

Merci beaucoup, bonne soirée.

2155 **M. MARTIN ST-GEORGES :**

Merci.

2160 **LE PRÉSIDENT :**

On vous revient dans un instant avec la prochaine présentation.

2165 Madame Alba Zuniga Ramos et monsieur Julien Hénault-Ratelle, je vois que vous êtes conseillers de ville. Puis comme l'opération d'audition des opinions s'adresse au public, on va écouter votre présentation, mais on ne vous posera pas de questions. C'est comme ça qu'on fonctionne à l'OCPM.

2170 Alors, je vous rappelle que vous aurez 10 minutes pour faire votre présentation, comme les autres présentateurs. On vous écoute.

**Mme ALBA ZUNIGA RAMOS, conseillère de ville :**

2175 Parfait, merci. Alors, je vais commencer par me présenter, si vous me le permettez, conseillère de ville dans le district de Louis-Riel. C'est un privilège pour moi, vraiment, de pouvoir représenter les citoyens dans le district.

2180 Alors, écoutez, de façon très rapide, j'ai développé, depuis les derniers mois, une démarche de rencontrer les citoyens. J'ai pu rencontrer environ 150 citoyens, j'ai envoyé aussi des lettres dans les secteurs, j'ai fait des appels téléphoniques, j'ai envoyé des courriels, j'ai eu des échanges avec mes citoyens, que ça soit sur la rue des Groseillers, sur la rue Pierre-Corneille, sur les résidences, le Loggia, le Lux ou les HLM du secteur. Cafés, viennoiseries, je suis allée à la rencontre des citoyens.

2185 L'objectif de ce mémoire, en ce qui me concerne, c'est vraiment de résumer le point de vue des citoyens, mais aussi de pousser une réflexion sur le besoin de développer du logement à Montréal tout en respectant les quartiers déjà existants.

2190 Alors le mémoire, pour ma section, a été divisé en trois parties. La première partie, ça concerne les inquiétudes au niveau de la densification dans le district. La deuxième partie, ça concerne la cohabitation avec les chantiers, et finalement, un plaidoyer pour un pôle des transports accessible et une circulation routière qui puisse être sécuritaire.

2195 Alors, vous le savez, c'est un secteur qui est en changement et je voudrais vraiment mettre de l'emphase là-dessus. On ne peut pas concevoir le projet de la Place Versailles indépendamment des autres projets qui se développent dans le secteur.

2200 On parle de TOD, de *Transit-oriented Development*. On a quatre stations de métro à Louis-Riel. À chaque station de métro, il y a de la construction qui se fait. On est pour le développement du logement, mais il faut quand même comprendre l'impact social que ça a sur les citoyens dans le secteur.

Alors, je vous invite vraiment à regarder le projet dans le continuum de ce qui se fait dans les autres stations de métro où il y a déjà de la construction qui s'est faite.

2205 Alors il y a vraiment des inquiétudes de la part des organismes communautaires avec lesquels j'ai parlé sur le point insoutenable de la quantité de personnes qui s'en viennent dans le secteur. On parle de population qui va être rendue au double dans les prochaines années et c'est quand même inquiétant dans un secteur où nous avons déjà des besoins partout.

2210 On n'a même pas de bibliothèque qui nous appartient, là, on n'a pas de centre communautaire. On manque énormément de locaux et il y a des enjeux concernant la santé. On a beaucoup de citoyens qu'on a besoin d'intégrer dans le secteur et nos services communautaires, les organismes communautaires en arrachent.

2215 Il y a vraiment une perte au niveau du caractère... aussi, de l'offre commerciale dans le secteur. On parle des boutiques... Merci. On parle des boutiques indépendantes à la Place Versailles qui répondent à un besoin particulier. Et les citoyens ont peur que ce soit perdu.

2220 Je vous parlerais maintenant des craintes au niveau de la cohabitation. C'est sûr que 15 à 20 ans, de vie pour une construction, c'est quand même beaucoup pour les citoyens. Alors, on a besoin d'avoir une communication qui soit efficace entre les citoyens et l'arrondissement.

2225 À certains endroits, comme par exemple à Cadillac, il y a eu des projets comme le Grace Dart, qui se sont développés, il y a eu beaucoup de difficulté entre les citoyens et la communication avec l'arrondissement. Alors on a besoin de canaux de communication efficaces quand il y a des enjeux au niveau de la cohabitation.

2230 Le comité de bon voisinage, j'en avais un qui avait été promis dans certains contextes de construction, mais on n'en a pas eu beaucoup qui ont été livrés de la part des promoteurs dans le secteur. Alors, s'il y a un engagement qui va être fait de la part du promoteur, il faut vraiment que ça soit traduit de façon réelle dans le fait.

2235 Alors en ce qui concerne le transport accessible, écoutez, ça a déjà été mentionné par plusieurs personnes. Je vois mal comment est-ce qu'on peut promouvoir un TOD sans qu'on puisse avoir un engagement de la part directe de l'arrondissement, de la ville-centre, du provincial, en ce qui concerne un métro accessible.

2240 Aucun des métros dans le secteur n'est accessible. J'ai un enfant de huit mois et je peux vous dire à quel point, là, utiliser le métro, prendre une poussette, c'est presque impossible à Radisson. Alors on a besoin d'un engagement de la part de nos administrations pour que le métro soit accessible. Ça fait deux ans que la ville n'annonce plus de métros accessibles à Montréal, alors ça, c'est important et les citoyens le demandent.

2245 De plus, au niveau de la sécurité routière, on a beaucoup d'enjeux dans le secteur. Il faut comprendre qu'on est près d'Anjou, aussi. N'importe quel changement qui soit fait par

l'arrondissement, ça ne va pas nécessairement concerner le maire d'Anjou. Les décisions qui se prennent ne peuvent pas être prises en silo, et il aurait fallu qu'une stratégie, en fait, pour pallier les besoins de sécurisation...

2250 J'ai beaucoup de jeunes enfants, beaucoup de personnes âgées. Il y a déjà cette insécurité. Je comprends mal comment ça va être géré sans qu'il y ait une stratégie, que ça soit pendant la période de construction ou que ça soit de façon générale, écoutez... Pour que ça soit de façon générale en ce moment.

2255 Je finis là-dessus, là. Cela sans compter le fait que plusieurs des citoyens sur les rues des Groseilliers et Pierre-Corneille se sont sentis oubliés dans ces projets au niveau des impacts qu'ils vont avoir à vivre. Merci.

**M. JULIEN HÉNAULT-RATELLE, commissaire de ville :**

2260 Bonsoir monsieur le président, mesdames les commissaires. Julien Hénault-Ratelle, je suis conseiller de ville de Tétreaultville, donc le district qui est situé uniquement à l'est de l'autoroute 25, donc, directement adjacent au projet de la Place Versailles.

2265 Je tiens tout d'abord à commencer en disant qu'on est en faveur du projet de redéveloppement de la Place Versailles, mais qu'il y a plusieurs préoccupations qui nous tiennent à cœur et qu'on a souhaité soulever auprès de vous dans le cadre de notre mémoire.

2270 Tout d'abord, pour faire une petite mise en contexte du site actuel. Il y a près de 60 % du site qui est présentement des espaces de stationnement. C'est, après le Port de Montréal, le plus gros îlot de chaleur qu'on a présentement à Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

2275 Le projet qui a été présenté, lui, a plusieurs avantages. Tout d'abord, d'avoir des tours résidentielles, d'avoir plusieurs espaces verts, mais également d'avoir réfléchi, notamment, à l'intégration d'une école, mais également d'une résidence pour personnes âgées, ce qui, à notre sens, va assurer une bonne inclusion et une bonne prévisibilité.

Ça a été mentionné par diverses personnes au courant, déjà, de ces auditions, mais on le sait : depuis maintenant quelques années à Montréal, il y a eu une très grande flambée au niveau des loyers et également des coûts de l'acquisition résidentielle.

2280

Quand on regarde uniquement les données des quatre dernières années à travers la Ville de Montréal, on a eu une hausse de 27 % des loyers de manière générale en quatre ans, ce qui fait que présentement, on est rendu à un loyer moyen de 1 725 \$ à Montréal. Et cette hausse fulgurante qu'on a vue à travers la Ville, on la retrouve également à Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, où il y a une gentrification qui est très importante.

2285

Quand on regarde les chiffres au niveau de l'acquisition résidentielle, la situation est tout à fait similaire. À chacune des dernières années, dans les quatre, cinq dernières années, on a eu des variations de prix allant de 5 à 17 % de manière annuelle. Et ça, c'est dû à différentes choses, notamment une hausse de la population, un ralentissement des mises en chantier, ce qui fait en sorte que l'équilibre entre l'offre et la demande ne s'y trouve plus.

2290

Donc, quand on a un projet de redéveloppement aussi important que celui de la Place Versailles, avec un potentiel de plus de 5 000 logements, ça permet, justement, de venir mieux équilibrer la situation.

2295

Ça a été mentionné, ceci étant dit, que la part de logements sociaux et abordables est, à notre sens, complètement insuffisante dans le projet qui a été présenté et ne représente pas les besoins de la population montréalaise, mais non plus les besoins de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

2300

Dans le projet qui a été présenté, il y a uniquement 9 % de logements sociaux et 0,8 % de logements abordables. Et on le sait, à Montréal, on a un besoin flagrant d'avoir de plus en plus de ce type de logement. Ça a été mentionné précédemment par le CIUSSS, mais il y a vraiment un consensus au sein des partenaires dans le milieu de l'habitation d'avoir un besoin minimal de 20 % de logements qui soient hors marché, incluant les logements sociaux et les logements abordables.

2305

2310 D'ailleurs, quand on regarde la politique en place du 20-20-20, le règlement pour la métropole mixte, où on demande 20 % de logements sociaux, 20 % de logements abordables, 20 % de logements familiaux, on est très loin du compte également.

2315 Mais vous le savez, il y a également une consultation en ce moment pour le PUM, le plan d'urbanisme et de mobilité de Montréal, pour la vision 2050 de la ville. Et dans cette vision 2050 de la ville, on parle justement d'avoir un 20 %...

**LE PRÉSIDENT :**

Il vous reste deux minutes.

2320 **M. JULIEN HÉNAULT-RATELLE**

2325 Parfait. On parle d'ailleurs d'avoir un 20 % hors marché au niveau des logements sociaux et abordables. Donc même quand on se projette sur plusieurs décennies, le projet de la Place Versailles, qui est prévu justement pour cette durée de temps là, ne répond pas aux attentes de la Ville.

2330 Une autre préoccupation qu'on a est au niveau de l'accessibilité universelle, également, dans le projet. À notre sens, ce qui a été présenté, ne sont ni des logements adaptés ni des logements qui sont adaptables selon le Code du bâtiment du Québec. Et pour nous, c'est une préoccupation.

2335 On le sait, il y a près de deux millions de Québécois qui ont une incapacité, présentement, au Québec. Un chiffre qui va avoir tendance à augmenter, puisque bien évidemment, le nombre augmente avec l'âge. Donc, à notre sens, c'est également un prérequis d'avoir une hausse au niveau de l'offre en accessibilité universelle.

Je vais conclure sur l'élément de l'intégration au cadre bâti actuel. Plusieurs citoyens sont préoccupés par les hauteurs des édifices qui sont présentées dans le cadre du projet. Sans

2340 nécessairement remettre en cause les hauteurs qui sont présentées, à notre sens, un système d'intégration pyramidal aurait dû être mis en place sur le site, autant d'un point de vue est-ouest, comme ce qui a été mis en place, mais également d'un point de vue nord-sud.

2345 En ce moment, du côté de Pierre-Corneille, du côté nord, on a des édifices qui font soit 12 ou 25 étages, face à des édifices qui eux, en ont 6 ou 8. À notre sens, pour avoir une meilleure intégration, il y aurait dû avoir des édifices, plutôt, de 8 étages qu'on retrouve présentement au centre du projet, qui soient du côté nord, afin, justement, d'avoir cette espèce de vision en hauteur qui augmente graduellement pour venir, justement, assurer une meilleure cohabitation.

2350 Et en conclusion, ça a également été mentionné, mais la Place Versailles est un centre d'identité pour les résidents du secteur qui s'y identifient. C'est un milieu de vie pour eux. Et quand je vois le peu de considération qui a été mis en place pour toute l'intégration et la préservation du patrimoine, c'est pour moi quelque chose, également, de préoccupant.

2355 La Place Versailles est reconnue comme étant un lieu convivial avec, notamment, ses fresques, avec les fontaines, avec le marbre qui a été intégré dans l'édifice, et à mon sens, dans un projet de redéveloppement, il faudrait venir préserver au maximum ce type d'éléments distinctifs que l'on retrouve dans la Place Versailles, et pas nécessairement dans les autres centres commerciaux du secteur de l'Est de l'île de Montréal.

2360 Donc, ce sont les différents éléments qu'on souhaitait porter à votre attention et, qu'on espère, vont pouvoir vous faire cheminer dans vos réflexions.

**LE PRÉSIDENT :**

2365 Merci beaucoup. Nous vous revenons dans quelques instants avec la prochaine et dernière présentation. Merci.

Alors, bonsoir, madame Gauvreau.