliorer la situation, ou si vous ça vous convient exactement comme c'est maintenant?

M. GILBERT BAUER :

1965

Moi, ça me convient comme c'est actuellement. Mais comme disait madame tout à l'heure, si jamais... comme la madame qui est intervenue tout à l'heure, si jamais il y a des emplacements, effectivement, qui ne sont pas utilisés, je ne vois pas d'inconvénient à ce qu'on fasse quelque chose avec ça non plus, là, mais ça, c'est au propriétaire puis aux administrateurs de la Place Versailles de voir ce qui serait le mieux à faire, du moment qu'ils gardent le centre tel quel.

1970

Donc c'est ça. Je ne vois pas d'inconvénient qu'on puisse peut-être développer de petites affaires, tout autour, s'il le faut, là. Bon. C'est ça. Cet après-midi, j'ai vu que les stationnements étaient pleins à pratiquement 80 %, donc il n'y a pas beaucoup d'espace disponible, hein, d'espaces de stationnement disponibles pour créer quelque chose ou pour faire quelque chose.

1975

Donc, vous vous imaginez la fin de semaine? Le samedi. Il y a du monde, les vendredis, les samedis, il y a du monde à la Place Versailles. Ce n'est pas un endroit qui est désert, là, il y a du monde, et puis les stationnements sont utiles, sont nécessaires.

1980

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, monsieur Bauer, pour votre participation.

1985

M. GILBERT BAUER :

Je vous en prie.

C'est sûr, ce n'est pas aussi détaillé que certains intervenants, je n'ai pas de documents bien étoffés. J'ai parlé avec mon cœur, moi.

1990

LE PRÉSIDENT :

C'est bien.

1995

M. GILBERT BAUER :

Je suis un utilisateur de cette place-là. J'adore cette place-là, j'adore ce lieu-là, c'est un lieu pour moi qui est fantastique. Je fais de belles rencontres, comme je dis. On a même des séances de zoothérapie gratis. C'est très agréable comme endroit.

2000

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup.

2005

M. GILBERT BAUER :

Puis le décor est agréable aussi, toute la place, tout est agréable, là, c'est une belle place, il ne faut pas que ça disparaisse. Alors je m'adresse à la famille, encore, de la Place Versailles : ne faites pas disparaître cette place-là, c'est essentiel.

2010

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup.

2015

M. GILBERT BAUER :

Merci beaucoup, bonne soirée.

2020

LE PRÉSIDENT :

Alors, cette dernière présentation met fin à nos séances 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 suivies en ligne.

2025

Enfin, merci à mes collègues commissaires et analystes. Et nous vous donnons rendez-vous à la prochaine séance que... non, en fait. Non, c'est terminé. Excusez-moi. Alors, merci beaucoup à tout le monde et bonne fin de soirée.

2030

AJOURNEMENT

2035

2040

Je, soussignée, Anne-Marie Venne, sténographe officielle n° 361317-8, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent contiennent la transcription fidèle et exacte des notes recueillies au moyen de l'enregistrement numérique, le tout hors de mon contrôle et au meilleur de la qualité dudit enregistrement.

Le tout conformément à la loi.

2045

Et j'ai signé :



Anne-Marie Venne, s.o. n° 361317-8