

M. DINU BUMBARU :

En tout cas, l'harmonie, ça dépasse la couleur de la brique en d'autres mots.

1480 **LA PRÉSIDENTE :**

Absolument. C'est ce qu'on avait compris.

1485 **M. DINU BUMBARU :**

Les sont souvent réduits à ça mais vous savez, 40 étages...

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

1490 C'est parce que vous ne l'avez pas beaucoup explicité.

M. DINU BUMBARU :

1495 L'harmonie, oui, je sais, on aurait dû enfin peut-être citer Platon. Le rectangle d'or. Merci bien.

LA PRÉSIDENTE :

1500 Merci à vous. Restez avec nous pour monsieur Poulin que j'inviterais. Monsieur André Poulin, s'il vous plaît, de Destination centre-ville. Bonsoir, Monsieur!

M. ANDRÉ POULIN :

1505 Bonsoir!

LA PRÉSIDENTE :

Nous vous écoutons quand vous êtes prêt.

1510 **M. ANDRÉ POULIN :**

Bonsoir, merci de nous recevoir et d'écouter les quelques commentaires que nous avons à formuler et surtout de pouvoir répondre à vos questions par la suite.

1515 D'abord, merci ce promoteur et les gens qui ont accepté de financer parce que notre grande crainte que nous avons, c'était que ces lieux demeurent à l'abandon pendant plusieurs années et ça aurait été terrible comme le disait monsieur Bumbaru à l'instant. Il y a déjà beaucoup de bâtiments qui sont à l'abandon et il n'y a rien de plus déplorable pour une ville et encore plus pour un centre-ville comme Montréal.

1520 On a connu ça depuis le déménagement du Forum et par la suite, ça a été le Séville qui s'est désagrégé au fil des ans. C'était un lieu à l'ouest de Guy qui était vraiment négligé et dans un état inacceptable. Maintenant, on a eu la chance d'avoir des constructeurs qui sont venus, bien sûr, construire des tours qui, à l'époque, nous paraissaient inacceptables mais que tout le monde apprécie aujourd'hui. Les mêmes commentaires qu'on fait aujourd'hui sur ce projet ont
1525 été faits pour les tours qu'on appelle la tour du Séville ou celle encore, la nouvelle qui a été développée par le même groupe sur le côté ouest du Square Cabot.

1530 Alors donc merci à ce promoteur de prendre tout ce... Je pense qu'il n'y a pas beaucoup de gens qui comprennent le risque financier et le risque d'affaires qui est lié à un projet semblable. C'est vraiment quelque chose d'important.

1535 Et la deuxième crainte que nous avons, je vous disais que nous avons une crainte que ça reste vacant pendant des années, la deuxième crainte, c'était lorsque le projet a commencé à être discuté, c'est qu'il y ait tellement d'exigences et de contraintes que le promoteur lance la serviette et dise : « Je vais leur revendre le terrain puis quelqu'un d'autre s'occupera de prendre

tous ces risques et toutes ces contraintes qui sont imposées. » Alors j'espère qu'il n'y aura pas trop de contraintes qui lui seront imposées pour que le projet puisse se poursuivre.

1540 Bien sûr que ce n'est pas l'idéal. L'idéal, c'est que ça soit un grand parc, tout soit un grand parc. Mais ce n'est pas ça, la vie. À un moment donné, il faut construire. On est une ville qui croît et lorsqu'on entend le maire, elle va croître encore beaucoup plus dans les prochaines années. Et, pour nous, il est essentiel qu'on cesse cet étalement urbain et qu'on permette aux gens de demeurer le plus près possible du centre et de leur travail.

1545 J'étais très heureux d'entendre monsieur Michaud et on se rejoint sur le fait qu'il faut permettre aux travailleurs du centre-ville de demeurer au centre-ville et d'arrêter de traverser les ponts, de faire une heure, une heure et demie de route pour se rendre à la maison le matin et le soir.

1550 Donc il y a quelques projets qui ont été faits ces dernières années. En voici un nouveau qui pointe à l'horizon. On est fier de ça.

1555 Comment faire pour – une recommandation qui n'est pas dans le texte mais à laquelle je réfléchissais aujourd'hui – comment faire pour changer les règles de logement social pour faire en sorte que le logement social inclut aussi des gens qui sont actifs mais qui n'ont pas des gros revenus, donc qui sont presque au seuil de pauvreté, mais qui sont actifs comme travailleurs? Et ça, on en a besoin au centre-ville de ces travailleurs-là. Il y en aura même sur le projet. Il y a un hôtel, il y aura des femmes de chambre, il y aura des employés de cuisine, des employés qui lavent la vaisselle. Ce n'est pas des employés qui gagnent cher mais eux aussi ne devraient pas faire une heure de voyage pour se rendre au travail.

1560 Alors comment changer? Je pense que là vous pouvez être utile parce qu'il y a des règles concernant le logement social qui ont été définies il y a fort longtemps, mais aujourd'hui, la société change et là, ce qu'on veut, c'est de rapprocher les gens de leur lieu de travail et de réduire ces déplacements sur les routes.

1565

Alors si on pouvait inclure dans le logement social les gens qui sont des travailleurs qui sont actifs mais qui gagnent pas suffisamment d'argent pour se permettre un logement au centre-ville, si on pouvait les aider, les admettre dans ce projet-là, nous en serions ravis.

1570

On apprécie aussi beaucoup la mixité qui est prévue dans le projet, c'est-à-dire d'avoir différentes fonctions, d'avoir du logement, d'avoir des condos, d'avoir un hôtel, d'avoir des bureaux, d'avoir des magasins. Il y a des gens qui contestent le fait qu'il y ait des commerces au rez-de-chaussée. C'est un des facteurs les plus dynamisants pour un quartier, c'est-à-dire qu'il y ait de la vie au niveau du rez-de-chaussée, que ce ne soit pas des murs aveugles ou d'autres murs dans lequel on n'a pas accès. C'est ça qui va favoriser les piétons qui vont se promener, je cherche le terme pour dire... La convivialité, qu'il y ait des gens qui ne feront pas seulement rentrer et sortir pour aller se loger mais aussi pour aller utiliser ces commerces-là.

1575

1580

Et on peut imaginer que, compte tenu de la proximité du parc, bien, il y aura beaucoup de cafés, beaucoup d'endroits qui sont des endroits de convivialité, où c'est possible de se rencontrer pour la population et d'avoir du bon temps. Malheureusement, le parc n'est pas plus grand mais c'est ça qu'on a. C'est un des problèmes du centre-ville, on en a très peu.

1585

Mais bonne nouvelle, on est en train de travailler sur un projet avec la Ville pour reconfigurer nos ruelles et en faire des espaces viables et non plus des espaces où on entrepose les ordures. Ce projet-là est déjà en fonction, est déjà en réalisation.

LA PRÉSIDENTE :

1590

Deux minutes, puis on a quelques questions de toute façon au cours desquelles vous aurez le loisir d'élaborer.

M. ANDRÉ POULIN :

1595

La question de stationnement, il y aura beaucoup d'unités dans cette... On espère que les gens n'auront pas de voiture, n'auront pas besoin, mais il faudrait s'assurer qu'il y ait

1600 suffisamment de stationnement. Je ne suis pas un spécialiste dans le domaine, j'ai regardé l'étude qui a été faite par les experts, il me semble qu'on minimise le trafic qui pourrait être généré par l'ensemble des activités, pas seulement le logement mais les bureaux et l'hôtel. Alors il faudrait s'assurer qu'il y ait suffisamment de stationnement. Et si jamais on en construisait trop, bien il faudrait le rendre accessible à tous ceux qui viennent en voiture au centre-ville parce qu'on a une pénurie de stationnement terrible. Alors il faut s'assurer qu'on ne crée pas, on n'augmente pas encore cette pénurie de stationnement.

1605

Voilà. Alors je suis tout à fait disposé à répondre à vos questions avec plaisir.

LA PRÉSIDENTE :

1610

Merci. C'est clair dans votre mémoire et on vient de vous entendre là-dessus, qu'il y a un accueil favorable à du commerce de proximité qui n'est, selon vous, pas du tout en concurrence avec le commerce existant sur la rue Sainte-Catherine. Est-ce que vous avez des études là-dessus?

1615

M. ANDRÉ POULIN :

Disons qu'on préfère cette concurrence à la concurrence à l'extérieur de Montréal.

LA PRÉSIDENTE :

1620

Oui, bien sûr, je ne suis pas du tout dans le Quartier DIX30 mais on se ramène dans la proximité. Est-ce que vous avez des études là-dessus ou c'est votre impression?

1625

M. ANDRÉ POULIN :

Ne serait-ce que les deux constructions dont je vous parlais qu'on appelle les projets Prével tout près du square, de même que ce projet-là, sont suffisants pour fournir les commerces de proximité. C'est bien sûr que les commerçants...

1630 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais vous ne craignez pas que ce soit le même type de commerce. C'est-à-dire que les commerces prévus dans les basiliaires devant le Square Cabot ne risquent pas, selon vous, du tout de faire concurrence à ceux existant sur Sainte-Catherine?

1635

M. ANDRÉ POULIN :

Pas du tout. Au contraire, cette population-là nouvelle des deux tours existantes plus cette troisième, plus celle qui est prévue aux Franciscains, ça va amener une nouvelle clientèle pour ces commerces.

1640

LA PRÉSIDENTE :

Sur Sainte-Catherine.

1645

M. ANDRÉ POULIN :

Sur Sainte-Catherine. Et aussi sur le projet, bien sûr.

1650 **LA PRÉSIDENTE :**

Chiffres à l'appui, vous indiquez qu'il y a présence « *présence abondante et disproportionnée d'unités de logement abordable dans le Quartier des grands jardins.* » Ce qui vous fait accueillir favorablement la proposition d'unités en copropriété. Il y a trop de logements abordables, sociaux ou même locatifs dans le projet?

1655

M. ANDRÉ POULIN :

Dans le projet, non.

1660 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui?

1665 **M. ANDRÉ POULIN :**

Non.

LA PRÉSIDENTE :

1670 Parce que vous dites qu'il y a déjà une présence abondante et disproportionnée d'unités de logement abordable dans le Quartier des grands jardins. Est-ce à dire que vous trouvez que le projet ne devrait pas...

M. ANDRÉ POULIN :

1675

Ce que je vous disais tantôt, c'est que si on pouvait trouver une façon d'avoir des règles que le logement social soit accessible pour les travailleurs à bas revenu, et c'est ça qui n'existe pas présentement. Dans tout le logement social auquel je réfère, qui est actuellement dans le quartier, ce n'est pas des travailleurs qui sont là. Ce sont des personnes... Excusez-moi.

1680

LA PRÉSIDENTE :

1685 Oui, allez-y, prenez un verre d'eau, je vais parler pendant ce temps-là. C'est-à-dire qu'il n'y a pas de règle à l'effet qu'un logement social doit être absolument offert à quelqu'un qui ne travaille pas. Le fait est que dans certains cas, il y a des logements sociaux qui sont offerts à des personnes âgées, donc forcément retraitées. Mais il n'existe pas une telle chose qu'aucun travailleur à bas revenu ne pourrait se qualifier. Ce n'est pas sur le travail que c'est sélectionné, c'est plutôt sur le revenu.

1690 Mais c'est plutôt, votre appréciation de la présence abondante et vous allez même jusqu'à dire
disproportionnée, est-ce que dans le projet, il y en aurait trop? On devrait plutôt faire du logement
locatif ou condominium sans faire du social ou de l'abordable.

M. ANDRÉ POULIN :

1695 Si le promoteur accepte ces règles-là, c'est les règles de Montréal. Mais moi je pense
que là où on a notre pôle d'emploi le plus important du Québec – parce qu'il y a 300 000
travailleurs dans la zone de Destination centre-ville – on devrait tenter autant que possible que
ces logements soient accessibles aux travailleurs du centre-ville.

1700

LA PRÉSIDENTE :

Oui, tout à fait. Non, loin de moi l'idée de vous piéger d'une quelconque façon. C'est
important pour la commission, pour la qualité de l'analyse qu'on en fera après, d'avoir une
1705 compréhension très précise. Alors ce que je comprends et je comprends aussi que vous dirigez
un organisme qui favorise la vitalité du centre-ville, je dirais par quelque moyen que ce soit dans
les limites du raisonnable, c'est simplement l'utilisation d'une formulation qui nous a un peu fait
sursauter. Le promoteur aurait très bien pu dire : « Je ne ferai pas de logement social ou
abordable. Je préférerais une compensation. » Comme plusieurs projets dans l'arrondissement
1710 de Ville-Marie se sont développés au moyen de compensation.

Là, c'est une première que le logement social et abordable soit sur le site. Ma question,
c'est est-ce que vous êtes d'accord avec ça ou vous auriez préféré que ce soit un projet privé, du
condo ou en location, sans qu'il y ait nécessairement du logement social ou abordable?

1715

M. ANDRÉ POULIN :

Aller jusqu'à récemment, j'aurais pu dire oui, mais avec ce que – encore une fois n'est
pas dans le mémoire – mais que je vous dis ce soir, si on peut inclure dans le logement social
1720 les travailleurs à bas revenu, bien je suis tout à fait d'accord.

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Des questions?

1725 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

Oui, j'aurais une question, juste peut-être pour bien comprendre votre recommandation numéro 3. Vous dites : « *Maintenir le ratio exigé en stationnement pour le projet.* » Pouvez-vous nous expliquer qu'est-ce que vous voulez...

1730 **M. ANDRÉ POULIN :**

1735 Comme je le disais plus tôt, il faut s'assurer qu'il y ait suffisamment de stationnement parce que dans le secteur, il y a déjà une pénurie de stationnement. Donc il faut s'assurer que cette population qui va venir soit pour habiter ou soit pour utiliser les bureaux ou l'hôtel ou les autres services qui seront offerts dans ce projet, s'assurer qu'il y aura suffisamment de stationnement. Je ne suis pas un spécialiste dans les ratios mais il faut s'assurer dans le projet qu'il y aura suffisamment de stationnement pour toute la population, tous les gens qui vont se déplacer en voiture dû à ce projet-là.

1740 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

D'accord. Est-ce que le ratio qui a été proposé dans le projet, pour vous, semble adéquat?

1745 **M. ANDRÉ POULIN :**

Je ne sais pas, je ne connais pas ça. Je ne suis pas un spécialiste.

1750 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

D'accord.

1755 **M. ANDRÉ POULIN :**

Je veux juste vous sensibiliser au fait que... De s'assurer qu'on en a suffisamment.

1760 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

D'accord.

1765 **M. ANDRÉ POULIN :**

Qu'est-ce que je voyais aujourd'hui, on parlait justement de véhicules électriques, puis le rythme d'augmentation des voitures est plus élevé que le rythme d'augmentation de population. On n'a pas à être pour ou contre, mais il faut juste s'assurer qu'on est capable de desservir cette population ou leur donner des transports différents. Mais le fait que le projet soit en plein centre, près d'une station de métro, ça devrait minimiser quand même le recours à l'automobile.

1770 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais on a la mémoire courte. Ma collègue ici a une question.

1775 **Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

Justement, en complément de ça, est-ce que Destination centre-ville travaille sur des mécaniques, des procédés en fait pour réduire le recours à la voiture? Parce qu'effectivement, dans les statistiques dont vous parlez, on parlait de 1.6 de croissance...

1780 **M. ANDRÉ POULIN :**

Tout à fait.

1785 **Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

... et 4.8 de croissance du parc automobile.

1790 **M. ANDRÉ POULIN :**

On a écouté la même émission ce matin.

1795 **Mme DANIELLE LANDRY, commissaire :**

C'est un peu épeurant, oui.

1800 **M. ANDRÉ POULIN :**

Écoutez, oui, parce qu'on approuve tous ces projets, puis on applaudit pour tous ces projets de tours résidentielles qui se construisent depuis quelques années au centre-ville. Jusque là, tous ces terrains étaient réservés à la construction de tours à bureaux mais là, de voir des tours résidentielles, c'est extraordinaire. Et selon nous, assez vite va se faire le transfert de gens qui travaillent au centre-ville qui demeurent à l'extérieur vont aller demeurer dans ces tours, vont demeurer dans toute cette offre résidentielle qui est maintenant disponible.

1805 Notre modèle, bien sûr, à dimension réduite, c'est Manhattan. Manhattan, les gens vivent et travaillent au centre-ville, ils n'ont pas d'auto. Leur système de transport en commun s'est drôlement amélioré. Il y a très peu d'autos personnelles dans Manhattan. Les gens y résident et y travaillent.

1810 À Montréal, à échelle plus réduite, on peut avoir la même chose et ça serait intéressant. C'est
nouveau comme tendance à cause de cette construction résidentielle. Et merci les promoteurs
de venir construire ici, malgré qu'ils aient plus de contraintes que s'ils vont construire à Saint-
Jérôme ou à Laval ou à Longueuil. On les force avec beaucoup de contraintes, surtout lorsqu'ils
1815 sont au centre-ville, mais merci pour leur courage. Et ça va changer, ça va aider à terme le
centre-ville. Et Montréal, pas seulement le centre-ville bien sûr.

LA PRÉSIDENTE :

1820 Monsieur Poulin, ça fait le tour des questions qu'on avait à vous poser. Je vous
remercie...

M. ANDRÉ POULIN :

1825 Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

1830 ... de votre présentation. Ça nous amène à la pause, on va faire une quinzaine de
minutes. On est dans les temps, même on a deux minutes d'avance, c'est bon. Alors la pause,
treize minutes au lieu de quinze. Merci.

SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES

1835

REPRISE DE LA SÉANCE