

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS:            M. BRUNO BERGERON, président  
   Mme DANIELLE CASARA, commissaire  
   M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire  
   Mme STÉFANIE WELLS, secrétaire analyste  
   M. OLIVIER RINFRET, analyste

**CONSULTATION PUBLIQUE  
SECTEUR DES FAUBOURGS**

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

VOLUME 8

---

Séance tenue le 17 avril 2019, 13 h  
Écomusée du fier monde  
2050, rue Amherst  
Montréal

**TABLE DES MATIÈRES**

SÉANCE DU 17 AVRIL 2019

MOT DU PRÉSIDENT..... 1

**PRÉSENTATION DES MÉMOIRES:**

M. Charles Bergeron - Conseil régional de l'environnement de Montréal ..... 2

M. Victor Balsis - Les AmiEs du courant Sainte-Marie ..... 18

M. Michel Leblanc - CCMM..... 33

Mme Mardjane Amin - Les Forges de Montréal..... 46

M. Daniel Chartier et le Collectif en environnement Mercier-Est..... 58

PAUSE

M. Tiphaine Barrailler, M. Mario Decasse, M. Michel Gauthier - Exeko..... 65

M. Alain Arsenault et Mme Geneviève McClure - CIUSS du Centre-Sud de l'Île de  
Montréal ..... 83

Mme Constance Aspart, M. Gilles Hardy, Mme Charles Laurence Proulx - NÓS  
Architectes..... 103

M. Manuel Johnson - IRIS..... 113

Mme Christine Fréchette - Chambre de commerce de l'Est de Montréal ..... 129

Mme Alice Roy-Bolduc et M. Maxime Fortin-Faubert - Phyto Action ..... 148

M. Claude Dionne ..... 158

M. Christopher Sweetnam Holmes - Groupe MACH ..... 164

**LE PRÉSIDENT :**

5 Bonjour! Je vous souhaite la bienvenue à cette séance d'audition des opinions de l'Office de consultation publique de Montréal qui porte sur l'avenir du secteur des Faubourgs qui comprend une portion importante du territoire du centre-ville de Montréal.

10 Je me nomme Bruno Bergeron, je suis commissaire à l'Office de consultation publique. Je suis accompagné ici de madame Danielle Casara, qui est commissaire aussi à l'Office et de monsieur Christian Giguère, commissaire à l'Office. Notre personnel ici, madame Stéfanie Wells et monsieur Olivier Rinfret sont les analystes et secrétaire de commission. Tous les propos qui seront tenus cet après-midi à la commission sont sténographiés par madame Louise Philibert qui est ici à mon extrême gauche et tout l'aspect technique de la sonorisation est tenu par monsieur François Bérard.

15 Alors, on vous souhaite la bienvenue. Donc vous avez la parole. On a déjà lu – il y a quand même un conseil, c'est qu'on a lu tous les mémoires, puis il faut vraiment qu'on ait du temps parce qu'aujourd'hui, on nous a donné un après-midi très, très chargé, puis si on veut avoir le temps de vous poser des questions, il faut que chacun soit un petit peu plus confiant dans le fait que l'Office a lu vos mémoires.

20

**M. CHARLES BERGERON :**

Très bien.

25 **LE PRÉSIDENT :**

Et tous vos mémoires vont devenir publics à partir de la semaine prochaine. Alors, bonjour! On reçoit monsieur Charles Bergeron du Conseil régional de l'environnement de Montréal.

30

**M. CHARLES BERGERON :**

Bonjour!

35 **LE PRÉSIDENT :**

Bonjour, Monsieur!

40 **M. CHARLES BERGERON :**

40

Bonjour, Monsieur, Madame Casara, Monsieur Giguère! Ça me fait plaisir d'être là aujourd'hui, d'une part, parce que ça me permet de prendre une pause forcée de la rédaction de mon mémoire sur Assomption-Sud-Longue-Pointe, aussi, parce que mon intervention aujourd'hui commence par de bonnes nouvelles. En fait, le CRE Montréal aimerait exprimer son soutien à la vision qui a été présentée par la Ville pour l'avenir du secteur des Faubourgs. Il y a plusieurs éléments dans cette vision-là qui rejoignent notre propre vision pour ce secteur.

45

On se réjouit tout particulièrement de ce qui est proposé pour le réaménagement du boulevard Ville-Marie. La préoccupation qui est exprimée pour la mixité d'usages, la mixité sociale qui est à rechercher dans tous les projets et la création de nouveaux espaces verts qui vont vraiment venir enrichir la trame verte et bleue, on l'espère, et à travers une vision globale qui va prendre en compte les autres espaces verts qui sont à proximité.

50

Évidemment, tout l'accès au fleuve qui va être facilité aussi, principalement le lot de l'îlot Molson et tout ce qui est aussi accès sécuritaire et convivial pour les piétons aux différents lieux d'intérêt culturel, particulièrement pour le Pied-du-Courant. Ça nous semble extrêmement intéressant et on est bien content, finalement, que ces apports-là vont permettre de bénéficier, non seulement au secteur des Faubourgs mais à tout le centre-ville.

55

60           Donc comme vous l'avez mentionné, Monsieur Bergeron, je me propose de passer assez rapidement sur les principes incontournables qu'on a énoncés dans notre mémoire, puisque de toute façon, ce sont des principes qui peuvent être appliqués à différents secteurs de la ville, à différents projets. Donc, si vous me permettez, je vais aller assez rondement sur cette partie-là.

65           Je pense que ce qui est à retenir surtout ici, c'est qu'on aimerait bien insister sur l'aspect important de créer des milieux de vie complets, à échelle humaine, qui misent réellement sur l'expérience piétonne, sur la mixité sociale, sur le côté accueillant envers tous. Ça, je pense que c'est une valeur, ça rejoint en fait la valeur du CRE Montréal à l'effet de profiter de cette  
70           opportunité-là qui nous est offerte pour améliorer la qualité de vie des gens qui habitent déjà dans ce secteur, veiller à procurer aussi des milieux de vie intéressants pour les gens qui vont s'ajouter au secteur, qu'il s'agisse des nouveaux résidents ou des travailleurs. Donc aussi tout l'aspect de l'accueil, donc de penser à la mixité sociale et de penser à des milieux de vie qui soient pas refermés sur eux-mêmes mais en communication avec les quartiers déjà existants, les communautés déjà installées.  
75

          Tout l'aspect aussi de privilégier les infrastructures vertes et bleues et brunes, puisqu'il est question du sol aussi, surtout dans un contexte comme celui-là où on est en présence à plusieurs endroits de sols fortement contaminés, il faut prendre en considération, non seulement  
80           les éléments naturels qui sont à la surface du sol mais le sous-sol aussi. Donc ça, c'est un point sur lequel on veut bien insister, puisque c'est aussi une composante qui est essentielle, selon nous, à l'expression de la vision de résilience pour le quartier et pour la ville. La résilience face aux changements climatiques passe nécessairement par un renforcement, puis une exploitation, une mise en valeur de la trame brune, verte et bleue. Et l'aspect aussi de mise en valeur du  
85           patrimoine...

**LE PRÉSIDENT :**

          Voulez-vous m'attendre un moment, s'il vous plaît?

90

**M. CHARLES BERGERON :**

Oui, je vous en prie.

95 **LE PRÉSIDENT :**

Est-ce qu'il serait possible de demander aux gens – excusez-moi, Monsieur.

100 **M. CHARLES BERGERON :**

100

Je vous en prie, Monsieur. Alors, si vous permettez, je vais sauter tout de suite aux recommandations qui sont formulées plus précisément pour le secteur des Faubourgs. La chose principale pour nous – en fait, non, je ne devrais pas dire ça, toutes nos recommandations sont également importantes - une chose qui est à prendre en considération, c'est qu'il y a beaucoup de zones enclavées qu'on cherche à désenclaver. Vous les connaissez déjà, Radio-Canada, l'îlot Molson, ce sera important de penser le développement de ces zones à requalifier de façon à créer une interconnexion entre elles, mais aussi avec la trame viaire plus large. L'accès au Pied-du-Courant, comme je l'ai déjà mentionné, tout en prenant en considération l'expérience piétonne, Vision Zéro oblige.

105

110

La réduction de la congestion routière nous semble un enjeu important. Et, à cet effet-là, j'aimerais souligner que pour nous il ne s'agit pas simplement d'arriver au bout de dix, quinze ans à une réduction de la congestion routière, mais c'est d'arriver à intégrer cette préoccupation-là également dans toute la phase des travaux, des multiples travaux qui vont avoir cours sur le territoire. Ça va demander une vue d'ensemble, une stratégie pour faire en sorte que les travaux qui vont avoir lieu ici et là ne viendront pas augmenter la congestion routière au fil des prochaines années.

115

120

En ce qui a trait aux percées sur le fleuve, qui sont déjà prévues dans les multiples

projets, en fait, on aimerait tout simplement formuler une invitation qui est celle de penser à aménager des percées sur le fleuve et à valoriser cet aspect-là du patrimoine, chaque fois qu'une intervention sur le territoire va le permettre.

125           Verdir le territoire et enrichir la biodiversité, c'est un objectif, encore une fois, que nous  
relions au CRE Montréal à l'objectif plus large de faire advenir la résilience du centre-ville, mais  
également de toute la ville. Et puis, une façon concrète d'y arriver à plus petite échelle – je vous  
donne juste un exemple parmi tant d'autres – au Pied-du-Courant, il y a une friche qui est  
130           adjacente au parc citadin du Pied-du-Courant, qui est la propriété du MTQ. Il ne nous semblerait  
pas si compliqué de faire une acquisition ou de conclure une entente avec le MTQ pour que ce  
terrain-là soit annexé au parc existant, puis vienne étendre la superficie verdie.

              J'enchaîne avec nos préoccupations sur les places publiques, les zones de rencontre,  
les services de proximité. En fin de compte, c'est une variation sur le même thème. Il s'agit de  
135           garder la préoccupation de créer des milieux de vie accueillants pour tous. L'exemple qui nous  
vient en tête, c'est qu'à Radio-Canada, par exemple, sur les terrains de Radio-Canada, il est  
prévu de créer des complexes d'habitation et de commerces qui sont conformés avec un jardin  
intérieur, c'est, si je ne me trompe pas, la forme de ces îlots-là.

140           **LE PRÉSIDENT :**

              Le jardin est sur René-Lévesque. Le grand parc va être sur René-Lévesque, disons dans  
la portion sur René-Lévesque un peu à l'ouest de la Tour, là où il y a déjà beaucoup d'arbres  
actuellement.

145

**M. CHARLES BERGERON :**

              Très bien. Alors, je vais le formuler plutôt comme un principe à prendre en considération.  
Si jamais il y avait des projets qui amenaient comme proposition de créer des jardins intérieurs...

150

**LE PRÉSIDENT :**

Prével veut faire un jardin intérieur.

155 **M. CHARLES BERGERON :**

Voilà. Voilà. C'est peut-être ça que j'avais en tête plutôt. Alors, de faire en sorte de ne pas créer des bulles, en fait, pas créer des ghettos, mais de vraiment viser sur la mixité sociale et l'accès pour tous. Est-ce que vous m'entendez toujours, oui?

160

**LE PRÉSIDENT :**

Tout à fait, oui.

165 **Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Oui.

170

**M. CHARLES BERGERON :**

La dernière de nos recommandations, qui est en même temps, je dirais, une conclusion, c'est une invitation à intégrer dans tout ce qu'on fera sur le secteur des Faubourgs le maximum d'innovation. Et quand je dis « innover », ce n'est pas innover pour innover. Ce n'est pas innover pour faire un *showcase* de ce qu'on est capable de faire. C'est innover, c'est mettre l'innovation au service...

175

**LE PRÉSIDENT :**

C'est considérer.

180

**M. CHARLES BERGERON :**

Oui.

185 **LE PRÉSIDENT :**

C'est considérer ces éléments-là. Parce que ces éléments-là, ce n'est pas quelque chose de nouveau.

190 **M. CHARLES BERGERON :**

Exact.

195 **LE PRÉSIDENT :**

Il y a eu des commissions sur l'agriculture urbaine.

**M. CHARLES BERGERON :**

200 Exactement.

**LE PRÉSIDENT :**

Les gens sont très, très friands de ces éléments-là.

205

**M. CHARLES BERGERON :**

210 Exactement. C'est qu'il faut aussi les intégrer à travers une vision d'ensemble. Je pense que ça, c'est un point sur lequel on aimerait beaucoup insister. C'est que je pense qu'on est rendu à une époque en général, et puis aussi devant le cas particulier du secteur des Faubourgs,

215 on ne peut plus se permettre de faire des aménagements à la pièce, au gré de ce que les promoteurs immobiliers avancent, amènent, soumettent. Je crois que dans un cas comme celui-ci, il faudra vraiment développer dès le départ une vision d'ensemble, porter cette vision d'ensemble là même avant que le PPU prenne forme. Je pense que ça va prendre un leadership fort de la Ville et puis un engagement dans une démarche pour faire les arrimages nécessaires en amont du PPU pour que la vision de la Ville percole déjà sur le territoire et soit prise en compte par les promoteurs immobiliers et soit éclairée aussi par les démarches citoyennes qui sont déjà en cours.

220 Je pense aussi que la vue d'ensemble va permettre un aménagement éclairé pour une intégration des infrastructures vertes et bleues, pour venir pas juste remplir les interstices à travers le bâti mais vraiment venir renforcer la trame brune, verte et bleu à plus grande échelle. Même chose pour le réseau de mobilité active et collective. Il faut prendre en considération pas  
225 juste ce qui se passe à l'intérieur du secteur mais comment ça s'arrime avec ce qui existe aussi à l'extérieur de ce secteur. Je crois que ça fait le tour, Monsieur.

**LE PRÉSIDENT :**

230 Je vous remercie beaucoup. Je vous remercie beaucoup de la contribution, c'est vraiment, c'était quelque chose d'attendu parce que quand on a fait les quinze ans d'analyse de la consultation publique dans toutes les consultations publiques de l'OCPM dans ce quartier-là ou dans les quartiers limitrophes, le volet ce que vous appelez... c'est-à-dire, les éléments d'innovation que vous proposez là, il y en a quelques-uns qui avaient été touchés, mais il y en a  
235 beaucoup qui n'avaient jamais été mentionnés. C'est une contribution qu'on considère absolument importante à cette étape-ci où on est en amont, donc faire réfléchir aux gens aussi sur des principes et des valeurs qui sont aujourd'hui très répandus dans la communauté, mais il fallait aussi que ça vienne à la commission, donc on l'apprécie beaucoup.

240 **M. CHARLES BERGERON :**

Merci.

245 **M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :**

Sur la question de l'innovation, rapidement, vous parlez de – est-ce qu'on m'entend bien? J'ai de la misère...

250 **M. CHARLES BERGERON :**

Oui, je vous entends.

**M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :**

255 Innovation dans la revitalisation, c'est votre dernière recommandation, l'inclusion d'agriculture urbaine, toits et murs verts, gestion écologique des eaux de pluie, etc., etc.

**M. CHARLES BERGERON :**

260 Oui.

**M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :**

265 Et, dans votre présentation, ça s'est clarifié un peu. Vous parlez du rôle important de la Ville, vous parlez de leader. À ce moment-ci de la consultation publique, j'ai aussi ma petite idée sur le rôle de la société civile. Vous, comme CRE, quel rôle allez-vous jouer dans cette concertation-là autour de l'innovation de ce que vous décrivez dans votre dernière recommandation?

270 **M. CHARLES BERGERON :**

Ça fait partie de – en fait, c'est au cœur de la mission du CRE d'être un organisme de concertation. C'est dans nos manières de faire. Par exemple, je vais vous parler de ce qui m'occupe aussi ces temps-ci, vous allez voir que ça s'applique pour le secteur des Faubourgs.

275

Concernant le secteur L'Assomption-Sud-Longue-Pointe, on a entamé depuis quelques mois une collaboration avec l'IRBV, qui est l'Institut de recherche en biologie végétale, et on a mis ces gens-là en contact avec Hydro-Québec, avec des citoyens qui sont préoccupés par l'avenir du ruisseau Molson. Et puis je vous cite ça comme exemple de ce qui pourrait être fait aussi pour le secteur des Faubourgs, c'est-à-dire, qu'on peut certainement se positionner comme un organisme qui va faciliter la mise en contact d'acteurs qui ont tout intérêt à apprendre les uns des autres et ça pourra se faire de diverses façons. On a déjà sur le secteur des Faubourgs dans notre démarche de préparation, de notre analyse du secteur, on a déjà tenu une activité de concertation qu'on a appelée un « Café-Crème » – CREM-Montréal – et lors de ce café-là, on a invité Rayside Labossière, plusieurs organismes de la société civile pour créer cette synergie-là, mettre en relation les acteurs qui pourraient profiter de cette mise en commun.

280

285

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

290 J'ai une question concernant cette activité-là. Est-ce que vous aviez aussi une présence des promoteurs, des principaux promoteurs?

**M. CHARLES BERGERON :**

295

Non. Pas cette fois-là.

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Non?

300

**M. CHARLES BERGERON :**

Non. On a voulu créer un espace qu'on pourrait qualifier de *safe space*.

305 **Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

D'accord. Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

310

Dans votre rapport à la page 5, vous parlez, vous dites : « *En accordant une première place aux infrastructures écologiques.* »

**M. CHARLES BERGERON :**

315

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

320

Est-ce que ce sont les éléments qui sont là?

**M. CHARLES BERGERON :**

C'est un terme un petit peu nébuleux.

325

**LE PRÉSIDENT :**

Oui, oui. Bien, ce n'est pas défini. Ce n'est pas nébuleux; ce n'est pas défini.

330 **M. CHARLES BERGERON :**

Oui.

335 **LE PRÉSIDENT :**

Donc est-ce que vous pourriez m'en parler un peu davantage?

**M. CHARLES BERGERON :**

340 Oui. En fait, je vais vous référer à une publication de la Fondation David Suzuki publiée l'année passée.

**LE PRÉSIDENT :**

345 Alors, vous allez nous la transmettre.

**M. CHARLES BERGERON :**

350 Ça va me faire plaisir, oui. Je vais ajouter aussi à cette référence-là que pour nous, les infrastructures naturelles, ça comprend autant les milieux qu'on pourrait qualifier de verts et bleus, donc autant les friches, les boisés, les friches arborescentes, mais les milieux humides aussi. Et on inclut là-dedans, dans la trame verte, considérant, tout en gardant en tête que ces espaces-là ont différentes valeurs écologiques, on peut inclure là-dedans les parcs aussi donc, et des espaces qui sont à créer aussi.

355

Donc, par exemple, on peut imaginer lors de la création d'une nouvelle piste cyclable, que les aménagements aux abords de cette piste cyclable là puissent venir enrichir la connectivité écologique entre des espaces verts existants qui sont interreliés par cette piste cyclable.

360

**LE PRÉSIDENT :**

La Ville propose de rehausser la tête de pont du Pont Jacques-Cartier pour faire du très grand Parc des Faubourgs un lieu de connectivité est-ouest.

365

**M. CHARLES BERGERON :**

D'accord, oui.

370

**LE PRÉSIDENT :**

Mais au plan de l'infrastructure, ça se vit comment au plan écologique? Si on relève ça. Parce que c'est une structure de béton qu'on relève. Puis, en dessous de ça, on veut faire de la verdure, on veut faire...

375

**M. CHARLES BERGERON :**

Oui, oui. Bon, peut-être la notion de « connectivité écologique », je peux la nuancer. On peut faire la distinction entre une connectivité physique dans laquelle les espaces sont collés les uns aux autres pour permettre le passage d'un espace à l'autre pour la faune qui est plus vulnérable, par exemple, à traverser des rues, mais on peut parler aussi de connectivité fonctionnelle, donc même lorsque les espaces verts sont séparés les uns des autres à travers la trame urbaine mais suffisamment proches pour finalement créer une sorte de trajet par saut de puce, on pourrait dire, ça fonctionne aussi pour permettre la connectivité écologique de certaines espaces animales. Entre autres la faune ailée, les insectes pollinisateurs...

380

385

**LE PRÉSIDENT :**

Et les humains.

390

**M. CHARLES BERGERON :**

... et les humains. Forcément.

395 **LE PRÉSIDENT :**

Vous parlez aussi de la gestion optimale des eaux, même en hiver.

**M. CHARLES BERGERON :**

400

Ah oui.

**LE PRÉSIDENT :**

405

Parce que là, on en a beaucoup entendu parler cette année.

**M. CHARLES BERGERON :**

Effectivement.

410

**LE PRÉSIDENT :**

415

Ça, est-ce qu'il y a des choses qui sont innovantes par rapport à ça? Parce qu'actuellement, tout ce qu'on fait, c'est qu'on la ramasse, puis on essaie... Je ne sais pas où on la jette dans le réseau d'égout qui, on espère, qui s'en va à l'usine d'épuration, mais est-ce que au plan écologique, est-ce qu'on peut faire quelque chose avec?

**M. CHARLES BERGERON :**

420

Certainement. Certainement. Il y a deux choses qui me viennent en tête vite, vite. Il y a

425 l'exemple des saillies drainantes qui est mise en œuvre en ce moment même dans  
l'arrondissement du Sud-Ouest, si je ne me trompe pas. Et c'est sûr que la capacité d'absorption  
des sols est réellement diminuée lorsque le sol est gelé. On s'entend. Mais normalement,  
l'inscription de ces nouvelles infrastructures-là au plan de la rue, ça s'accompagne d'autres  
mesures aussi. Donc la forme de la rue peut être faite en sorte aussi qu'il y ait moins  
d'accumulation d'eau lors de la fonte des neiges aux abords des rues, mais que s'il y a un  
système, par exemple, drainant au centre de la rue, on peut imaginer une forme de rue qui est  
plutôt concave plutôt que convexe et diriger l'eau de cette façon-là.

430 Puis, je vous dirais aussi que s'il y a suffisamment de milieux naturels qui agissent  
comme des éponges durant la saison qui précède l'hiver, donc l'automne, il pourrait y avoir là  
une gestion des eaux probablement... J'avance ça, sans avoir rien lu sur le sujet, mais je  
présume que ça pourrait avoir un effet bénéfique pour une moins grande accumulation de glace  
435 l'hiver.

**M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :**

440 Dans l'innovation, sous le thème de l'innovation sociale, je pense qu'il y a quelque chose  
qui mérite peut-être une clarification. C'est en ce qui concerne le comité de suivi que vous  
souhaiteriez voir mis en place rapidement.

**M. CHARLES BERGERON :**

445 Oui.

**M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :**

450 Un comité de suivi qui implique une certaine participation citoyenne et également une  
participation de la société civile, groupes, organismes représentatifs des citoyens.

**M. CHARLES BERGERON :**

Oui.

455

**M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :**

Comment ça va fonctionner?

460

**M. CHARLES BERGERON :**

Ah bon. Alors, je vais me permettre de peut-être nuancer un petit peu en précisant que l'idée du comité, c'est une idée parmi d'autres possibles. Je pense que le plus important, c'est qu'il y ait une stratégie qui soit déployée par la Ville pour rester en contact avec les organisations citoyennes, les citoyens, les promoteurs immobiliers. La forme que ça prendra, je pense que là, là-dessus, notre réflexion, pour être honnête, ne s'est pas rendue jusque là. Par contre, ce qui est à souligner, c'est qu'on est au courant qu'il y a déjà toute une démarche qui a été mise de l'avant, activée par entre autres la firme Rayside Labossière, qui a déjà...

465

470

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

CDC.

475

**M. CHARLES BERGERON :**

Oui, voilà, CDC, qui a déjà impliqué beaucoup les citoyens. Puis, je pense qu'il s'agirait en fait, non pas de créer quelque chose de neuf, mais de bâtir là-dessus, tout simplement.

480

**LE PRÉSIDENT :**

Par rapport à la gestion des eaux pluviales, l'arrondissement propose entre autres sur la

485 rue de la Visitation, une rue plus large où on aurait une bande verte qui – pas dans la section qui est déjà construite, qui est très étroite – mais dans la section à construire qui s'en va jusqu'au fleuve où il y aurait un très grand espace vert. Puis, il y a aussi en dessous du Pont Jacques-Cartier où on prévoit un très, très grand espace vert continu qui nous amènerait jusqu'au Pied-du-Courant. Est-ce qu'on peut aussi imaginer que ces deux grandes artères, on puisse aussi profiter du moment pour traiter toute la question des eaux pluviales, même en hiver?

490 **M. CHARLES BERGERON :**

C'est sûr et certain. C'est sûr et certain. Encore une fois, par un ensemble de mesures complémentaires les unes aux autres. Encore une fois, j'ai envie de rappeler les contributions possibles de l'IRBV à cet effet-là et...

495 **LE PRÉSIDENT :**

L'IRBV étant?

500 **M. CHARLES BERGERON :**

505 L'IRBV étant l'Institut de recherche en biologie végétale, qui sont des experts dans l'emploi des phytotechnologies, donc l'utilisation des végétaux pour répondre à des problèmes environnementaux. Et, aussi, j'ai envie de mentionner le nom de la professeure Danielle Dagenais de la Faculté d'aménagement de l'Université de Montréal, qui est l'enseignante du cours – je ne sais plus c'est quoi le titre du cours – mais en tout cas, c'est sur les phytotechnologies intégrées à l'aménagement urbain. Et il y aurait certainement matière, à travers une collaboration avec ces gens-là, matière à imaginer des aménagements qui répondraient aux besoins exprimés.

510 **LE PRÉSIDENT :**

Je vous remercie beaucoup, Monsieur, de votre contribution.

**M. CHARLES BERGERON :**

515

Ça fait plaisir. Merci à vous. La commission appelle monsieur Victor Balsis des AmiEs du courant Sainte-Marie. Bonjour, Monsieur!

**M. VICTOR BALSIS :**

520

Bonjour!

**LE PRÉSIDENT :**

525

Comme on a déjà pris connaissance de votre mémoire, pouvez-vous axer principalement sur vos recommandations parce que vous avez quasiment fait un programme particulier d'urbanisme avec votre mémoire. On vous en félicite, vous avez beaucoup travaillé dans l'illustration de vos propos. Je pense que c'est très, très intéressant pour la commission. Alors, pouvez-vous axer votre présentation principalement sur vos recommandations plutôt que sur la

530

**M. VICTOR BALSIS :**

535

O.K. On avait préparé une présentation qui inclut – je vais me présenter d'abord. Victor Balsis des AmiEs du courant Sainte-Marie. Je suis aussi résident dans le secteur sud-est qui est en face du projet de Prével. Alors, je vis tous les changements à tous les jours.

540

Je voulais juste mentionner qu'on avait, dans la préparation de la présentation d'aujourd'hui, on a ajouté quelques items. Alors, je veux juste être certain de ne pas les oublier parce que je trouve c'est quand même important. J'avais calculé une présentation je pourrais faire dans huit minutes.

**LE PRÉSIDENT :**

545 O.K., parfait.

**M. VICTOR BALSIS :**

550 Je sais que le mémoire est assez laborieux. Alors, on part. Juste une brève histoire. Nous autres, Les AmiEs du courant Sainte-Marie, on est un comité citoyen, une OBNL formée en 2012 parce qu'il y avait beaucoup de préoccupations au sujet de l'accès au fleuve dans Sainte-Marie-Saint-Jacques des citoyens et des organismes. Alors, nous avons participé à plusieurs consultations depuis notre naissance. Alors, nous, on est en amont. Même, on comprend que  
555 étonnamment on est en amont depuis au moins 2012 et même avant, si on compte les membres dans notre groupe.

560 Juste un peu de contexte. Vous savez, l'est de Montréal a connu une transformation majeure au fil des ans depuis la fermeture de la voie maritime, notamment. Alors, maintenant, c'est des résidents, travailleurs et des touristes qui remplacent des espaces dorénavant occupés par le port et les industries. Avec le départ de Molson et les autres projets annoncés récemment, c'est vraiment l'est du centre-ville qui tourne la page à son passé industriel en bordure du fleuve.

565 Maintenant, on va entrer un peu dans nos commentaires pour les documents déposés par la Ville. C'est sûr qu'on est très favorables à des notions qu'on a vues, surtout il y avait des enjeux présentés qu'on partage aussi, mais les vocations pour les projets autour de Molson, on est très favorables, alors des rues prolongées et tout. Mais on trouvait qu'il y avait peut-être une absence de projet pour le secteur Sainte-Marie. Alors, c'est comme l'est du pont continue à faire une rupture psychologique, physique, etc.

570 Alors, on pense surtout en termes de mobilité, accessibilité, sécurité et l'aménagement des – je ne suis pas mes diapos – alors, on vous donne juste quelques exemples vite. Alors, on

575 voit dans cette image-là, les vocations sur votre site. Il y en a neuf nouveaux espaces publiés à l'est du pont, une à l'est. La promenade Molson termine à Papineau. Là, on prend la rue Notre-Dame avec les camions. Les belles rues partagées. Des stations qui se prolongent jusqu'au fleuve, très intéressant, avec la voie passerelle à côté des condominiums qui ont été construits sur les quais. Alors, ça va sûrement améliorer l'accessibilité pour ces projets. Et on peut noter, on est tellement emballés par des images comme ça, parce que là, on a une rue...

580 **LE PRÉSIDENT :**

Ça, c'est la rue de la Commune.

585 **M. VICTOR BALSIS :**

Oui. Mais, moi, je vois plus la rue piétonne.

**LE PRÉSIDENT :**

590 Oui, mais qui serait surélevée au-dessus des...

**M. VICTOR BALSIS :**

595 Oui. On a dit à cause de la topologie. Topographie. Et c'est très intéressant parce là, on a des commerces à côté, puis on n'a pas à composer avec des camions, qui n'est pas le cas parce que là, on doit prendre la rue Papineau. Et là, c'est comme là se terminent les rêves. Parce que dans les documents, on n'a pas vu qu'est-ce qui est proposé à l'est du pont dans le quartier Sainte-Marie.

600 Alors, nous pensons qu'il faut d'abord dans la planification, de plus pencher sur le secteur à l'est du pont. On espère que les propositions qu'on fait, une image vaut 1 000 mots. Alors, on espère que ça va inspirer l'arrondissement, les urbanistes de l'arrondissement à vraiment à pousser un peu plus loin dans le secteur.

605 On pense aussi, on entend souvent qu'on peut rien faire dans Sainte-Marie parce que le  
MTQ, la Couronne, toutes sortes de choses. Alors, ça fait combien d'années qu'on attend? Alors,  
on trouve que peut-être c'est le temps de trouver un leader, qu'un leader apparaisse dans le  
secteur. Ça peut être politique, ça peut être au niveau des affaires, pour essayer de rassembler  
tout le monde autour d'une vision. Parce que là, on parle d'un secteur qu'on veut attirer des  
familles, on veut améliorer l'accès au fleuve. Bien, c'est la stagnation depuis des décennies.

610 Il ne faut pas oublier que c'est la – je pense c'était mentionné hier – c'est la porte  
d'entrée, les premières impressions. On adore notre pont malgré le fait qu'il n'est pas bien  
intégré dans ce milieu urbain et c'est un des plus beaux panoramas de Montréal. Alors, voilà les  
quelques inspirations – j'appelle ça des inspirations – parce qu'il n'y a pas d'architecte, il n'y a  
615 pas d'urbaniste dans notre groupe. On est juste des citoyens qui se penchent sur les enjeux.  
Depuis 2012, on se rencontre régulièrement, on regarde qu'est-ce qui se fait ailleurs et on a  
vraiment une vision pour notre quartier pour améliorer le sort des résidents.

620 Alors, vite fait. Le parc linéaire sous le pont, je pense c'est dans les...c'est en fonction. Un  
ascenseur pour mieux accéder le pont, surtout on pense à un accès universel. Une piste  
multifonctionnelle agrandie. Je pense ça aussi ça a été mentionné hier par Antonin Labossière,  
une architecture audacieuse, exemplaire autour du pont. C'est l'entrée de la métropole. Aussi,  
nous trouvons que...

625 **LE PRÉSIDENT :**

Je m'excuse. La photo précédente qui est à votre droite, moi, c'est à ma gauche, c'est  
quotidien cette structure surélevée là?

630 **M. VICTOR BALSIS :**

Avec la piste cyclable?

**LE PRÉSIDENT :**

635

La rue qui est en dessous, noire, c'est laquelle?

**M. VICTOR BALSIS :**

640

C'est Sainte-Catherine. Ça, c'est Sainte-Catherine. On voit le toit du métro. On veut utiliser le pont comme un pôle de transit collectif, actif. Il faut qu'il soit là. Il faut pas que ça soit entre les bretelles du Parc des Faubourgs, c'est dangereux autour de là. Alors, si on peut se faciliter ça pour accéder soit à la Rive-Sud ou le parc Jean-Drapeau, on trouve c'est là que ça va.

645

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

C'est comme une vision intermodale, autrement dit. On peut sortir du métro...

**M. VICTOR BALSIS :**

650

Exactement, oui.

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

655

... on a quelques pas à faire, on embarque le vélo et puis on est parti.

**M. VICTOR BALSIS :**

660

Exactement. Exactement ça.

**LE PRÉSIDENT :**

Parce que j'ai remarqué disons cette semaine, je suis allé à l'université de Sherbrooke à Longueuil, puis ils ont un escalier qui monte directement...

665 **M. VICTOR BALSIS :**

Oui, oui.

670 **LE PRÉSIDENT :**

... au tablier du pont mais ils sont du côté est du pont.

**M. VICTOR BALSIS :**

675 Ils sont du côté est. Mais, nous autres, je pense c'est pour prévaloir le côté ouest parce que c'est presque une attraction récréotouristique. Parce que si vous passez là, surtout si vous passez en vélo ou à pied, la vue est extraordinaire. Je veux dire, on voit le mont Royal, on voit le centre-ville, on voit le fleuve, on voit... C'est vraiment extraordinaire et...

680 **LE PRÉSIDENT :**

Tandis que la photo à droite, ça serait une amélioration de la piste cyclable qui est très dangereuse sur le pont actuellement.

685 **M. VICTOR BALSIS :**

690 Ça, c'est un exemple inspiré de qu'est-ce qui est en planification à Auckland à *New Zeland* pour ajouter une piste multifonctionnelle. Alors je sais que le pont plane sur différents choix pour enlever la glace et tout ça, mais on sait que c'est dangereux. On sait que c'est trop petit. On sait que c'est pas ouvert toute l'année. Puis, on sait que le secteur autour va agrandir avec des milliers d'habitants. Il y a même le centre-ville de Longueuil qui va se développer, alors on croit que ça va aller... ça va être exponentiel, l'utilisation. Ça fait que je pense que le pont devrait réfléchir avec la Ville à quelque chose à plus long terme. Alors, comme je dis, c'est une

695 inspiration. On a entendu l'idée d'enlever des voies, ajouter des voies pour les piétons et on est d'accord aussi. Mais il faut réfléchir à ça.

700 Alors, pour nous, les vues aussi sont très importantes. Alors, on arrive en ville, un magnifique Parc du Faubourg avec des panneaux publicitaires sur la rue Dorion ici. Alors, on propose certaines suggestions. On sait que c'est pas évident, comme on dit, mais on pense que la Ville devrait étudier des façons en créant des aires patrimoniales. Il y a des réglementations qui existent pour pas construire dans une aire de 200 mètres, même les ponts, ils ont enlevé tous les panneaux publicitaires sur le territoire pour des raisons de sécurité. À Montréal, on ne peut pas construire plus haut qu'un certain étage, mais on dirait qu'on peut mettre des panneaux par-dessus par après. Alors je ne sais pas si on appelle ça une surhauteur mais...

705 On pense que la Ville aussi devrait investir dans des promontoires parce que si on doit vivre avec les trains garés devant le parc du Pied-du-Courant – *if you can't beat them, join them* – il faut trouver des façons pour... Parce que c'est vraiment dommage pour les résidents du secteur d'arriver là, de planifier une journée, puis on voit le côté des *containers*. C'est une suggestion qu'on avait même envoyée au Port de Montréal, de construire une passerelle qu'ils pourront utiliser pour les passagers des croisières, mais aussi qu'on pourrait utiliser pour voir au-dessus des voies ferrées.

715 **LE PRÉSIDENT :**

Mais quand les bateaux de croisière sont installés là, est-ce que les gens descendent là?

720 **M. VICTOR BALSIS :**

Non. Ils prennent un autobus, puis...

**LE PRÉSIDENT :**

725 Ils amènent un autobus sur les quais.

**M. VICTOR BALSIS :**

Oui, pour les amener au Vieux-Port ou près du grand quai, je pense, qu'ils appellent. Et c'est là qu'ils sont traités. Mais...

730

**LE PRÉSIDENT :**

Je ne savais pas que les gens descendaient là.

735

**M. VICTOR BALSIS :**

Il y a deux bateaux, surtout tôt dans l'année quand le niveau d'eau est haut et à d'autres fois de l'année. Et on va avoir de plus en plus des niveaux trop hauts pour passer sous le pont. Et aussi, le Port disent que souvent, à cause de l'achalandage, ils ont quatre bateaux en même temps, la même journée. Ça fait qu'ils sont obligés. Ça fait que c'est de plus en plus utilisé. Ça devait être une gare temporaire, mais je crois que l'année passée, ils ont dit que ça devient permanent à cause que c'est une industrie en...

740

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

745

En croissance.

**M. VICTOR BALSIS :**

750

En croissance, oui.

**LE PRÉSIDENT :**

Mais, même s'ils ajoutent des voies ferrées, puis s'ils s'en servent comme un lieu de stockage de containers sur des wagons.

755

**M. VICTOR BALSIS :**

Oui. Oui, oui. Donc c'est « Bienvenue à Montréal ».

760

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Ils auraient intérêt à soigner cette zone de débarquement.

765

**M. VICTOR BALSIS :**

Oui, parce qu'on trouve ça intéressant. C'est intéressant d'être dans le parc et voir... On peut voir des croisières, on n'est pas obligé de faire un grand détour pour aller au Vieux-Port parce que c'est pas évident. L'accès au fleuve dans le Vieux, de la Commune, puis là, il faut aller jusqu'au bout des quais, à peu près le seul endroit que c'est vraiment intéressant, c'est au bout du quai de l'Horloge. Il n'y a pas tout le monde. Normalement, on reste un peu sur... Mais on est aussi près là, puis aussi, on a une vue sur l'étendue du fleuve dans le quartier Sainte-Marie. Alors, c'est vraiment à exploiter.

770

775

Alors, on pense aussi, on voit que la rue de la Visitation, et on va faire une grande rue, on trouve qu'à l'est du pont, il faut également faire un axe nord-sud parce que c'est pas intéressant pour les résidents de prendre la rue de Lorimier ou Frontenac. C'est comme toutes des rues de transit. Alors, dans notre exemple, on a utilisé la rue Fullum où est-ce qu'il y a déjà des pistes cyclables et ça arrive directement au parc ou à autre chose. Alors, c'est quelque chose qu'on pense qui devrait être développé.

780

Et, aussi, ici, il y a une rue que tu peux connecter aussi la rue Ontario avec le sud et le nord. C'est comme deux solitudes, si vous voulez, parce que les gens du sud, souvent, c'est comme un autre secteur. On fréquente le pôle Frontenac parce qu'il y a des services et les autres, le pôle Papineau et les gens au nord plus. Donc c'est un peu deux pôles, alors on trouve

785

ça serait vraiment une façon de rassembler un peu le quartier aussi et d'avoir une artère qui... Et ici, on peut s'inspirer du fleuve-montagne et le faire à notre façon et ça serait au sud, ça passe près de plusieurs bâtiments et des institutions et peut-être pour les élèves, peut-être ça serait plus sécuritaire parce que ça serait une rue plus achalandée, au lieu de prendre des rues comme ça.

790

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Autrement dit, vous proposez la rue Fullum comme pendant est de qu'est-ce qu'on a déjà dans les cartons pour la rue de la Visitation?

795

**M. VICTOR BALSIS :**

Oui.

800

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Je trouve que c'est particulièrement intéressant justement parce que ça relie vraiment des éléments disparates de qu'est-ce qu'on appelle le pôle institutionnel.

805

**M. VICTOR BALSIS :**

Oui.

810

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Avec les nouveaux quartiers qui vont se bâtir au sud.

815 **LE PRÉSIDENT :**

Ça inciterait peut-être la Sûreté du Québec à verdir son îlot de chaleur.

820 **Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Exactement, comme on a attendu là. Ils l'ont l'espace pour verdir. Alors, si la Ville pourrait les... Je pense qu'ils font ça dans le Quartier des grands jardins, il y a un programme dans l'ouest. Ça fait qu'on pourrait le faire ici, parce qu'il y a aussi le quartier des fonctionnaires aussi.

825

Alors, on pense aussi l'îlot Craig, on devrait faire une destination en créant peut-être un immeuble sur un socle, justement pour conserver des vues, pour allouer ou possibilité de voir le centre-ville et le fleuve. On est en haut de la circulation. Alors, c'est un genre de cohabitation. Et ici, on a des activités à la station de pompage Craig et celui-là. Je dis les vues seront magnifiques, même du pont. Alors, on peut être à l'intérieur, à l'extérieur.

830

Aussi la rue Dorion qui, comme mentionné, quand on sort du métro, on voit vers le sud et on voit la Biosphère. Alors, c'est un peu extraordinaire. Ça va dans le sens de notre recommandation de préserver des vues.

835

**LE PRÉSIDENT :**

Dans cette présentation-là, il y a une rue qui longe la station Craig puis l'installation. Dans la proposition de l'arrondissement, on propose d'enlever cette rue-là, mais on propose de construire, de façon importante, avec probablement du résidentiel ou de l'emploi, ce n'est pas défini. Est-ce que vous considérez que cet endroit-là est un endroit propice à la construction résidentielle dans le contexte de la mise en valeur de la station Craig? Ou si, pour vous, c'est deux choses qui sont compatibles?

840

845 **M. VICTOR BALSIS :**

Oui. On avait en groupe, dans nos membres, on n'a jamais discuté ça parce que c'était pas assez élaboré. Ça nous a pas frappés autant. Mais c'est c'est certain que là, on est à côté du pont, on est à côté du fleuve, et si on a un lieu de destination, peut-être on pourrait créer un parc à cet endroit-là. Alors, c'est une opinion comme, on lance comme ça, mais on n'a jamais discuté ce point. C'est sûr qu'on veut prolonger la promenade vers l'est parce qu'on pense qu'il faut vraiment unifier la promenade qui passe derrière Molson.

850  
855 Alors, on vous donne des exemples. Il y a plein d'exemples, mais là, on dit peut-être on pourrait percer le bâtiment de *Canadian Rubber* et sortir de l'autre côté, faire un peu comme on le voit dans le *High Line* à New York et à d'autres endroits. Ou sinon, si on peut s'entendre avec le Port de Montréal, on peut faire un détour pour passer sur les voies ferroviaires, juste pour la distance, et ensuite, reprendre au niveau de la rue pour joindre à côté de la chute à neige et le parc Pied-du-Courant.

860  
865 Je sais que la Ville ont souvent dit : « Le boulevard, il va y avoir des grands trottoirs. » Mais je vous garantis, quand on est, même dans le parc au Pied-du-Courant, même à peu près 10 mètres à l'intérieur, on peut presque pas parler quand les camions passent. Alors, c'est pas agréable, même si c'est beau, puis il y a des plantations. C'est beau sur une image, mais c'est pas agréable. Alors, il faut s'éloigner le plus possible de cette rue.

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

870 Peut-être le savez-vous, Monsieur – si vous ne le savez pas, c'est pas grave – est-ce que vous savez quelle utilisation est faite actuellement du bâtiment de la *Canadian Rubber*?

**M. VICTOR BALSIS :**

875 On a entendu aussi, il y a des gens dans notre groupe qui pratiquent de la musique, je  
sais que c'est bien apprécié. Mais, dans cet exemple, on pourrait passer à travers, il pourrait y  
avoir un café...

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

880 C'est un énorme bâtiment.

**M. VICTOR BALSIS :**

885 Oui, oui, oui. C'est un beau bâtiment et on essaie de reproduire le nom, mais le nom  
apparaît justement sur la façade, oui. Alors, la rue Notre-Dame. La rue Notre-Dame. Bon,  
comme j'ai dit, le bruit, je ne sais pas où commencer pour accélérer. Je pense tout le monde le  
sait, là, c'est pas évident pour les gens, surtout quand on pense aux familles, quand on pense à  
des gens à mobilité réduite, c'est vraiment impossible pour ces gens-là, presque impossible, de  
rejoindre le Parc au Pied-du-Courant.

890 Alors, on étudie des possibilités. Dans cet exemple encore, c'est juste pour fins de  
séparation, on dit peut-être si on construisait des pavillons, il peut y avoir une piscine, un marché  
public, ça pourrait couper le bruit, ça pourrait... Parce que ça pourrait faire en sorte qu'il y a des  
espaces plus sécuritaires pour des gens avec des enfants, ça fait qu'on coupe le bruit, on donne  
895 des services aux milliers de résidents qui vont s'ajouter dans le secteur en plus des gens qui  
habitent déjà, et on a l'accès au fleuve.

900 On pense aussi où est-ce qu'il y a les terrains au nord de la rue Notre-Dame, où est-ce  
qu'il y a la piste cyclable, où est-ce qu'ils ont démolit des résidences, peut-être on pourrait  
remettre, reconstruire des résidences en pensant à des résidences à l'échelle humaine pour des  
familles. Alors, il pourrait y avoir des parcs sur le toit, des jardins. Je ne suis pas un spécialiste là-

905 dedans, mais au moins, ça pourrait aussi repeupler le secteur, le secteur de boulevard urbain. Ça fait que je pense que c'est important de pas juste de créer un boulevard, mais de montrer comme pour les gens qui rentrent en ville par le pont qu'on est dans un quartier. C'est pas juste un boulevard qui passe à travers.

910 Aussi, c'est sûr qu'on supporte l'inversion de la courbe de CP. J'étais présent pour la présentation du port, mais on croit que la Ville ou le rassembleur devrait travailler là-dessus, parce qu'on a eu des présentations de monsieur Décarie et monsieur Brisset et ils nous ont convaincus que la Ville pourrait opérer avec la configuration et même être plus efficace. Parce que là, au lieu de 200, on pourrait mettre... on pourrait avoir des convois de 300 mètres ou plus. Alors, ils ont juste à réorganiser différemment. Alors, je pense pas que c'est une proposition qui va venir tout bonnement par le Port, mais je pense que si la communauté s'anime autour, alors  
915 c'est ça, juste pour dire pour qu'on pourrait, dans ce cas-là, prolonger le Vieux-Port vers l'est et...

**LE PRÉSIDENT :**

920 J'ai une question par rapport à ça.

**M. VICTOR BALSIS :**

Oui?

925 **LE PRÉSIDENT :**

930 Parce que c'est sûr que la commission a été très sensibilisée, puis ça peut paraître un projet très, très intéressant. À partir du moment où on occuperait les quais, puis qu'il n'y a plus de voies ferrées, donc ça devient un endroit absolument magique, là. Et le projet de la Molson ne peut pas se construire de la même façon, parce qu'il n'y a pas que les gens du secteur des Faubourgs qui vont avoir accès à ça, ça va être un des accès privilégiés au fleuve pour l'ensemble de la communauté montréalaise.

**M. VICTOR BALSIS :**

935

Oui, oui. Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

940

Donc est-ce qu'on peut mesurer l'impact d'une... Parce que c'est comme un...

**M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :**

945

Un attrait métropolitain?

**LE PRÉSIDENT :**

950

Un idéal moral, parce que mon commissaire est philosophe puis il nous a sorti ce concept-là de « idéal moral », donc c'est vraiment quelque chose auquel on peut adhérer au plan idéal, d'accord, parce que c'est vraiment une valeur très importante, mais ça pourrait aussi avoir un impact assez inusité dans le quartier où, là, on appelle l'ensemble de la population. Tu sais, dans le Vieux-Montréal, il y a la Place Jacques-Cartier, il y a le Vieux-Port qui peut absorber. Alors, le fait qu'on fasse la promotion de ça, est-ce que ça n'aurait pas aussi un impact négatif?

955

**M. VICTOR BALSIS :**

Je me demande, parce que là, dans l'exemple...

**LE PRÉSIDENT :**

960

Pour le quartier. Je ne parle pas de... La présence au port, c'est une chose.

**M. VICTOR BALSIS :**

965 Mais je ne sais pas si je comprends. Je veux dire, si on créait des espaces en bordure du  
fleuve à côté des gens qui habitent dans le secteur avec l'accès au fleuve, là, c'est pas rien. Il  
faut respirer et le dire souvent, c'est extraordinaire. Et là, si on ajoute – je ne parle pas d'ajouter  
les éléments qu'ils veulent ajouter dans le plan de développement du Vieux-Port avec des hôtels  
et tout ça – moi, je parle d'ajouter des activités en plein air parce qu'on sait qu'on manque  
970 d'exercice, alors des choses de tennis, une piscine extérieure, alors quand on a rencontré les  
gens dans la rue et aussitôt qu'on mettait une piscine, ils regardaient rien d'autre, les gens  
étaient attirés vers ça.

Ça fait que moi je pense que les gens... C'est un peu... Je ne sais pas si c'est dans le  
975 même sens, mais quand le Village au Pied-du-Courant a commencé, nous autres, on travaillait  
avec eux, ils ont essayé d'attirer les gens du quartier et au début, les gens, surtout les soirées  
des feux d'artifice, étaient vraiment là sur les côtés. Mais au fil des ans, ils sont complètement  
intégrés dans le chose et j'ai entendu beaucoup de personnes ici, ils sentaient une appartenance  
avec le Village. Et je vous dis, là, dans cinq ans, c'est majeur qu'est-ce qui est arrivé et là, on sait  
980 que maintenant, ils veulent couper les deux terrains pour mettre la machinerie. Ça, ça serait une  
grave erreur parce qu'on a vraiment travaillé fort pour unifier ces terrains-là.

**LE PRÉSIDENT :**

985 Je vous remercie, vous avez bien répondu. Est-ce que vous avez d'autres éléments  
parce que le temps file?

**M. VICTOR BALSIS :**

990 Non.

**LE PRÉSIDENT :**

995 D'accord, c'est tout. Bien, on vous remercie beaucoup, Monsieur, pour votre contribution.  
Merci beaucoup.

**M. VICTOR BALSIS :**

1000 Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, la commission appellerait monsieur Michel Leblanc de la CCMM.

1005 **M. MICHEL LEBLANC :**

Merci. Vous savez sûrement que la CCMM veut dire la Chambre de commerce du  
Montréal métropolitain. Les acronymes sont courants mais c'est plus intéressant de s'appeler par  
son vrai nom. Je vous remercie...

1010 **LE PRÉSIDENT :**

Vous ne savez pas que le président déteste les acronymes.

1015 **M. MICHEL LEBLANC :**

Alors, voilà. C'est pour ça que je vous dis il y a un vrai nom. Je prends note qu'on  
commence avec un peu de retard. Je prends note aussi qu'on essaie d'être à l'heure, puis je  
vous remercie de vous assurer à l'avenir qu'on puisse commencer à l'heure, j'ai une rencontre  
1020 avec la mairesse qui va être retardée.

Je viens vous présenter un mémoire et je vais faire du pouce sur...

**LE PRÉSIDENT :**

1025 Est-ce que vous avez déjà fait des présentations publiques?

**M. MICHEL LEBLANC :**

1030 Extrêmement souvent.

**LE PRÉSIDENT :**

Vous auriez demandé aux gens d'arrêter de parler? C'est ça que vous auriez fait?

1035 **M. MICHEL LEBLANC :**

C'est ce qu'on me demande souvent.

**LE PRÉSIDENT :**

1040 Bien, moi, je ne peux pas le faire, parce qu'ici, on écoute le citoyen, on n'écoute pas des groupes corporatifs.

**M. MICHEL LEBLANC :**

1045 Alors, j'entends votre commentaire à l'effet que je suis un groupe corporatif. Je vais revenir sur le fait que vous avez parlé d'idéal moral. Et je vais attirer l'attention sur le fait que la question d'idéal moral est très souvent reliée à une sensibilité aux enjeux touchant les résidents immédiats. Je porterais à votre attention qu'à mon avis, l'idéal moral qu'on peut aussi poursuivre, 1050 c'est de s'assurer qu'il y ait de l'emploi, s'assurer qu'il y ait des environnements de qualité et de s'assurer que toutes les parties de la ville bénéficient du momentum qui est en cours actuellement.

1055 C'est clair dans notre esprit que Montréal connaît présentement un momentum – et je regarde la couleur de nos cheveux – que nous avons jamais connu dans notre vie. C'est clair aussi qu'il y a présentement certaines tensions à l'effet que certains groupes, certains lieux, certains secteurs de Montréal bénéficient de ce momentum-là, alors que des citoyens sont à potentiel de rester complètement isolés de ce momentum.

1060 J'attirerais l'attention sur le fait qu'à la base, je suis un économiste, que ça fait probablement 30 ans consécutifs que j'essaie de créer des conditions favorables au développement économique à Montréal et qu'il a été souvent porté à mon attention que le développement économique profitait surtout à l'ouest, l'ouest de l'île, l'ouest du centre-ville et les quartiers avoisinants dans l'ouest.

1065 Si on est à la Place Victoria et qu'on se déplace deux kilomètres vers l'ouest, on tombe dans ce qui est autour de Atwater et donc, on a toutes sortes de quartiers environnants avec des citoyens qui habitent, qui peuvent travailler à proximité. Si on est dans l'est de l'île, à deux kilomètres du centre-ville, de la Place Victoria, on tombe dans une zone qui a été fortement  
1070 déstructurée, qui était jadis un lieu d'emploi de qualité pour des Montréalais, jadis un lieu d'emploi qui avait un avenir et qui a été déstructuré par toutes sortes de décisions. Des décisions urbaines, des décisions économiques, un changement de structure économique qui a affecté le secteur manufacturier.

1075 Au moment où on se parle, je pense que l'enjeu auquel on fait face dans ce secteur des Faubourgs, c'est de lui redonner sa vocation de partie intégrante du centre-ville, tel que ça a été dans le passé, avec potentiellement, je dirais, une évolution vers l'est de la zone qui devient de plus en plus résidentielle. Mais, assurément, les grands travaux, les grands espaces dans la partie, appelons-la, sud-ouest de cette partie-là ont le potentiel de créer des nouveaux emplois  
1080 qui vont à la fois créer un achalandage de gens qui vont y travailler, qui vont à la fois nourrir des commerces, des commerces de proximité, qui à leur tour par effet d'entraînement, vont

1085 permettre à des citoyens du quartier, qui ne sont pas toujours formés pour occuper les emplois à très haute valeur ajoutée, de bien gagner leur vie. Et la roue du développement économique dans ce quartier peut très bien repartir comme elle l'a jadis été.

1090 Alors, le défi, c'est évidemment d'entendre les citoyens locaux qui ont envie d'avoir une amélioration considérable de l'environnement, et on le reconnaît tous, il y a des bonnes choses à poser et en même temps de créer des conditions qui vont soutenir les types de commerces de proximité, la vitalité économique qu'on veut y retrouver.

1095 Le dernier point, c'est de créer des conditions qui vont faire en sorte que les logements ou que les habitations ne deviennent pas rapidement inabordables. Et par là, j'entends deux éléments. Le premier, c'est si on met en place des conditions qui font que pour les promoteurs immobiliers, il y a des charges à soutenir pour du logement social, du logement abordable, des espaces verts, des espaces pour les familles, progressivement, ce qu'on va faire, c'est que tous les autres types de logement qui vont s'y construire vont être des logements très, très, très dispendieux. Ça, c'est le premier élément.

1100 Donc il faut être très sensible dans les recommandations qu'on fait à la Ville sur les possibilités qu'auront les développeurs immobiliers d'offrir des logements de qualité, à prix abordable, pour l'ensemble des citoyens et pas seulement pour un créneau fortement subventionné et sinon des logements complètement inabordables. On s'éloigne de la volonté de soutenir la classe moyenne.

1105 Le deuxième élément encore plus important, c'est la question de la densité, de la densité en hauteur. On le voit dans d'autres grandes villes – et vous l'avez sûrement observé – que là où on maintient des règles de densité faible, des logements ou des espaces à trois étages, quatre étages, ce qu'on provoque inévitablement quand on est à proximité du centre-ville qui connaît un fort momentum, c'est une plus-value progressive extrêmement lourde sur ces espaces-là, ce qui fait que les citoyens qui peuvent acheter sont des citoyens à hauts revenus, il y a une tentation inévitable d'essayer de transformer ça en résidence privée de forme condo ou autre, puis

1115 finalement, on perd l'objectif qu'on avait qui était de rendre ces quartiers-là accessibles.

1120 Donc l'objectif qu'on devrait poursuivre d'un point de vue de dynamique résidentielle, c'est de s'assurer qu'on puisse augmenter la densité, augmenter les hauteurs, encourager des dégagements au sol qui vont créer des espaces publics, des parcs, et par conséquent, améliorer la qualité de vie des citoyens actuels et futurs.

1125 D'un point de vue des entreprises, on pense qu'il y aura énormément d'entreprises intéressées. Le choix qu'on a, c'est est-ce qu'on veut qu'elles se localisent toutes à l'ouest, dans la partie centre-ville qui est en train de s'étendre vers Griffintown? Ou si on veut que les résidents de l'est et des quartiers avoisinants puissent y avoir accès?

1130 Il y a des entreprises, appelons-la de l'économie du savoir, il y a des entreprises de manufacturier léger qui pourraient s'y localiser. Il y a une forte demande pour une qualité de vie à proximité des lieux de diffusion culturelle. En y localisant des lieux de diffusion culturelle et en profitant de la proximité du centre-ville à distance de marche, on créerait un quartier où on serait susceptible d'attirer ce genre d'entreprises.

1135 Encore une fois, on ne se raconte pas d'histoire, dans bien des cas, la population actuelle n'a pas le curriculum de compétence pour avoir accès aux emplois de plus haute valeur ajoutée. La dynamique d'entraînement que ça peut créer s'apparente à ce qu'on peut retrouver dans le Mile-Ex, à ce qu'on peut retrouver dans le Mile-End, à ce qu'on peut retrouver là où on a réussi par des entreprises et des choix d'entreprises, à rehausser une certaine demande pour des services de quartier et à créer des conditions gagnantes pour un nettoyeur, pour un dépanneur, pour des restaurants de quartier, etc.

1140 Lorsqu'on regarde ce qui doit être fait, on pense que la Ville doit se doter de son plan et on est très contents que la Ville se dote d'un plan qui devra inclure, à notre avis, une revue de l'aménagement urbain. Et on encourage la Ville à le faire dans chacun de ses quartiers. On pense que ce quartier-là, s'il s'appelle le Quartier des Faubourgs, devrait être doté

1145 d'aménagements urbains qui vont à la fois donner une signature, à la fois créer un élément de fierté sur ses résidents, et à la fois contribuer progressivement à cette roue positive vers la qualité de vie, les gens qu'on y attire, l'activité commerciale qui reprend et éventuellement un quartier extrêmement vibrant.

1150 Une fois que j'ai dit tout ça, et le temps passe, il y a un autre défi et je vous entendais tout à l'heure rêver à voix haute, et je le dis candidement, c'est un rêve. Le Port de Montréal est un des actifs les plus stratégiques pour Montréal. Et ce Port de Montréal est un actif stratégique dans l'optique où sa chaîne logistique est extrêmement performante et ça inclut les voies ferrées et ça inclut le port là où il est.

1155 Donc, de notre vivant, je vous le dis, vous prenez ma parole si vous le voulez, le port et ses voies ferrées va demeurer là parce que c'est trop important d'un point de vue stratégique et économique, il y a trop d'emplois qui en dépendent, il y a trop d'entreprises qui en dépendent.

1160 Ce qui veut donc dire que c'est un axe qui va demeurer un axe d'entrée pour le centre-ville. C'est un axe qui va demeurer un axe d'entrée de marchandises vers le centre-ville. C'est éventuellement un axe qui va probablement être appelé à avoir un système de transport en commun lourd, probablement un tramway ou en tout cas possiblement un REM, on verra, mais dans les faits, ça va demeurer une porte d'entrée extrêmement active.

1165 Et, il faut que dans la planification qu'on fait, on le reconnaisse. Si on fait une fausse promesse au citoyen, il va être frustré. C'est un peu comme de dire au citoyen qui irait s'installer à proximité de l'aéroport que les avions vont diminuer ou qu'ils vont faire moins de bruit. La réalité, c'est que l'aéroport, il est là. La réalité, c'est que le port, il est là. Il y a moyen de bien planifier, il y a moyen de bien prévenir, il y a moyen de faire en sorte que les résidents qui viendront, sachent que ça existe, et si on le fait bien, à mon avis, comme dans d'autres villes à travers le monde, cette cohabitation-là est très possible.

1170

**LE PRÉSIDENT :**

1175

C'est-à-dire qu'on peut mettre de la résidence immédiatement adossée au Port de Montréal?

**M. MICHEL LEBLANC :**

1180

Non. Non.

**LE PRÉSIDENT :**

1185

Ou vous demandez à ce promoteur-là de revoir ses activités?

**M. MICHEL LEBLANC :**

1190

Ce qu'on dit, c'est qu'il faut en tenir en compte. Je prends pour exemple présentement il y a une certaine critique qui est faite du bruit dans le Quartier des Spectacles autour de la Place des Festivals par des gens qui habitent des tours qui ont été construites et alors que la publicité c'était que « Vous allez être localisé au centre de l'action, là où ça se passe. » Et donc, il y avait lieu, à ce moment-là, à l'origine, de dire au promoteur : « Quand vous allez construire, construisez avec des fenêtres qui ont tel degré d'étanchéité. Construisez avec des matériaux qui vont faire en sorte que les résidents ne se plaindront pas. » Et du point de vue des résidents qui vont y habiter : « Bien, sachez que ça coûte peut-être un peu plus cher parce que c'est ça que ça prend pour que vous aimiez ça. »

1195

1200

Donc il y a moyen, et je ne dis pas « adossée », et adossée, c'est peut-être excessif, mais relative proximité d'endroits où il y a des passages, de bâtir en fonction que ces passages-là sont là.

**LE PRÉSIDENT :**

1205 Dans la recommandation numéro 6, vous dites : « *Accélérer la modernisation du boulevard Notre-Dame et prioriser la mise en œuvre du projet structurant du transport collectif.* » Par contre, dans votre recommandation numéro 9, vous dites : « *Maintenir la fluidité des déplacements liés au transport de marchandises sur les principaux axes routiers traversant le secteur.* » Est-ce que de votre point de vue, ce n'est pas...

1210

**M. MICHEL LEBLANC :**

C'est un défi.

1215

**LE PRÉSIDENT :**

... ce n'est pas deux recommandations qui s'opposent?

1220

**M. MICHEL LEBLANC :**

C'est un défi. D'abord, le transport en commun, appelons-le équipement lourd, ça peut très bien cohabiter, on le voit sur le Pont Champlain. C'est pas dans des *tracks*.

1225

**LE PRÉSIDENT :**

Non, mais si on...

1230

**M. MICHEL LEBLANC :**

On veut maintenir la fluidité par la suite, O.K. et du point de vue donc de dire...

**LE PRÉSIDENT :**

1235 Excusez-moi, c'est dans la proposition de l'arrondissement, c'est qu'on rétrécit le  
boulevard Notre-Dame, on urbanise la fin de l'autoroute Ville-Marie, on déplace la rue René-  
Lévesque, c'est-à-dire, qu'il y a comme une sensibilité à vraiment diminuer la fluidité automobile,  
d'accord. Puis, en même temps, on souhaite dans votre recommandation, maintenir la fluidité.  
C'est un peu la même chose au Pont Jacques-Cartier. Les citoyens nous demandent beaucoup,  
1240 c'est-à-dire, sur la rue Ontario, on nous demande d'empêcher un virage à droite quand on arrive  
de l'ouest de la ville, parce que la rue Ontario se bloque jusqu'à Amherst aux heures de pointe.

Donc il y a comme une vision qui nous est présentée, où on souhaite donner à ce  
quartier-là un peu plus d'air au sens où c'est une rue de transit pour le Pont Jacques-Cartier ou  
pour l'est de Montréal, ou même l'ouest selon les heures de pointe, puis en même temps, on  
1245 propose de maintenir la fluidité. Comment...

**M. MICHEL LEBLANC :**

Comment concilier.

1250

**LE PRÉSIDENT :**

La Chambre de commerce, comment vous voyez cette orientation municipale qui semble  
vouloir, disons, diminuer de façon assez claire, la notion de fluidité.

1255

**M. MICHEL LEBLANC :**

Je pense qu'on peut prendre exemple sur ce qui a été fait avec le début de l'autoroute  
Bonaventure et donc la transformation de cette zone-là en une zone où il y a effectivement un  
1260 boulevard urbain large, avec des feux de circulation, avec effectivement un impact sur une  
certaine fluidité. Ça ne devient plus cette espèce de voie rapide avec beaucoup moins de feux de  
circulation.

1265 Cela étant dit, et c'est là où on insiste, c'est que les camions, il faut qu'ils passent quelque part. Et le port ne va pas déménager. Et l'accès au centre-ville par des voitures probablement va être appelé à changer avec le transport en commun lourd qu'on espère, probablement qu'éventuellement, vers la Rive-Sud, s'il y a extension du dispositif lourd de transport en commun, on aura aussi une certaine diminution, si jamais on se rend vers une taxe kilométrique qui viendrait faire en sorte qu'à défaut d'un péage sur les ponts, les gens sont tarifés en fonction des déplacements.

1270 Bref, il y a d'autres façons qui vont éventuellement diminuer la circulation des voitures. On pense que la circulation des camions, et là on peut regarder la taille des camions, on peut regarder le type de camions, mais on pense qu'il faut en tenir compte et, surtout, je vous le dis, dans la planification, il faut le prévoir parce que sinon, les citoyens vont être frustrés. Il va y avoir une fausse promesse, il va y avoir une frustration.

1275 **LE PRÉSIDENT :**

1280 Vous nous parlez aussi que le promoteur, parce qu'on a beaucoup entendu parler de la densité intelligente – ça nous a fait rire un peu – parce que le mot « intelligent » maintenant est à la mode. Autrefois, on avait le mot « durable » qui était à la mode. Là, maintenant, c'est « l'intelligent ». Alors... Non, mais ça nous a fait rire. Puis, je pense qu'on comprend le sens qu'on veut donner à ce mot-là. C'est-à-dire qu'on nous dit : si vous nous donnez de la hauteur, on va être capable de construire des immeubles d'habitation qui vont nous permettre également de doter le quartier des éléments qui lui manquent, c'est-à-dire : le logement abordable, les parcs, les espaces verts, et tout.

1290 Nous, on se posait la question : est-ce que ce n'est pas ça qui arrive dans Griffintown? C'est-à-dire, les promoteurs ont eu de la hauteur, mais est-ce qu'ils ont contribué à doter le quartier Griffintown de l'ensemble des équipements scolaires, récréatifs, sportifs, culturels, espaces verts, que ce quartier-là réclamait?

**M. MICHEL LEBLANC :**

1295 Mais, attendez.

**LE PRÉSIDENT :**

1300 Les citoyens du quartier nous disent : « On a besoin d'un quartier complet », puis dans votre mémoire, c'est comme si vous demandiez aux promoteurs de contribuer à ça.

**M. MICHEL LEBLANC :**

1305 Il y a deux, trois réalités. La première, et on va se le dire peut-être jusqu'à la nuit des temps, quand Griffintown s'est amorcé, il n'y avait absolument rien de cette nature qui avait lieu à Montréal. Il n'y avait aucun investisseur majeur capable de lever du financement pour faire ce genre de travaux-là. Et donc, ce qui s'est passé à Montréal - mais l'histoire, je suis convaincu, va le dire - c'est qu'on a pris cet investissement majeur, puis on a dit : « O.K., enfin, la machine repart. » Là, on regarde en arrière, puis on dit : « On aurait donc dû. » On est tous d'accord, mais  
1310 on ne le savait pas.

Au moment où on se parle, il n'y a personne qui dit qu'un nouveau quartier, ça se planifie à la Griffintown. Et ça ne veut pas dire que c'est la Ville qui détermine tout, mais ça veut dire que la Ville, elle a des outils, elle peut dire aux promoteurs : « Vous voulez de la densité? Correct. En  
1315 contrepartie de cette densité accrue, qu'est-ce que vous proposez? Des logements abordables, des logements sociaux, des espaces verts? Vous libérez une partie du terrain? Vous vous rattachez à un plan d'aménagement et vous le bonifiez?» Bref, l'outil, il est là pour ne pas reproduire Griffintown.

1320 Présentement, les promoteurs sont là, les promoteurs arrivent à lever du financement, les promoteurs font face, et c'est comme si on avait été tellement privés pendant longtemps de

cette capacité, là, on leur impose plein de choses, puis on dit : « C'est pas grave, c'est pas grave, c'est pas grave. Le momentum est là. » Le signal...

1325

**LE PRÉSIDENT :**

Les promoteurs nous disent que pour être capables de réaliser ça, ils veulent avoir des édifices de 25 étages.

1330

**M. MICHEL LEBLANC :**

Bien, là, moi je ne suis pas là pour valider leurs chiffres. Moi, je suis là pour dire allons dans cette direction-là avec intelligence.

1335

**LE PRÉSIDENT :**

Mais comment la commission doit entendre ça?

1340

**M. MICHEL LEBLANC :**

Bien, moi, je dirais la commission, moi, je dirais la commission devrait aller dans cette direction et dire à la Ville qu'il y a une réflexion - puis là, je vais utiliser le mot « intelligente » à faire sur les types de hauteur accrue potentiellement, après discussion avec les promoteurs pour voir ce que les promoteurs vont proposer pour obtenir ce droit et non pas parce qu'ils l'ont dès le départ.

1345

Mais c'est clair qu'à mon avis, et je vous le dis, il ne s'agit pas de penser que parce qu'on dira à des promoteurs : « Vous pourrez avoir plus d'espace ou plus de hauteur » qu'on va se ramasser avec Griffintown. Griffintown, c'était l'anomalie d'une ville anormale où il n'y avait pas d'investissement. Et là, maintenant, ça c'est derrière nous, on peut faire les choses autrement.

1350

**LE PRÉSIDENT :**

1355 Mais je vous remercie infiniment, Monsieur, de votre contribution.

**M. MICHEL LEBLANC :**

1360 Pour un groupe d'intérêt, c'est...

**LE PRÉSIDENT :**

Puis, vous ne serez pas trop en retard. Vous avez quatre minutes.

1365 **M. MICHEL LEBLANC :**

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

1370 Merci beaucoup. Alors, la commission appelle madame Mardjane Amin des Forges de Montréal. Si vous voulez déposer un document, c'est à nos analystes, s'il vous plaît.

**Mme MARDJANE AMIN :**

1375 Bonjour!

**LE PRÉSIDENT :**

1380 Bonjour, Madame!

**Mme MARDJANE AMIN :**

1385 Malheureusement, j'ai pas pu vous envoyer en avance le mémoire que nous proposons.  
Ça fait que je vais essayer de vous le présenter au mieux à l'oral.

**LE PRÉSIDENT :**

1390 Vous avez vingt minutes. C'est-à-dire, dix minutes de présentation, puis vous nous  
laissez dix minutes de questions. Sinon, le monsieur d'avant nous a dit de vous taper sur les  
doigts, si vous dépassez votre dix minutes.

**Mme MARDJANE AMIN :**

1395 Il serait heureux d'entendre peut-être un autre rêve. Le mémoire qu'on a rédigé aux  
Forges de Montréal s'intitule : *Un boulevard culturel et patrimonial comme axe structurant de  
requalification*, mis en parallèle au boulevard urbain qui est proposé par l'arrondissement.

1400 Donc Les Forges de Montréal, c'est un organisme à but non lucratif qui préserve, diffuse,  
transmet et réactualise le patrimoine de la forge. On mène...

**LE PRÉSIDENT :**

1405 Vous êtes dans Griffintown?

**Mme MARDJANE AMIN :**

1410 On est entre le Vieux-Port, Griffintown, Pointe-Saint-Charles. On est en dessous de  
l'enseigne Farine Five Roses.

**LE PRÉSIDENT :**

C'est ça.

1415 **Mme MARDJANE AMIN :**

On est vraiment, c'est un site, un secteur qui n'est pas forcément nommé en tant que tel, on est à un carrefour...

1420 **LE PRÉSIDENT :**

J'espère qu'on n'en entende pas parler pour pas qu'ils vous transforment trop.

**Mme MARDJANE AMIN :**

1425

Non, mais en tout cas, on sait pas avec ce qui s'en vient au bassin Peel, puis on aura l'occasion de se revoir au sujet du bassin Peel aussi. Ça nous concerne un petit peu plus.

1430

Mais, pourquoi on est ici aujourd'hui, bien qu'on ne soit pas implantés dans le secteur des Faubourgs? C'est qu'on occupe la station de pompage Riverside qui est la jumelle de la station de pompage Craig. On mène l'ensemble de nos activités depuis plus de 20 ans dans ce bâtiment. Donc la Riverside, c'est un bâtiment d'intérêt patrimonial qui a entièrement été restauré et réhabilité par notre organisme avec des fonds autonomes – donc on est locataires depuis plus de 20 ans – à l'époque, menacé de tomber, puis il était dans un état équivalent de la Craig.

1435

**LE PRÉSIDENT :**

Équivalent?

1440 **Mme MARDJANE AMIN :**

20 ans auparavant, il était dans le même état.

1445 **LE PRÉSIDENT :**

Avec les grosses poutres de métal...

1450 **Mme MARDJANE AMIN :**

1450 Mais la Craig s'est dégradée entre-temps. Nous, on a réussi à le maintenir, à l'entretenir, puis à en faire aujourd'hui un lieu ouvert, rendu accessible à la population, puis préservé vraiment pour l'avenir. Donc c'est un exemple assez unique, ou en tout cas exemplaire à Montréal où on fait à la fois de la préservation d'un patrimoine immatériel mais tout en valorisant un patrimoine matériel bâti du patrimoine montréalais.

1455

Donc ce bâtiment, la station de pompage Riverside constitue vraiment le pendant de la station de pompage Craig. Elle est située, donc la Riverside est située à l'entrée ouest de l'arrondissement Ville-Marie; la Craig est située à l'entrée est. Elles sont toutes deux implantées dans des environnements urbains qui étaient anciennement industriels et désignés comme étant des grands secteurs à requalifier dans la Stratégie centre-ville de 2016. Par leur origine historique, elles sont également intimement liées, donc surtout au niveau de leur usage, puisqu'à l'époque, toutes deux servaient à évacuer les eaux excédentaires de Montréal.

1460

1465 Donc c'est considérant l'ensemble de ces éléments qui les associent qu'on s'est intéressés aux consultations qui avaient lieu pour le PPU des Faubourgs et notre intention, ici, c'est de pouvoir mettre à profit notre expérience de réhabilitation adaptée de la station Riverside pour favoriser celle de sa jumelle, donc la Craig.

**LE PRÉSIDENT :**

1470

Est-ce que dans le cas de Riverside, vous avez aussi revalorisé les pompes souterraines et tout?

**Mme MARDJANE AMIN :**

1475

Non, il n'y en avait plus. Contrairement à la Craig, tout a été retiré plusieurs années avant que nous, on obtienne un bail de location. Je veux vraiment concentrer mon propos autour des problématiques qui touchent la culture et le patrimoine culturel, tout en étant consciente qu'il y a d'autres problématiques, comme l'accès au fleuve. Puis, en ce sens, on abonde dans le sens des AmiEs du courant Sainte-Marie, mais nous, on se concentre vraiment sur culture et patrimoine, puis sur le secteur de l'îlot Craig parmi les secteurs en requalification.

1480

Je vais vous présenter les avis et recommandations touchant quatre thèmes. Premièrement, les milieux de vie; deuxièmement, l'identité du secteur ; le boulevard urbain; puis, finalement, l'îlot Craig en tant que tel.

1485

Au niveau des milieux de vie, on a pu constater, au même titre que l'arrondissement, qu'il y avait un véritable manque en termes d'équipements collectifs, également une dégradation de l'état et de l'usage du cadre bâti et patrimonial. Pour nous, le patrimoine bâti et urbain, ainsi que les équipements collectifs, ont un véritable rôle à jouer dans la qualité des milieux de vie.

1490

Puis, quand on dit « équipements collectifs », on entend particulièrement les équipements culturels qui permettent de contribuer au dynamisme de milieux de vie, créer aussi un sentiment d'appartenance et d'épanouissement chez les populations. Ils favorisent aussi une émulation créative, ils sont capables de créer des liens sociaux, de tisser des liens sociaux et, en ce sens, ils devraient être considérés comme des pièces d'assise incontournables de tout le secteur en redéveloppement.

1495

1500 Donc au niveau de notre commentaire, on regrette un petit peu qu'il n'y ait pas plus d'emphase qui ait été mise dans les propositions de la Ville pour qu'il y ait une véritable offre culturelle et une valorisation patrimoniale qui soit amenée comme axe de solution spécifique face aux enjeux soulevés.

1505 Il y a plusieurs cas d'anciennes friches qui ont été réhabilitées dans le monde et qui ont vraiment fait du patrimoine et de la culture le moteur de requalification. Et on considère qu'il y aurait ici aussi lieu de formuler des propositions plus spécifiquement orientées sur le patrimoine et la culture en ce qui concerne l'implantation d'équipements culturels notamment. Donc on proposerait, nous, de placer le patrimoine comme une composante fondamentale du recouvrement d'une qualité des milieux de vie dans les secteurs en requalification.

1510 Au niveau de l'identité du secteur, on a pu noter la perte de témoins de l'histoire et de la vocation passée du quartier. Les propositions qui ont été avancées par l'arrondissement nous semblent un bon point de départ pour réactualiser l'ancienne trame urbaine, donc retrouver une identité passée. Je pense là notamment au prolongement de rues pour reconnecter les différents secteurs.

**LE PRÉSIDENT :**

1520 Il y a une proposition de prolonger la rue fondatrice du quartier, qui est la rue de la Visitation.

**Mme MARDJANE AMIN :**

1525 Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

Qui réunirait le parc La Fontaine, la rue Sainte-Catherine jusqu'au fleuve. Est-ce que

1530 vous donneriez un caractère particulier à cette rue-là ou, disons, on essaie de faire une rue, oui, mais une rue à partir du moment où elle a cette qualité d'être une des rues fondatrices du quartier, est-ce qu'on ne pourrait pas aussi s'en servir pour rejoindre vos objectifs?

**Mme MARDJANE AMIN :**

1535

Moi, quand on me parle de rue fondatrice, peu importe dans une ville, dans un quartier, je vois surtout que les rues, elles sont faites d'intersections avec d'autres rues perpendiculaires. Ça fait qu'on peut bien penser le tracé complet d'une rue comme la rue de la Visitation, mais il faut aussi penser à d'autres rues qui vont venir couper pour éviter de créer quelque chose qui pourrait être comme un boulevard urbain ensuite. Bien, ça ne sera pas du tout le cas dans le cas de la Visitation mais ce que je veux dire...

1540

**LE PRÉSIDENT :**

1545

Non. Nous, on pensait d'une rue piétonne.

**Mme MARDJANE AMIN :**

1550

Oui. Bien, ça pourrait être envisagé, puis le caractère piéton, je veux vraiment y revenir par la suite. Donc c'est ça. Oui, reconnecter les différents secteurs en prolongeant, puis en recréant la continuité des rues, puis aussi en favorisant du coup la subdivision de ces grands lots qui constituent des entraves et des enclaves dans le quartier en ce moment.

1555

On a pu noter aussi la volonté de requalifier les sites patrimoniaux dans le respect de l'esprit du lieu, qui est quelque chose qu'on souligne. Puis, par rapport à ce dernier point, justement dans la proposition, on pense là encore qu'elle pourrait être enrichie en faisant l'histoire du lieu et de son identité, non seulement un élément à respecter, mais le fondement de la requalification du quartier. Au même titre, finalement, qu'on propose de faire du patrimoine le

1560 fondement de la qualité des milieux de vie, on pourrait voir l'histoire industrielle et artisanale  
ancienne motiver la réappropriation de l'identité du secteur.

On peut constater que l'histoire passée est encore trop souvent astreinte à un rôle de  
spectateur, on va l'interpréter, mais elle est, en tout cas, moi, je le perçois bien souvent comme  
1565 des ornements qu'on vient mettre un peu autour, mais c'est pas pensé à la base comme faisant  
partie intégrante d'un plan de développement ou d'une assise véritable pour une requalification.

Donc on proposerait que le PPU des Faubourgs intègre dans ses règlements des zones  
dédiées aux activités artisanales et industrielles légères. Je dis « industrielles légères » parce  
1570 que dans notre cas à nous, Les Forges de Montréal, on est zoné industriel léger, puis pourtant,  
on représente une activité vraiment patrimoniale aussi, mais c'est important de considérer ça, si  
on veut laisser la place à d'anciennes activités artisanales qui étaient présentes et qui ont peut-  
être lieu...

1575 **LE PRÉSIDENT :**

Il y a des groupes qui sont venus nous sensibiliser à tout le patrimoine industriel. Il y a  
aussi le groupe qui nous a présenté aussi toute la question de l'organisme qui achète des  
édifices pour permettre aux artistes de venir travailler dans ces anciens bâtiments-là. Donc je  
1580 pense la commission a été assez interpellée par rapport à l'objectif que vous souhaitez mettre de  
l'avant aujourd'hui.

**Mme MARDJANE AMIN :**

Ça fait que ça rejoint. Donc, pour poursuivre peut-être, à ce moment-là, pour revenir sur  
l'identité du lieu, l'occasion finalement ici se présente de faire rejaillir l'esprit du lieu et de  
l'exposer comme une source d'inspiration pour toute transformation à venir et redonner au  
quartier son identité de faubourg, tout en répondant aux besoins actuels des populations  
présentes et à venir, bien évidemment.

1590

1595 Au niveau du boulevard urbain, c'est peut-être là qu'on aurait le plus de choses à dire. On considère que la proposition de l'arrondissement est encore trop timide pour répondre véritablement aux attentes du milieu. On s'entend qu'il y a un vrai problème d'enclave et de déconnexion avec les axes est-ouest de l'autoroute Ville-Marie, puis nord-sud du Pont Jacques-Cartier. Puis, la densité du trafic routier représente l'essentiel de la problématique et la solution proposée finalement consisterait à réimplanter une circulation automobile similaire, quoique sous une forme plus attrayante.

1600 On a pu entendre lors des présentations du 19 février, il me semble, de l'arrondissement ici même, qu'ils fixaient leur choix ou leur proposition sur des exemples semblables à celui du boulevard Robert-Bourassa. Puis, nous, en tant que voisins de ce boulevard, moi, en tant que cycliste, puis l'empruntant à l'occasion, bien, j'évite en fait de l'emprunter. Il n'est vraiment pas facile, pas du tout accessible. Ça reste un boulevard en fait qui priorise les automobilistes puis les voitures par rapport aux piétons et aux cyclistes.

1605 Donc on considère que dans ce contexte-là piétons et cyclistes seraient encore loin de pouvoir trouver leur place sur un tel axe. Puis, c'est sans compter l'absence du renouvellement d'une trame urbaine qui finalement est héritée du 20<sup>e</sup> siècle, puis d'une modernité dont on voudrait peut-être se passer aujourd'hui.

1610 En fait, on irait avec une proposition qui est assez osée, peut-être, qui serait de dire tout simplement est-ce qu'on peut envisager ce secteur sans axe routier majeur comme celui-ci, axe routier multiple. Je vais reprendre la phrase d'un urbaniste français qui dit que les infrastructures de type boulevard urbain sont très utilisées, notamment parce qu'elles existent, mais pas forcément parce qu'elles sont pertinentes.

1615 Comme exemple, on mentionne les berges de Paris qui ont été piétonnisées en 2016, alors même que c'était un axe majeur pour le transit des voitures de banlieue. On a également en tête un exemple un peu plus international à Séoul avec une autoroute, dont je n'essaierais

1620

même pas de prononcer le nom, qui était un ancien viaduc routier de six kilomètres traversant le centre-ville de Séoul et qui a entièrement été détruit en 2003 pour laisser place à une promenade piétonne sur le bord d'une rivière qui était anciennement enfouie sous cette autoroute-là.

1625           Ça fait qu'on considère ici que Montréal a une occasion, un terrain favorable pour expérimenter des aménagements urbains innovants et résilients, puis des exemples dans le monde montrent que c'est possible, qu'on peut vraiment penser différemment la ville.

1630           Finalement, l'îlot Craig cristallise à nos yeux plusieurs des enjeux abordés précédemment : son état de vétusté, sa vacance depuis plus de 30 ans, l'obstacle des voies de circulation. Or, il constitue vraiment un des derniers vestiges du patrimoine industriel montréalais. C'est également un bâtiment qui possède les armoiries de la Ville de Montréal encore, qui est quand même assez exceptionnel. Sur la station Riverside, on les a perdues, par exemple, on ne sait pas quand, mais elles n'y sont plus.

1635           Donc on est vraiment heureux de constater que l'avenir de la station Craig est considéré comme un cas de requalification à part et on considère, pour notre part, qu'elle a un potentiel de devenir un pôle central dans la transformation à venir du secteur et d'insuffler véritablement le caractère d'une porte d'entrée ouest sur l'arrondissement Ville-Marie.

1640           On n'est cependant pas certain de la pleine efficacité des solutions trouvées par rapport aux enjeux de son isolement. Je reprends ici la question du boulevard urbain. C'est un boulevard qui passerait sur le côté sud, au niveau de la façade sud de la station de pompage qui est justement la façade qui porte les armoiries de la Ville. Ça serait sûrement très beau en tant qu'automobilistes de pouvoir admirer ce point de vue là mais en tant que piéton, quel recul on pourra véritablement avoir sur le bâtiment, quel dégagement sera laissé entre le boulevard urbain et le bâtiment pour pouvoir apprécier un tel monument montréalais, du patrimoine montréalais.

1650           On est également assez réticents au développement immobilier à venir sur les îlots

disponibles autour de cet édifice. On considère ici la valeur paysagère et le potentiel paysager qu'il y a avec une ouverture sur le Pont Jacques-Cartier, le fleuve et les îles d'Expo 67, mais je pense que ça a déjà été mentionné par d'autres intervenants également.

1655

Donc, au-delà des liens de connexion pour la circulation, nous regrettons que d'autres liens n'aient pas été pensés, tels que des liens d'usage et d'esprit, entre les secteurs en requalification. Une fois de plus, le patrimoine se trouve ici traité pièce par pièce plutôt qu'avec une vision intégrée d'ensemble. Et, visuellement, la station de pompage Craig ne saurait se régler par une seule valorisation physique de son site. Nous pensons en ce sens que la réflexion autour de sa vocation future devrait être mise de l'avant comme un pivot de la requalification de l'ensemble du secteur du PPU des Faubourgs.

1660

Et c'est pour ça que j'en arrive à la proposition d'un boulevard culturel et patrimonial comme axe structurant qui prendrait place sur l'emprise actuelle de l'autoroute Ville-Marie, qui en ferait un lieu de déambulation organique entre les différents secteurs du quartier à l'usage des piétons et des cyclistes. Bien sûr, le transport en commun aurait encore une place à cet endroit. L'idée, c'est pas de supprimer entièrement la circulation, mais d'éviter une circulation à voies multiples, en fait.

1665

1670

Une telle avenue répondrait aussi à l'enjeu de retisser des liens entre les secteurs, tout en assurant un enrichissement du milieu de vie en termes de convivialité et de *promenabilité*. Il aurait également pour objectif de relier entre eux les sites témoins de l'histoire des faubourgs. Je pense notamment à la Brasserie Molson, la station de pompage Craig bien évidemment, la prison des Patriotes au Pied-du-Courant, le terrain des portes de Sainte-Marie. Donc un tel boulevard deviendrait ainsi un axe de liaison entre les lieux de culture et de patrimoine situés autour de l'emprise actuelle de l'autoroute et il ancrerait une requalification contextuelle de ces secteurs fondée sur l'identité ancienne du quartier.

1675

1680

Dans un tel scénario, les îlots vacants, eux, pourraient servir à enrichir l'interprétation patrimoniale des anciens faubourgs, à augmenter l'offre culturelle du quartier en y implantant des

1685

équipements collectifs culturels, ou des places extérieures d'expression culturelle et artistique, ou tout simplement de créer des espaces de verdure et de rencontre. On a tendance à vouloir toujours remplir les vides, mais les vides, ça peut aussi être vu simplement comme des lieux de socialisation, d'échanges, puis de rencontres spontanées dans une ville.

1690

Donc la valorisation de telles zones inoccupées à des fins d'appropriation permettrait finalement de combler des fins d'appropriation identitaire, d'éducation populaire et de socialisation et serait une occasion de miser sur la culture et le patrimoine comme un acteur socioéconomique de la ville de demain.

1695

Une telle proposition demanderait bien évidemment à l'arrondissement de changer radicalement le paradigme d'intervention dans le périmètre du PPU des Faubourgs. Elle s'accompagnerait idéalement d'une démarche de concertation avec l'ensemble des acteurs du milieu capables d'insuffler élan et engagement vers une telle avenue, mais elle formerait une opportunité pour l'arrondissement et pour Montréal d'innover en termes d'urbanisme et de conservation du patrimoine et de s'exprimer pleinement créatif et tourné vers l'avenir.

1700

Si on en est en ce moment à l'étape de rêver autrement l'avenir des faubourgs et l'entrée est du centre-ville de Montréal, saisissons-la et donnons-nous les moyens de l'entrer dans la réalité. La réalisation n'est qu'une affaire de volonté et Les Forges de Montréal seront heureuses de pouvoir mettre leur expérience et leurs compétences à contribution pour mettre en œuvre une telle volonté. Voilà.

1705

**LE PRÉSIDENT :**

1710

Je vous remercie infiniment, Madame, de votre contribution. Je vous remercie beaucoup. Vous nous avez laissé votre document. Merci beaucoup. La commission appelle monsieur Daniel Chartier qui est du Collectif en environnement Mercier-Est.

**M. DANIEL CHARTIER :**

1715 Bonjour! Ma présentation débordera le cadre strict du territoire à l'étude car les solutions doivent – les problèmes et les solutions touchent des territoires plus larges. Par exemple, les métros, les wagons de métro arrivent bondés aux stations Frontenac, Papineau, Beaudry. Là, on parle d'augmenter la population dans le secteur de 10 000 personnes environ. Si c'est déjà congestionné aux heures de pointe, ça va l'être doublement.

1720 En plus, on parle de rendre le métro...

**LE PRÉSIDENT :**

1725 Mais ils vont tous travailler sur place, ils vont se récréer sur place.

**M. DANIEL CHARTIER :**

1730 Oui. En plus, on parle d'accentuer la convergence des gens des banlieues pour qu'ils se rabattent vers les métros, dont le métro Radisson ou Honoré-Beaugrand. Donc, pour régler le problème, il faut améliorer le transport collectif. - Suivez pas le document, ça va être... Je pige à gauche à droite –

1735 Lors de la consultation sur la Stratégie centre-ville, il y a plusieurs mémoires qui avaient rappelé le fait qu'il fallait regarder plus large, c'est-à-dire qu'il fallait prolonger les systèmes de transport collectif vers l'est et vers l'ouest, que ça prenait vraiment... Il fallait agir de façon structurante, et le rapport final en avait pris compte.

1740 Pourtant, lors des présentations sur le secteur des Faubourgs, il n'y avait rien à ce niveau-là. Pourtant, il est possible et nécessaire de créer un tramway sur René-Lévesque, Viger, mais surtout sur... En tout cas, là où ça fait aucun doute, c'est sur Notre-Dame, toute la partie Notre-Dame qui est à requalifier jusqu'à Dickson, qui est un enjeu sur lequel il y a consensus, sur

1745

lequel le gouvernement du Québec actuel a décidé d'en faire un enjeu prioritaire. Et on veut en faire un enjeu prioritaire, mais pour que le projet soit acceptable socialement, il faut qu'il y ait un volet transport collectif majeur, nommément le tramway. Je pense qu'un REM, ça aurait pas grand bon sens de passer un REM au centre-ville, à moins de le passer souterrain, auquel cas on est rendu en métro. Aussi bien de faire un vrai métro.

1750

Donc le projet à l'étude oublie tout le volet tramway, transport collectif...

**LE PRÉSIDENT :**

1755

Bien, c'est-à-dire, on nous annonce que le boulevard René-Lévesque, tel que réaménagé, pourrait recevoir...

**M. DANIEL CHARTIER :**

1760

Pourrait recevoir. Mais juste... Effectivement, il y a eu des études dans les années 2000 à l'effet qu'il pourrait y avoir un métro – un tramway sur René-Lévesque, mais là, il n'est pas connecté. Il se connecte par le Saint-Esprit avec Notre-Dame. Donc il y a toute la notion de connecter avec Notre-Dame.

1765

Donc la même chose, quand on regarde à l'autre extrémité, si on veut qu'il y ait un système fonctionnel, régional, de très grande qualité, il faut... Un système de tramway, tu peux pas l'arrêter au coin de Dickson, puis qu'il recommence cinq coins de rue plus loin. Il faut que ça soit...

**LE PRÉSIDENT :**

1770

Votre recommandation, c'est quoi?

**M. DANIEL CHARTIER :**

Hein?

1775

**LE PRÉSIDENT :**

Votre recommandation, c'est quoi?

1780

**M. DANIEL CHARTIER :**

Bien, je vais y arriver.

**LE PRÉSIDENT :**

1785

Non, parce que vous exprimez... C'est parce que vous me l'avez dit de plusieurs manières différentes, mais est-ce que vous avez une recommandation?

**M. DANIEL CHARTIER :**

1790

Oui, j'y arrive.

**LE PRÉSIDENT :**

1795

D'accord, O.K.

**M. DANIEL CHARTIER :**

Juste pour dire que la fonction, de la façon que...

1800

**LE PRÉSIDENT :**

Je m'excuse de vous avoir bloqué mais...

1805 **M. DANIEL CHARTIER :**

À plusieurs occasions.

**LE PRÉSIDENT :**

1810

Non, non, mais c'est parce que j'attends votre recommandation, puis...

**M. DANIEL CHARTIER :**

1815

Je vais juste dire la dernière phrase.

**LE PRÉSIDENT :**

O.K. O.K.

1820

**M. DANIEL CHARTIER :**

Donc il y a une constante dans l'exigence des transports collectifs. Par ailleurs, il y a une approche radicalement opposée pour qualifier Notre-Dame et le raccorder au réseau autoroutier.

1825

En octobre 2018, le comité consultatif sur le développement économique du territoire de la Ville de Montréal affirmait : « Le transport collectif est un levier de développement qui doit non seulement être géré en fonction de la demande actuelle, mais qui doit être utilisé comme un facteur stratégique de développement économique... »

1830

**LE PRÉSIDENT :**

1835 Prenez le temps qu'il faut. Si je vous ai pressé, je m'en excuse, mais prenez le temps qu'il faut. Mais c'est que vous me mettez dans une roue, puis je ne voyais pas où est-ce que vous vous en alliez. C'est pour ça que je vous ai posé la question.

**M. DANIEL CHARTIER :**

1840 J'arrivais.

**LE PRÉSIDENT :**

O.K.

1845 **M. DANIEL CHARTIER :**

En résumé, les projets présentés dans le secteur des Faubourgs et l'Assomption-Sud – ça, c'est la fin du document.

1850 **LE PRÉSIDENT :**

De toute façon, on l'a lu votre document.

**M. DANIEL CHARTIER :**

1855 ... Faubourgs et l'Assomption-Sud-Longue-Pointe relèvent de deux approches contradictoires en ce qui concerne la géométrie véhiculaire. Pourtant, ils sont cohérents sur un aspect : l'ambiguïté commune relative aux enjeux de transport collectif et tout particulièrement quant à la faisabilité et à l'insertion d'un tramway fonctionnel et attrayant pour tout l'est. Seul un

1860 projet global de requalification de la rue Notre-Dame et son raccordement à la voie rapide  
Souligny, intégrant un tramway, permettrait d'obtenir l'acceptabilité sociale, non seulement dans  
le secteur des Faubourgs mais dans les secteurs à l'est de ça.

1865 Donc, en conclusion, la nécessité d'une vision intégrée, la Ville de Montréal et le  
gouvernement du Québec doivent présenter un projet cohérent de raccordement qui part de la  
voie rapide Souligny, incluant la requalification de la rue Notre-Dame, incluant le tramway promis  
par le gouvernement du Québec. Cette vision globale s'impose pour requalifier l'est en  
permettant de créer un paradigme attrayant et de favoriser le développement économique pour  
tout ce grand secteur-là, qui en a bien besoin, et qui offre des potentiels majeurs.

1870

**LE PRÉSIDENT :**

1875 Vous allez excuser mon ignorance, mais si on s'en va – moi j'ai vu les tramways à  
Genève, j'ai vu, disons en Suisse principalement, je n'en ai pas vu tellement d'autres ailleurs –  
mais le tramway était vraiment un objet de transport urbain, mais disons dans un secteur  
relativement densément occupé et où le piéton qui avait accès au tramway, c'était relativement  
facile. Quand on parle d'un tramway sur Notre-Dame, qui est quand même une voie qui est un  
peu déconnectée du tissu urbain, disons, puis même René-Lévesque, c'est un boulevard urbain  
avec des voies de circulation de chaque côté, comment le piéton aura accès à ce tramway-là?  
1880 Est-ce que c'est un tramway grande vitesse? C'est quoi? Parce que, moi, les tramways que je  
connais, c'est pas des objets de transport grande vitesse.

**M. DANIEL CHARTIER :**

1885 Ce n'est pas nécessairement à grande vitesse. La notion, c'est d'avoir un vrai tramway et  
non le REM qui donne des barrières et des systèmes de viaduc, des tunnels, des viaducs, etc.  
On parle d'un vrai tramway. Dans Pointe-aux-Trembles, on se retrouve quand même dans le  
tissu de population. Dans Mercier-Est, on est dans le tissu de population. Entre les deux, il y a  
Montréal-Est...

1890

**LE PRÉSIDENT :**

Pas quand on est sur Notre-Dame.

1895 **M. DANIEL CHARTIER :**

Montréal-Est, c'est un immense secteur à requalifier.

**LE PRÉSIDENT :**

1900

Mais pas quand on est sur Notre-Dame.

**M. DANIEL CHARTIER :**

1905

Ça permettrait de requalifier. Non, on est sur les voies ferrées qui sont détachées de Notre-Dame. Là où ça raccorde Notre-Dame, c'est à partir de l'Assomption. Donc tout ce qui est à l'est de l'Assomption, on est dans le tissu urbain. À l'Assomption, c'est le nouveau développement qui se prépare et qui s'enligne pour être l'anti développement urbain projeté.

1910

Ensuite, on arrive dans nos secteurs qui nous intéressent. Effectivement, c'est au sud du bassin de population, mais le grand avantage, c'est qu'il y a un immense terrain qui est là, qui est facile d'accès, facile à intervenir, sur lequel il est facile d'intervenir dans le cadre du projet de réaménagement de la rue Notre-Dame. Et surtout, si on le met en connexion avec un tramway sur Pie IX, parce que tout Pie IX est pensé pour être connectable, il y a moyen de le joindre au réseau projeté sur Notre-Dame. Donc là, Pie IX, on est vraiment dans un méga bassin de population et là, on peut rattraper vers le centre-ville.

1915

Donc l'idée d'un tramway, c'est pas un tramway juste une ligne, mais c'est un système avec une ligne qui se dédouble, qui se divise ensuite, en montant Notre-Dame, Radisson ou aller plus à l'est. Donc il y a des systèmes de fourche. Mais au centre-ville, tu as la densité maximum

1920

1925 du nombre de tramways qui passent. Donc on pourrait avoir un système très efficace. C'est pas nécessairement la grande vitesse, je ne pense pas que les gens dans le secteur des Faubourgs ont besoin de tramway à grande vitesse, mais c'est une question à grande régularité et à grande fréquence.

**LE PRÉSIDENT :**

1930 Je vous remercie beaucoup, Monsieur, de votre contribution. Merci beaucoup. La commission va retarder sa pause un petit peu. On recevrait du groupe Exeko, madame Tiphaine Barrailler, monsieur Mario Decasse et monsieur Michel Gauthier.

**Mme TIPHAINE BARRAILLER :**

1935 Bonjour! Donc moi, je m'appelle Tiphaine Barrailler, je suis médiatrice dans l'organisme Exeko. Donc je pense que ce n'est pas nécessaire que je représente Exeko. Ça va? Donc nous, on est allé faire des ateliers pour aller chercher la parole des personnes en situation d'itinérance ou en situation de grande précarité. Donc on est allé dans deux organismes. On a rejoint 22 personnes. On est allés au PAS de la rue et à Dans la rue. Donc au PAS de la rue, c'est un  
1940 centre de jour qui offre des services aux aînés en situation d'itinérance ou de grande précarité et Dans la rue, c'est pour les jeunes en situation d'itinérance, 25 ans et moins.

1945 Donc on a mis à l'épreuve de leur intelligence les propositions de l'OCPM sur le réaménagement du secteur des Faubourgs. Donc on va d'abord commencer par vous présenter ce qui est ressorti au PAS de la rue. Donc je vais laisser la parole aux personnes, les premières concernées, et ensuite, je vais revenir pour prendre la parole pour présenter ce qui est ressorti, les recommandations sorties à l'atelier Dans la rue parce que malheureusement, il n'y a personne de cet organisme qui a pu venir, aucun jeune en situation d'itinérance qu'on a réussi à faire venir ici. - Donc je laisse la parole et je te laisse te présenter.

1950

**M. MICHEL GAUTHIER :**

1955 Bonjour à vous! Merci pour avoir le droit de participer à la consultation. Mon nom est Michel, puis moi, je suis une personne en réinsertion depuis 2016 avec le PAS de la rue, un organisme, comme elle vous référait des 55 ans et plus. Moi, je suis représentant des personnes accompagnées maintenant dans un huit logements. Là, je voyais l'opportunité de venir vous rappeler que les thèmes qui ont ressorti, les thèmes des commerces, les logements, les équipements de communauté.

1960 Moi, ce que j'ai ressorti, c'est les problématiques de l'itinérance et les problèmes d'opiacés, d'opioïdes, d'itinérance, de la rue, les consommations, tout ça. Ça fait que j'ai fait valoir les points que ces gens-là avaient besoin d'une écoute, les hommes en particulier. Peut-être 80 % de la clientèle du PAS de la rue regroupe des hommes, donc 20 % de femmes, mais la situation d'itinérance à Montréal est flagrante, on la voit à tous les jours, puis le quadrilatère de  
1965 Papineau jusqu'à Berri puis de Ontario jusqu'à René-Lévesque, c'est une situation qu'on voit de plus en plus. Donc le logement social, les commerces, les dépendances, tout ça, c'est quelque chose qu'on fait face à tous les jours, puis je pense que ces hommes-là ont une histoire en arrière de ça, puis les services qui doivent être offerts, on doit mettre un petit peu l'emphase là-dessus, les logements *socials*, c'est un cri qui est demandé beaucoup par rapport à ça.

1970

**LE PRÉSIDENT :**

Vous nous dites de Papineau à...

1975

**M. MICHEL GAUTHIER :**

De Papineau à Berri, d'Ontario... ce qui est *voyable*, le plus.

**LE PRÉSIDENT :**

1980

O.K. Mais à l'est de Papineau, on nous dit qu'il y a quand même...

**M. MICHEL GAUTHIER :**

Oui, Hochelaga-Maisonneuve, oui.

1985

**LE PRÉSIDENT :**

... une partie extrêmement importante. Non, non, mais même dans le Centre-Sud jusqu'à la voie ferrée.

1990

**M. MICHEL GAUTHIER :**

O.K.

1995

**LE PRÉSIDENT :**

On nous dit qu'il y a quand même une masse assez importante de gens qui ont besoin de ressources également, non?

2000

**M. MICHEL GAUTHIER :**

Oui, c'est ça, mais...

2005

**LE PRÉSIDENT :**

Ils sont moins visibles?

**M. MICHEL GAUTHIER :**

2010

Mais les gens que c'est le plus touché avec la Maison du Père, pour les ressources, pour l'aide à ces gens-là qui vivent la précarité, les services qui sont offerts, les CLSC, ça englobe pas mal.

**LE PRÉSIDENT :**

2015           Ça arrête à Papineau.

**M. MICHEL GAUTHIER :**

2020           Puis, les problématiques qu'on rencontre avec la police, tout ça, on sait que les bruits, tout ça, l'ambulance, on en voit à tous les jours, puis moi, en tant que citoyen, c'est ce que je vois, puis je pense c'est important d'écouter ces gens-là, que les gens qui ont des condos, peu importe, qui restent dans ce secteur-là, ça doit pas être facile. On connaît tous les problèmes d'itinérance, puis moi, c'est ça qui me tient à cœur, qu'il faut qu'il y ait une écoute par rapport à ces gens-là. Ces gens-là ont besoin de logement social.

2025           Puis, par rapport aux Faubourgs, les développements avec Radio-Canada, ce qui est ressorti, je pense qu'il faut qu'il y ait de la place pour ces gens-là. Puis, nous, ce qui a ressorti, le 20-20-20, 20 % pour une clientèle, 20 pour une autre, je pourrais pas les énumérer...

2030           **LE PRÉSIDENT :**

L'autre, c'est pour les familles mais on ne sait pas...

**M. MICHEL GAUTHIER :**

2035           Pour les familles.

**LE PRÉSIDENT :**

2040           ... mais on ne sait pas si ça sera 20 % dans le logement social ou 20 % dans le logement abordable ou 20 % juste dans les condos. Donc ça, cet aspect-là du 20 % famille, c'est pas clair dans la politique municipale qui va être dévoilée seulement en juin.

**M. MICHEL GAUTHIER :**

2045

O.K. C'est ça, mais c'est pour rappeler que les personnes de 55 ans et plus, les aînés, c'est de pas les tasser, puis les mettre dans des refuges parce que tantôt, à un moment donné, on va faire le point par rapport à son point, mais c'est ce qu'ils voient. Même moi j'ai vu la précarité, je me suis ramassé à la Maison du Père, puis une chance qu'à travers tout ça, le Sac à dos, les organismes que j'ai réussi à avoir parce que j'avais déjà une expérience en toxicomanie, je savais où aller me chercher de l'aide, puis c'est là que j'ai rencontré le PAS de la rue, puis ils m'ont aidé à avoir un logement social, puis maintenant, je suis plus la même personne. Mais je veux que les autres hommes, puis que ceux qui sont en situation de précarité, d'itinérance, aient droit aux mêmes services et plus. Une ville comme Montréal, la plus belle ville au monde pour ça, je pense qu'on pourrait offrir ça. C'est ça que je viens vous faire comme valoir ce point-là aujourd'hui.

2050

2055

**LE PRÉSIDENT :**

2060

Merci beaucoup de votre contribution, Monsieur.

**Mme TIPHAINE BARRAILLER :**

2065

Le détail des recommandations a été transmis dans le mémoire. L'idée, c'était de laisser la possibilité aux personnes de s'exprimer. Puis, c'est sûr que... Et de prendre vraiment en compte, comme dit Michel, dans le réaménagement, la question du logement, la question des services communautaires à destination des personnes qui vivent des difficultés.

**M. MARIO DECASSE :**

2070

Moi, mon nom, c'est Mario. Moi, je voudrais vous parler de la Tour de Radio-Canada. Ils veulent faire 3 000 logements. Moi, je propose qu'il faudrait faire des logements sociaux, HLM, puis des logements aussi pour ceux qui ont 65 ans et plus. Parce que beaucoup, beaucoup,

2075 dans le secteur, on a un refuge, la Maison du Père, et puis il y a beaucoup de 65 ans et plus qui  
n'ont aucune vie, qui vivent avec le refuge et ils sont laissés à eux-mêmes. Il y a beaucoup de  
santé mentale aussi avec ça. Ça fait qu'il faudrait peut-être dans la Tour de Radio-Canada faire  
un centre en psychologie pour les personnes atteintes de maladie mentale et pour faire aussi  
autour de la Tour des parcs publics.

2080

**LE PRÉSIDENT :**

Combien de logements, vous nous dites, qui est prévu à Radio-Canada?

2085

**M. MARIO DECASSE :**

3 000 logements qui sont prévus pour la Tour de Radio-Canada.

2090

**Mme TIPHAINE BARRAILLER :**

On s'est basé sur les documents du site internet. Il y avait marqué : « Des immeubles  
résidentiels de six à quinze étages pour un total d'approximativement 3 000 logements. » Donc à  
cela on s'était dit que c'était un peu... Bien, on ne savait pas quel type de logements, donc  
« logements », ça laissait la porte ouverte à...

2095

**LE PRÉSIDENT :**

Mais ça a un sens parce qu'il y a trois grands terrains, 3 000 chacun, ça faisait 10 000  
quasiment. Parce que dans 3 000, il y aurait – dans la politique du 20-20-20, il y aurait  
nécessairement 600 logements sociaux, puis dans le 600 logements sociaux, il y en aurait 300  
qui seraient subventionnés directement par les gouvernements. Parce que les trois autres 100  
sont des logements qui doivent s'accommoder du loyer médian qu'on a appris.

2100

Donc il y a quand même une portion qui serait prévue, mais moi, la question que je vous

2105

2110 poserais, c'est dans la mixité, c'est-à-dire, que dans cet immense complexe-là de 3 000 logements, puis on en a entendu parler hier, donc ce n'est pas nouveau pour nous, mais j'aimerais ça vous entendre dire comment on peut s'assurer que vous allez être les bienvenus parmi les 2 400 autres citoyens qui, eux, disons sont souvent interpellés par la question d'itinérances ou des personnes âgées. Parce que je leur ai dit, dans le sous-sol de cet immeuble-là, il va y avoir un centre commercial. Alors, les gens qui ont moins d'activités vont se réfugier là, c'est un endroit agréable et tout.

2115 **M. MICHEL GAUTHIER :**

Qui habitent la tour, c'est ça.

**LE PRÉSIDENT :**

2120 Il va y avoir des espaces publics, il va y avoir tout ça. Alors, comment vous vous sentez interpellés par les gens qui sont moins enclins à vivre en mixité? Est-ce qu'il y a des moyens qu'on peut développer pour s'assurer que vous soyez aussi en paix et bienvenus dans ces milieux-là?

2125 **M. MICHEL GAUTHIER :**

2130 Bien, avec l'aide des travailleurs *socials*, les impliquer, de leur mettre l'implication qu'eux, ils ont une place, qu'ils ont une histoire, puis que la vie se termine pas à 55 ans. Ils ont les points qu'ils pourraient apporter, puis qu'avec peut-être différents logements qui pourraient être offerts, avec de l'aide, qu'eux auraient de l'aide budgétaire, apprendre à faire un budget, participer aux entretiens, participer aux biens communs un peu, puis qu'alentour, ça se refléterait. Au lieu comme Mario reflétait, les mettre dans des refuges, 1 \$/jour, après ça, on a notre chose, puis après ça, on vit. Mais je pense que ces gens-là ont plus que ça. Même moi, j'ai quand même un potentiel, puis on a cru en moi, puis je suis sûr que je peux contribuer à la société encore. J'ai

2135

encore des belles années devant moi, Mario, puis tout le monde. Ça fait qu'il faut mettre l'accent là-dessus.

**LE PRÉSIDENT :**

2140

Donc ce que vous nous dites, c'est qu'au-delà de donner des logements, il faut aussi que ce soit accompagné par des organismes communautaires qui viennent investir Radio-Canada pour qu'on puisse favoriser, disons, le réel vivre ensemble, c'est-à-dire de tous les types de population sans jugement.

2145

**M. MARIO DECASSE :**

Aussi, sortir les gens de la rue.

2150

**LE PRÉSIDENT :**

Oui.

**M. MARIO DECASSE :**

2155

Parce qu'il y a beaucoup, beaucoup, beaucoup de gens dans la rue, puis il y a aussi les maisons pour les femmes aussi. Il faudrait peut-être bâtir une autre maison pour les femmes autour de la Tour de Radio-Canada ou l'implanter dans la Tour de Radio-Canada. Parce que les femmes, elles sont vraiment pas choyées. Elles ont deux résidences : il y en a une sur Visitation, puis il y en a une autre sur la rue Wolfe. Puis, elles vivent toujours en itinérances parce qu'elles peuvent pas rester comme dans les hommes. Nous autres, les hommes, on peut rester sept jours par semaine dans les refuges, 24 heures... Bien, pas 24 heures, mais on a des heures de temps, mais les femmes, eux autres, ont le droit juste à trois jours à rester au même refuge. Puis après, il faut qu'elles se trouvent un autre refuge.

2165

**LE PRÉSIDENT :**

Ah, où?

2170 **M. MARIO DECASSE :**

Ça fait que c'est problématique. Alors, il faudrait penser peut-être aussi aux femmes.

2175 **Mme TIPHAINE BARRAILLER :**

Et puis, par rapport à – je voulais juste revenir sur ce que vous demandiez par rapport à l'intégration, bien, comme à la cohabitation, aux enjeux de cohabitation. Je pense que Michel l'a très bien amenée l'idée de valoriser tous les types de participation aux espaces communs, de comment dire, se reposer, comme aller valoriser les compétences de ces personnes-là qui ne sont pas seulement des personnes en situation d'exclusion, qui ont toutes sortes de *background* et de savoir-faire et de connaissances et d'expérience, donc les valoriser. C'est ce qui était ressorti aussi dans les ateliers qu'on a faits pour comme donner une image d'eux autres aussi comme personne qui contribue. Mais c'est sûr que ça ne se fait pas indépendamment de tout le réseau des organismes et des services de soutien.

2185

Je vais passer peut-être à ce qu'on a récolté comme paroles. Donc je précise que c'est pas moi, là, c'est les treize personnes, donc six garçons et sept filles de 25 ans et moins en situation d'itinérance à qui on a demandé leur avis.

2190

Alors, d'abord concernant le secteur Centre-Sud, donc le nord du boulevard René-Lévesque, ils ont émis un slogan collectivement : Pour un quartier vert, inclusif, accessible, accueillant et social, les jeunes de Dans la rue recommandent :

2195

Alors, concernant les équipements et les services communautaires, principalement, augmenter l'offre de refuges, notamment pour les personnes LGBTQ+; offrir des services de

2200

santé de proximité, notamment une clinique de santé pour femmes, gratuite, des sites d'injection supervisée, des espaces sécuritaires de réunion; consolider l'offre de services communautaires dans le quartier, notamment des banques alimentaires, des services offerts durant la fin de semaine et des abris accessibles pour l'hiver.

2205

Donc là, c'est vraiment l'enjeu d'avoir un endroit où tu peux rester en cas d'intempérie, où t'as le droit d'être dans l'espace public. Parce que ce qui arrive souvent, c'est qu'ils se font chasser des espaces publics. Promouvoir une vie culturelle et artistique dans l'espace public, en installant des *box spots*, c'est-à-dire, des espaces où il est possible de performer des arts en public, en aménageant des pianos publics, en installant des murs où il est légal de faire des graffitis, en organisant plus de spectacles publics dans le quartier.

2210

Donc je vais juste aller avec les *principalement*, je vous laisserai lire les *mais aussi*, ce qu'ils ont comme moins priorisé mais qui était quand même importants pour eux. Concernant les commerces : principalement, favoriser la présence de commerces de proximité offrant des produits locaux du type *farmer market*, ou des marchés locaux; mettre en place des stratégies pour des commerces inclusifs. Alors, autant en termes d'absence de profilage à l'embauche, parce que c'est un enjeu que ce groupe de jeunes-là vivait particulièrement, donc lié à l'apparence, au handicap, à l'orientation sexuelle ou au genre, mais aussi ces stratégies pour ces commerces inclusives sont en termes d'aménagement des installations pour les rendre accessibles à tout le monde, par exemple, les personnes en situation de handicap.

2215

2220

En termes de logement, principalement dans le cadre de ce gros réaménagement, s'assurer de la présence de logement abordable, s'assurer que les animaux sont acceptés dans les logements du quartier, parce que c'est vraiment un des freins qui est souvent soulevé.

2225

Concernant le Pont Jacques-Cartier, ils ont souhaité sur le pont, il faut reconnaître que des personnes habitent sous le pont et offrir des services dans une optique de réduction des méfaits pour améliorer leur qualité de vie, dont des toilettes publiques, des emplacements de

2230 camping, des bacs de recyclage et des poubelles, des espaces de barbecue comme dans les parcs. Installer sous le pont – ça, c'est une autre suggestion – installer sous le pont un mur où il serait légal de faire des graffitis; ouvrir des pistes cyclables des deux côtés du pont, et cela, à l'année longue.

2235 Donc le patrimoine bâti, d'aller dans le sens de rénover les lieux abandonnés et être tolérants face à l'Urbex, c'est-à-dire *Urban Exploration*, c'est-à-dire, le fait d'aller dans les sites abandonnés pour explorer ces endroits-là.

2240 Ensuite, je vais vous parler de la zone de requalification, donc c'est ce deuxième espace sur lequel ils sont concentrés. Donc c'est la zone en général entre le fleuve et le boulevard René-Lévesque. Donc en termes de valorisation et de préservation des espaces verts, je cite : « Ce serait *chill* un petit parc sur le bord de l'eau. » Aménager un parc le long du fleuve avec un coin avec des feux de foyer, des estrades pour s'installer, des aménagements pour regarder les feux d'artifice, un endroit pour les chiens; installer une rampe d'accès piéton qui chevauche la voie ferrée avec un petit ponton avec vue sur le fleuve; installer des stations de réparation de vélo le long de la piste cyclable; aménager un accès cyclable vers le fleuve; agrandir le Parc des Faubourgs et de skatepark.

2245 En termes de logement, la question est, et je cite : « Est-ce qu'il va y avoir des logements à faible coût? » Construire des logements sociaux accessibles à tous et à toutes, en particulier aux personnes à faible revenu. Donc pour ce secteur-là, aussi, ça revient.

2250 Concernant les équipements et les services communautaires, les services communautaires, ils suggèrent de développer des maisons des jeunes pour les 18 ans et plus – parce qu'il y a une rupture dans l'accès aux services souvent, donc à 18 ans, mais aussi, on l'a entendu, après 25 ans – sur le modèle de celle qui est située à l'angle de la rue Alexandre-de-Sève et du boulevard René-Lévesque.

2255

**LE PRÉSIDENT :**

Excusez-moi. Pourquoi vous dites : « après 25 ans »?

2260 **Mme TIPHAINE BARRAILLER :**

2265 En fait, parce qu'il y a, mettons, chez Pops, qui concentre un grand nombre de services variés, la limite d'âge c'est 25 ans. Et après ça, les jeunes dans ce secteur-là – bien, là, c'est le Plateau mais *anyway*, les jeunes vont où les services sont accessibles aussi – ils vont au Dîners-St-Louis. Sauf que déjà le fait de ne plus avoir accès aux services de chez Pops, c'est sûr que c'est un enjeu à cet âge-là. Mais ça, c'est une recommandation qui concerne plus les...

**LE PRÉSIDENT :**

2270 Qui est limité à 25 ans chez Pops.

**Mme TIPHAINE BARRAILLER :**

2275 Oui, chez Pops, c'est 25 ans. 25 ans et moins. Donc il y a plein de services comme les services vétérinaires que Pops donne, que les autres ressources ne donnent pas. Enfin, en tout cas, je ne me rappelle plus de tous les services de Pops, mais ça ressort beaucoup qu'il y a un enjeu, en fait, dans la transition d'âge, et après ça, encore, à 30 ans, quand tu ne peux plus aller au Dîners-St-Louis et comme le choc est un peu rude dans la cohabitation avec les autres refuges où il y a des adultes de tout âge, donc c'est de porter attention à cette transition-là dans l'accessibilité, en fait, puis les réglementations autour de l'âge.

2285 Donc ils proposaient aussi de transformer l'édifice Molson en centre communautaire avec des activités culturelles, un gym, une piscine – un nouveau ROC. Donc ça, c'était la ressource d'aide aux jeunes en situation d'itinérances de la Mission Bon Accueil qui donnait des nourritures, du vêtement et des référencements.

2290 En général, développer des centres avec des équipements sportifs accessibles, gratuits ou à faible coût; créer des ressources d'hébergement pour les personnes transgenre et davantage de ressources LGBTQ+; ouvrir un centre de jour où il serait possible de déjeuner dans le quartier. Donc tout ça, ça fait référence à, des fois, des services qui sont difficilement accessibles ou inexistants.

2295 Les équipements : ajouter des cendriers car il y a un manque d'endroits où jeter ses cigarettes; améliorer la collecte des déchets dans les parcs en créant des poubelles spécifiques pour les canettes, le recyclage et des cendriers; mettre en place un frigo communautaire, des boîtes à dons, une bibliothèque partagée dans le parc des Faubourgs; augmenter le nombre de toilettes publiques ouvertes 24 heures sur 24, en particulier dans les parcs. Je cite : « C'est difficile d'aller aux toilettes aujourd'hui à Montréal », sous-entendu « quand on n'a pas de logement. » Créer des bornes pour charger des cellulaires et intégrer à ces bornes-là une carte  
2300 avec toutes les autres bornes du quartier pour charger les cellulaires, parce que l'accès à des points d'électricité est toujours un enjeu.

2305 Enfin, concernant le patrimoine bâti, dans l'ancienne brasserie Molson : préserver la structure, ajouter des HLM, des locaux pour les organismes pour les personnes qui sont dans la rue, par exemple, un centre de jour qui accepte les animaux; implanter une salle louable pour faire des jeux grandeur nature; créer une halte-garderie pour chiens; et installer un bar de *metalleux punk*. Voilà.

2310 **LE PRÉSIDENT :**

2315 Considérez que la commission n'est pas nécessairement habilitée pour...c'est-à-dire, on n'a pas de formation en travail de rue ou en travail social pour être en mesure de bien comprendre tous les enjeux qui sont derrière ça, mais ce qui s'est fait au Parc Émilie-Gamelin, qui était un parc où la cohabitation était difficile entre le citoyen et les personnes qui le fréquentaient principalement, il y a beaucoup d'actions qui ont été posées, qui ressemblent, en

2320 tout cas, qui s'inspirent un peu de ce qui est présenté là. Est-ce que je me trompe en disant que si, dans le quartier, on aménage différents endroits avec les mêmes préoccupations qu'on a développées au Parc Émilie-Gamelin, c'est un peu ce que vous souhaitez?

**M. MICHEL GAUTHIER :**

2325 Absolument, oui, absolument. C'est sûr qu'avec l'Accueil Bonneau, puis *Old Brewery Mission*, puis il y a le centre de thérapie Jean Lapointe, c'est sûr que c'est à regarder. Eux, tous les intervenants sont là, ils savent les problématiques. Il y a des jeunes là-dedans qui vivent en situation de précarité d'itinérance, qui ont encore des gros potentiels, mais on les écoute pas, on les met devant la T.V. on les met devant un... En voulant dire, t'sais, regarde, tu vas là, puis..

2330 C'est juste pour vous rappeler que l'itinérance, la précarité, c'est une situation temporaire, pas une sentence à vie. Puis, ces gens-là, comme je l'ai ressenti, puis comme plusieurs le ressentent dans l'itinérance, on dirait que t'es comme condamné à vie à vivre de même. Mais je pense c'est pas la réalité. Il faut leur offrir d'autres choix.

**LE PRÉSIDENT :**

2335 Parce que dans ce qui est présenté ici, comme recommandations, je regarde ça comme quelqu'un qui est un peu en dehors de cette réalité-là, mais c'est comme si toutes les recommandations qui étaient là, c'était pour maintenir en situation d'itinérance. Mais, c'est ça, on ne voyait pas nécessairement dans les recommandations des jeunes, comment offrir la possibilité de se sortir. Parce que hier, je lisais la revue *Itinéraire*, hier, puis l'organisme dit : « Pour sortir de l'itinérances », je pense que c'est une volonté des groupes communautaires, puis des gens qui participent à ce mouvement-là, puis dans ces recommandations-là, on ne voyait pas vraiment de recommandations qui allaient, chez les jeunes, comment sortir.

2345 Comme vous dites, c'est temporaire aussi, puis de toute façon, ce n'est pas juste temporaire, c'est que Montréal est une terre d'accueil, c'est-à-dire que pendant qu'il y en a qui

sortent de l'itinérance, il en arrive d'autres, parce que les enfants, ils vieillissent d'une année, chaque année. Donc il y en a toujours qui vont venir pareil, parce qu'on est en centre-ville.

2350           Donc c'est aussi tout le vivre-ensemble qui est beaucoup présent dans cette commission-ci. C'est que même les gens qui ont des commerces sur la rue Ontario, on les a interrogés, puis on a dit : « Comment vous vivez ça? » Ils ont dit : « C'est notre réalité, puis nous on vit avec ça, puis on essaie d'établir des contacts, on les connaît par leur nom. C'est des citoyens comme les autres, mais avec des conditions particulières, comme on a tous des conditions particulières. »

2355  
  
2360           Donc c'est pour ça que quand je lisais les recommandations, je me disais, je pense que c'est intéressant mais est-ce que ce n'est pas des recommandations pour maintenir la situation d'itinérance?

**Mme TIPHAINE BARRAILLER :**

2365           Alors, pour resituer un peu le contexte, donc on consulte les jeunes, les personnes en fait en situation d'itinérance ou à risque, en tout cas, à titre d'experts, donc non seulement de leur propre situation mais aussi comme un citoyen à part entière, qui est des fois difficile. Bien, c'est-à-dire, il y a plein de situations, c'est tellement varié que je ne peux même pas généraliser par rapport à ça, donc évidemment qui donnent des recommandations qui sont ancrées dans leur propre situation, mais aussi comme leurs perspectives de personnes qui souhaitent au bien-être de la ville dans ce secteur-là comme n'importe quelle autre personne. Donc ce n'est pas seulement des personnes qui... Elles ne sont pas réduites à leur situation, c'est aussi ça.

2370  
  
2375           Je pense que derrière ça, il y a aussi l'idée de dire... enfin, comment dire... de dire qu'avec ces recommandations-là, elles pourraient se sentir acceptées dans la ville comme n'importe quelle personne. Puis, je pense que – ça, c'est mon point de vue, ce n'est pas de leur bouche que ça sort – mais je pense que c'est un premier pas, en fait, de se sentir comme appartenir, de reconnaître que leur existence, leur présence et leur usage des espaces n'est

pas... enfin, fait partie de la ville, bien, je pense que c'est la première chose.

2380 **LE PRÉSIDENT :**

2385 Puis, de les répartir dans le quartier, de ne pas concentrer à un seul endroit, parce qu'on a appris qu'à l'Hôpital de la Miséricorde, il y avait un projet coopératif qui pouvait accueillir différents types de populations, autant coopérative, étudiants, personnes de la Maison du Père, mais on pourrait aussi répartir, compte tenu que c'est une réalité pour l'ensemble du quartier, c'est aussi de disperser dans le quartier – quand je dis « disperser », mais c'est vraiment d'orienter le quartier avec, disons, plusieurs éléments de ces recommandations-là pour faire en sorte qu'on soit accueilli partout. C'est-à-dire, qu'on ne soit pas chassé.

2390 Puis, aussi, pour la recommandation par rapport aux femmes, je pense c'est extrêmement important.

**Mme TIPHAINE BARRAILLER :**

2395 Oui, c'est très important.

**LE PRÉSIDENT :**

Votre contribution est intéressante.

2400

**Mme TIPHAINE BARRAILLER :**

2405 Puis, c'est ça. Mais, oui, comme ils le disent aussi, c'est l'optique de réduction des méfaits qu'ils demandent, c'est pas l'optique de sortir, enfin, en tout cas, de sortir à tout prix. C'est d'abord, on vous accepte comme vous êtes, on travaille comme vous êtes, puis... Donc c'est ça. Mais, une petite recommandation...

**LE PRÉSIDENT :**

2410 Il y a un élément qui n'apparaît pas, c'est la sécurité. Parce qu'on nous dit souvent que les gens en situation de vulnérabilité, leur sécurité est souvent très, très au cœur de leurs préoccupations, puis on ne voyait pas, en tout cas, je n'ai pas lu le mot « sécurité ». Je ne sais pas. Est-ce que ce n'est pas lié justement aux conditions d'amélioration des lieux qui ferait que vous vous sentiriez davantage en sécurité?

2415

**M. MARIO DECASSE :**

2420 Oui. Oui, parce que comme on a dit, c'est sûrement la sécurité, surtout après 10 h, le soir. C'est très problématique de se promener, une personne, disons, normale, qui n'est pas dans l'itinérance, de se promener sur les trottoirs parce que le monde font la quête, de les voir rentrer au *Tim Hortons*, ils veulent avoir un café, un autre, ils veulent demander encore du change, t'sais? C'est toujours comme ça à tous les soirs. Il y a toujours des réunions pour les *pushers* qui vendent leur stock, puis c'est une problématique après 10 h.

2425

**Mme TIPHAINE BARRAILLER :**

Mais je pense que la question, elle était plus sur le fait de se sentir en sécurité quand tu vis dans la rue, mettons.

2430

**M. MARIO DECASSE :**

2435 Bien, c'en est une chose aussi que la sécurité, ceux qui vivent dans la rue, ceux qui couchent dehors, ils se font voler leur sac à dos, ils se font donner des volées, ils sont volés de leur argent. C'est des problématiques pour ça, la sécurité aussi des itinérants.

**Mme TIPHAINE BARRAILLER :**

2440           Moi, j'aurais une recommandation dernière. En fait, parce que c'est sûr que c'est super  
d'essayer de faire ça, d'aller chercher la parole des personnes un peu plus comme éloignées de  
toutes ces structures institutionnelles, mais je pense que pour vraiment entendre la parole des  
gens, il faudrait y aller, quoi. Parce qu'il y a plein de... Il y a comme une succession de barrières  
qui fait que ce n'est pas cette manière-là qui est la manière idéale, puis je pense que les  
personnes – ça, c'est mon point de vue – les personnes en situation d'itinérance dans ce  
2445 quartier-là représentent une part quand même réellement importante, ne serait-ce que par la  
concentration des services qui leur sont destinés. Donc je pense qu'à l'avenir, ce serait bien de  
trouver des moyens de se rendre là où ils sont et pas d'attendre qu'ils viennent.

**LE PRÉSIDENT :**

2450           Merci beaucoup de votre contribution. Merci beaucoup.

**M. MARIO DECASSE :**

2455           Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

2460           La commission accueillerait monsieur Alain Arsenault et madame Geneviève McClure du  
Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud de l'Île de Montréal.  
Alors, la commission va prendre une pause, on va revenir dans dix minutes.

---

**SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES**

2465

---

**REPRISE DE LA SÉANCE**

**LE PRÉSIDENT :**

2470 La commission reprend ses activités. Nous recevons monsieur Alain Arsenault et madame Geneviève McClure du Centre intégré universitaire de santé et services sociaux du Centre-Sud de l'Île de Montréal. Bonjour!

**Mme GENEVIÈVE McCLURE :**

2475 Bonjour!

**M. ALAIN ARSENAULT :**

2480 Bonjour.

**Mme GENEVIÈVE McCLURE :**

2485 On vient donc présenter les éléments les plus saillants ou quelques grandes lignes qu'on veut faire ressortir évidemment de l'opinion qui a été déposée. Ça a été préparé donc par la coordination territoriale de santé publique, développement des communautés locales. Donc on parle d'une équipe en organisation communautaire et de professionnels en prévention et promotion de la santé.

2490 Donc je vais introduire peut-être la présentation, en fait, en mettant l'accent sur le fait que dans notre équipe, on travaille en grande collaboration avec plein de partenaires sur le territoire visé par le PPU. Évidemment, on travaille, on veille à agir sur la santé et le bien-être des populations, mais en travaillant, oui, en offrant des services de santé, services sociaux, mais aussi en travaillant en amont, en voulant agir sur les déterminants de la santé. Donc c'est un peu  
2495 sous l'angle sur lequel on va présenter aujourd'hui.

Je vais passer rapidement. On voulait camper le fait que quand on parle de santé, pour

2500 nous, bon, on veut parler d'environnement favorable à la santé. Bon, l'image est peut-être trop petite mais on parle vraiment de la santé d'un point de vue global : donc santé physique, santé mentale, une participation satisfaisante socialement, etc., puis on voit, en fait, que – on a mis un petit cadre conceptuel pour montrer qu'il y a différents déterminants sur lesquels on peut agir pour favoriser la santé, puis que dans le cadre du PPU, il y a vraiment un ensemble de facteurs qui peuvent être touchés. Ça fait que c'est vraiment un moment-clé pour pouvoir agir en amont.

2505  
Donc on va passer rapidement sur le profil de la population actuelle qui est sur le territoire. Les données qui sont là proviennent du recensement 2016. Il y a eu des petits calculs qui ont été faits pour cibler...

2510 **LE PRÉSIDENT :**

Je m'excuse, mais le beau petit diagramme que vous aviez tantôt, on ne l'a pas.

2515 **Mme GENEVIÈVE McCLURE :**

Celui-là?

**LE PRÉSIDENT :**

2520 Oui.

**M. ALAIN ARSENAULT :**

2525 Il n'est pas dans le mémoire, en fait. Oui, on vous a présenté quelque chose d'un petit peu...

**Mme GENEVIÈVE McCLURE :**

On pourra vous l'envoyer sans problème.

2530 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, parce que là, là, je trouve c'est trop tentant parce qu'il y a plusieurs choses assez intéressantes. Pouvez-vous nous en parler davantage?

2535 **Mme GENEVIÈVE McCLURE :**

Bien, en fait, ce que ça présente, bon...

2540 **LE PRÉSIDENT :**

Juste les bulles de couleurs, est-ce des thèmes?

**Mme GENEVIÈVE McCLURE :**

2545 Oui. En fait, c'est les différents niveaux dans lesquels se retrouvent les déterminants de la santé. Donc ce qui va déterminer la santé des individus, il y a entre autres des éléments au niveau des caractéristiques individuels. Donc on va le voir tout à l'heure, par exemple, le revenu d'une personne, son âge, etc. Il y a des caractéristiques qui touchent les milieux de vie, qui peuvent nous intéresser particulièrement ici. Donc entre autres on parle de milieu  
2550 d'hébergement, on va vous parler de logement, qui est un déterminant vraiment important de la santé. Toute la question des systèmes, donc qu'est-ce qu'il y a en termes d'aménagement du territoire, en termes de services de santé, services sociaux, mais aussi plus largement d'accès à des commerces qui répondent aux besoins, etc. Et la bulle la plus large, qu'on appelle le  
2555 contexte global, qui est toute la question des systèmes, que ce soit économique, culturel, politique, etc. Donc c'est en regardant cette approche globale là que ça nous permet d'avoir une idée de l'ensemble des aspects sur lesquels on peut agir. On pourra vous l'envoyer.

**LE PRÉSIDENT :**

2560 Mais je trouvais ça intéressant. Vous nous le présentiez, puis on ne lisait pas ce qui est écrit.

**Mme GENEVIÈVE McCLURE :**

2565 Tout à fait. Merci. Donc je ne passerai pas dans tous les chiffres qui sont sur cette diapo-là. L'idée, c'était en fait de se pencher sur c'est qui la population qui est sur le territoire actuellement. On sait que cette population-là va s'accroître grandement avec tout le processus qui se met en place, mais en ce moment, on a des données assez récentes où on a croisé les voisinages de Sainte-Marie-Saint-Jacques qui recourent pas mal le territoire du PPU.

2570

On voit, en fait, bien, la plus grande tranche de population est entre 15 et 64 ans, donc une population potentiellement active, très importante, avec des besoins très variés, mais quand même...

2575

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que vous avez la proposition des étudiants là-dedans?

**Mme GENEVIÈVE McCLURE :**

2580

Je ne l'ai pas ici, on pourrait essayer de la trouver avec les données de recensement.

**LE PRÉSIDENT :**

2585

J'aimerais ça, parce que c'est comme une notion qui filtre au travers de tous les gens qui nous ont fait des analyses socioéconomique mais on ne la voit pas parce que, disons, ils ont une incidence très, très importante sur l'appropriation du logement, puis on n'est pas capable de la

mesurer.

2590

Quand les gens d'ENCLUME sont venus nous parler de la nécessité du logement pour les étudiants, c'est que ça fausse un peu les données au sens où on dit le niveau de revenu est très bas, mais il y a un taux de scolarisation très élevé. Puis, là, après ça, il y a 25 % qui quittent le quartier chaque année, ça fait que c'est là qu'il nous a mis un peu la puce à l'oreille. On a posé des questions. Ça fait que si vous aviez cette donnée-là, ça serait intéressant.

2595

**Mme GENEVIÈVE McCLURE :**

Effectivement, c'est toujours délicat de jouer avec des données parce que pour faire parler des données, on peut faire des inférences, on peut... Ça prend une grande prudence dans le fait de faire parler ça.

2600

**LE PRÉSIDENT :**

Non, mais dans les statistiques, elles vont souvent le donner. En tout cas, si vous l'avez. Si vous l'avez.

2605

**Mme GENEVIÈVE McCLURE :**

On regardera, tout à fait. C'est ça, ce qu'on voulait mettre de l'avant aussi, c'est que parfois on voit que, bon, 11.4 % de la population a 65 ans et plus, ça peut sembler faible comme pourcentage mais ça représente quand même en nombre, un nombre important.

2610

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce en croissance ou - moi, j'aime beaucoup les statistiques en évolution plus que les statistiques ponctuelles - est-ce que c'est un phénomène...

2615

**Mme GENEVIÈVE McCLURE :**

2620

De mémoire, c'est en légère diminution mais il faudrait juste que je le valide.

**LE PRÉSIDENT :**

2625

O.K.

**Mme GENEVIÈVE McCLURE :**

2630

Mais très faible quand même, comme diminution. Et ce qu'on sait, en fait, de cette tranche de population-là, c'est que c'est vraiment... Il y a un grand pourcentage, 54.7 % des personnes de 65 ans et plus du territoire qui vivent seules et 42.8 % qui sont sous le seuil de faible revenu. Donc une tranche de population qui est peut-être plus petite en nombre mais avec des besoins dont ça va être important de tenir compte.

2635

On voit aussi que la population totale vivant sous le seuil de faible revenu est très importante. On parle de 30 % de la population des voisinages, en comparaison à Montréal qui est 17.9 %.

**LE PRÉSIDENT :**

2640

Sauf qu'on ne connaît pas la proportion d'étudiants dans cette proportion-là.

**Mme GENEVIÈVE McCLURE :**

2645

Non. C'est là que je disais que c'est toujours délicat, en fait, l'interprétation des données, mais ce qu'on mettait de l'avant, en fait, c'est vraiment le nombre quand même important de personnes qui sont là-dedans.

**LE PRÉSIDENT :**

2650

Oui, oui.

**Mme GENEVIÈVE McCLURE :**

2655

Il y a aussi – on pourra vous donner la source – il y a eu une étude sur la défavorisation à Montréal en 2011 qui a été faite, et en voit qu'en termes de condition sociale, c'est les conditions les plus défavorables à Montréal qui sont sur le territoire. Donc tous des facteurs dont il faudra tenir compte.

2660

Grand pourcentage de la population qui est locataire et parmi ces personnes-là, 37.9% qui présentent un revenu insuffisant. On parle de taux d'effort de plus de 30 % du revenu qui sert à payer le logement. Et quand on sait qu'il y a des impacts importants quand on met ça sur le logement, souvent, c'est le panier d'alimentation qui est réduit, etc. Là, aussi, il y a des éléments à tenir compte.

2665

Quelques éléments – là, je ne vais pas énumérer les chiffres – mais ce qu'on met de l'avant, en fait, c'est que comparativement à Montréal, autour de l'état de santé, il ya vraiment aussi des écarts assez marqués, des taux de mortalité liée aux maladies de l'appareil respiratoire, liée à des traumatismes non intentionnels – donc on parle d'accidents, par exemple – qui sont vraiment plus élevés qu'à Montréal, des dérangements liés au bruit ambiant, troubles du sommeil perturbé par le bruit. Donc on met ces éléments-là de l'avant parce qu'on veut parler d'aménagement urbain. On sait que c'est lié à...

2670

**LE PRÉSIDENT :**

2675

Le taux de suicide aussi est quand même assez préoccupant.

**Mme GENEVIÈVE McCLURE :**

2680 Oui. Ça, c'est des chiffres très, très récents qui sont sortis, puis on l'a mis, parce que là aussi c'est difficile d'amener des pistes interprétatives. Par contre, ce qu'on sait, l'importance du filet social. On a vu le pourcentage de population qui vit seule, donc dans ce contexte-là, c'est quelque chose qu'on dit, l'importance de penser, de maintenir un filet social important peut avoir un lien en prévention.

2685

**LE PRÉSIDENT :**

On n'a pas l'âge de ces victimes-là?

2690

**Mme GENEVIÈVE McCLURE :**

Ça, il y a tout un rapport qui est sorti, on peut vous les donner.

**LE PRÉSIDENT :**

2695

Non, non, mais si vous l'aviez eu.

**Mme GENEVIÈVE McCLURE :**

2700 Ce que je peux vous dire, c'est que c'est principalement des hommes en majorité. Les âges, je ne les ai pas remplis ici.

**LE PRÉSIDENT :**

2705

Ici, on est dans le quartier LGBTQ, est-ce qu'il n'y a pas une incidence directe?

**Mme GENEVIÈVE McCLURE :**

2710 Bien, c'est toutes des pistes d'hypothèse qui sont présentes. Donc on ne voulait pas s'étaler trop sur ça, mais c'était pour donner, mettre de l'avant, pour nous aussi c'est important de penser à des populations plus vulnérables. Donc on voulait mettre ça de l'avant.

2715 Ensuite... Bien, en fait, peut-être dire, c'est ça, les deux thèmes qu'on veut aborder principalement, c'est la question de l'aménagement urbain, puis le logement, qui sont des déterminants importants de la santé. Avant de laisser la parole à mon collègue Alain, en fait, l'idée de dire que c'est démontré dans la littérature – puis, là aussi, on pourrait fournir plein de sources – comment l'aménagement a une incidence.

2720 Par exemple, on parlait de défavorisation sociale ou matérielle, bien, on sait que si on favorise géographiquement, économiquement, culturellement l'accès à des services diversifiés, que ce soit des organismes communautaires, services de santé, services sociaux, les commerces, etc., bien, ça a un impact pour réduire l'effet de la défavorisation.

**LE PRÉSIDENT :**

2725 Je ne savais pas qu'avant de faire médecine, vous aviez fait urbanisme. C'est pour ça que c'est vraiment un langage qui est totalement dans le sens de tout ce qui est l'aménagement urbain. C'est-à-dire, c'est ce qu'on enseigne. Mais, nous, on n'a pas fait...

**M. ALAIN ARSENAULT :**

Ça fait partie des bulles, c'est ça. Donc on s'intéresse à tout ce spectrum-là.

**LE PRÉSIDENT :**

2735 Non, mais parce que dans votre premier tableau, c'est ça, c'est l'aspect global. C'est-à-

2740 dire, on ne peut pas traiter un patient si on ne connaît pas aussi dans quel contexte il vit, puis c'est quoi au plan culturel, etc. Donc la personne n'est pas qu'un organisme biologique. C'est-à-dire, il est aussi dans un contexte.

2745 Alors, c'est pour ça que je m'excuse de faire une blague avec ça, mais quand je regarde ça, c'est l'ensemble de toutes les préoccupations aussi qui sont exprimées depuis quinze ans par les citoyens dans ce quartier-là, parce qu'on retrouve dans vos propos ce que le citoyen aussi nous dit. C'est ça qui est assez intéressant. C'est qu'il y a des gens qui peuvent le voir dans son entièreté, puis les citoyens le voient tout, un à la fois, mais quand on additionne ce que les citoyens nous ont dit depuis quinze ans, l'ensemble des éléments sont là. C'est très...

2750 **M. ALAIN ARSENAULT :**

2755 Il faut préciser aussi, on travaille beaucoup avec le milieu, donc ce qui fait qu'avec les tables de quartier, avec les tables sectorielles et tout ça, donc c'est sûr qu'on a un point de vue très, très diversifié sur ces sujets-là. Et ces organismes-là sont aussi en lien avec leurs propres membres, avec les citoyens qu'ils desservent, etc. Donc ce n'est pas surprenant qu'il y ait une cohérence dans ce propos-là.

**LE PRÉSIDENT :**

2760 Oui. C'est pour vous rassurer que je dis ça, pour votre santé à vous aussi.

**Mme GENEVIÈVE McCLURE :**

2765 Donc, voilà. Je vais passer la parole. Ça justifiait, en fait, pourquoi s'intéresser à l'aménagement urbain, au logement, sachant encore là que le logement, l'accès à un logement salubre, abordable, etc., a des impacts importants. Puis, on trouve que c'est vraiment l'occasion, c'est une opportunité en or de pouvoir agir dans ce contexte-là où il y a vraiment beaucoup de

choses qui vont être développées. Bien, c'est des opportunités importantes. Donc je vais laisser la parole à Alain.

2770

**M. ALAIN ARSENAULT :**

Ça fait quand même longtemps que le milieu demande, une vision d'ensemble. Donc le PPU est vraiment le bienvenu. Ça, c'est sûr. C'est un petit peu, si on fait une comparaison avec la musique, c'est un peu comme se doter d'une partition avec bien des joueurs et des sections et, etc. et des leaderships devront être assumés par rapport à différentes portions de ce PPU-là.

2775

Ce qu'on voulait tout d'abord noter, c'est qu'au niveau du logement, il ne faut pas oublier qu'on fait face à de grands défis à ce niveau-là actuellement : le parc locatif est sous pression, on le sait; le taux d'inoccupation est faible; hausse des valeurs foncières, hausse des loyers; conversion des copropriétés; les gîtes, location court terme; disparition des maisons de chambres; puis, un parc vieillissant aussi qui amène des rénovations, mais souvent aussi l'expulsion ou l'augmentation des loyers. Donc il y a tout un contexte dans lequel on est présentement et qu'il va falloir adresser. Il va falloir trouver des mesures pour mitiger un peu ces effets-là.

2780

2785

Nous, l'enjeu principal pour nous actuellement, c'est dans l'optique de la lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale, c'est le maintien des populations. C'est sûr qu'avec l'arrivée de 10 000 résidents, il va y avoir du logement social, oui, mais c'est sûr qu'il y a une certaine gentrification qui va s'effectuer et avec les nouveaux sites et en combinant ça avec l'érosion du parc locatif abordable, ça risque de mettre vraiment une très, très forte pression sur les ménages à faible et modeste revenus, c'est sûr.

2790

Donc tout ce qui est la densification, les constructions neuves qui ne seront pas accessibles pour ces populations-là, les hausses de loyer dans le privé, mais aussi pour les coopératives, parce qu'il ne faut pas oublier que pour 50 %, ceux qui ne sont pas subventionnés, c'est 90 % du loyer médian. Si le loyer médian est rendu très élevé...

2795

**LE PRÉSIDENT :**

2800

Il est rendu à 900 \$.

**M. ALAIN ARSENAULT :**

2805

... bien, ça devient à ce moment-là, que ce n'est plus très accessible. Et c'est la même chose un peu pour... Nous, on disait avoir des milieux de vie complets et inclusifs, on sait qu'il y a une offre commerciale qui est déficitaire, au niveau surtout des services de proximité, il y a certains équipements collectifs aussi qui manquent, sauf que là, avec le développement de ces nouveaux terrains-là, veut, veut pas, il va y avoir un prix du pied carré.

2810

Qu'est-ce qui va s'installer là? La question est beaucoup au niveau de l'interconnectivité entre les nouveaux sites à développer et le reste du quartier : qu'est-ce qui va amener les gens vers ces nouveaux développements-là et qu'est-ce qui va amener les gens qui vont habiter les nouveaux développements vers l'extérieur? C'est ça qu'il faut essayer de réfléchir et je pense que s'il y a des équipements collectifs qui sont conçus de façon à créer ce va-et-vient, et des services de proximité, on va peut-être arriver justement à cet objectif-là.

2815

**LE PRÉSIDENT :**

2820

Parce qu'il y a une chose qui est certaine, en tout cas, d'après ce qui nous est démontré, c'est que ce n'est pas parce qu'il y aurait un phénomène de gentrification extrêmement important, s'il n'y avait aucune mesure qui était adoptée, que les personnes, mettons - c'est parce que j'essaie de trouver le bon vocabulaire - mais on a parlé des itinérants tantôt, des problèmes de drogue dans le quartier, des problèmes de prostitution, on est en centre-ville, cette réalité-là va rester.

2825

**M. ALAIN ARSENAULT :**

Oui.

2830 **LE PRÉSIDENT :**

Au centre-ville. C'est-à-dire qu'elle ne va pas migrer comme les gens qui, par exemple, ne seraient plus capables de trouver un logement, eux, ils vont être obligés de migrer, mais il y a quand même un phénomène de centre-ville qui va rester parce qu'on est quand même dans le centre, puis ces centres-là attirent aussi, à la grandeur du Canada parfois, c'est-à-dire il y a des gens qui arrivent ici de partout, on a parlé des jeunes tantôt, tout ça, donc c'est comme une réalité à laquelle on ne pourra pas se soustraire, même s'il y a des gens qui viennent nous dire : « Bien, écoutez, on est au centre-ville, puis il faut permettre la densification intelligente, puis... ». Alors, ça, on a entendu beaucoup ça.

2840

Mais c'est une réalité aussi qu'on entend que la question de vulnérabilité de certains types, de certains groupes de citoyens, va rester dans le quartier, même si on ne mettait rien, par exemple, pour lutter contre la gentrification. Donc il y a comme... C'est un impondérable. C'est-à-dire, on est obligé de le considérer. Est-ce que je me trompe en disant ça?

2845

**M. ALAIN ARSENAULT :**

Oui, mais ce qu'on veut éviter, c'est que d'autres gens viennent grossir les rangs. Parce qu'on disait tantôt qu'il y a beaucoup de personnes âgées qui vivent seules et qui sont sous le seuil de faible revenu. Donc si la pression augmente pour ces gens-là, il y a peut-être aussi des gens qui vont même se retrouver à la rue. Donc on risque d'augmenter cette population-là au centre-ville et compte tenu des ressources qui existent au centre-ville, qui s'adressent spécifiquement à ces populations-là, bien là, elles vont devoir essayer de survivre et se débrouiller avec la Maison du Père, l'OBM, Dans la rue, etc.,

2855

C'est juste qu'on ne veut pas aggraver cette situation-là, il y en aura toujours, c'est clair, c'est une situation, c'est situationnel pour la plupart des gens, mais c'est ça. Oui, effectivement, il faudra y penser, puis j'y reviendrai un petit peu plus tard au niveau de certaines mesures peut-être à prendre.

2860

2865 C'est sûr que durant les travaux, la nuisance durant les travaux de construction et la question de la mobilité, on pense que ça va demander une attention très particulière, du fait que ça va durer très longtemps et là, on l'a dit, il y a beaucoup d'accidents sur le terrain, il y a beaucoup de problèmes liés à la pollution par le bruit, la pollution de l'air, etc. Donc on pense que ça va prendre une attention puis une expertise très, très fine là-dessus, sur ces questions-là.

2870 J'en viens au leadership, leviers et partenariats, que je voudrais nommer assez rapidement. Au niveau du leadership, d'abord, en tout cas, nous on pense que ça va prendre un très fort leadership politique pour prendre en main le développement et non le laisser définir par le privé. Le PPU, c'est quand même un bon premier pas, mais on pense qu'il faut être proactif au-delà du PPU, de mobiliser les communautés, et puis de mobiliser une diversité d'acteurs.

2875 Il y a plein de leviers actuellement qui existent, vous l'avez mentionné tantôt. Bon, il y a le Règlement sur l'inclusion 20-20-20 qui s'en vient. On a déjà suggéré qu'il y ait des réserves de terrain pour le développement de logements sociaux, de faire l'acquisition de sites publics pour fins de développement. Et ça, ça s'en vient quand même bien, parce que l'Institut des Sourdes-Muettes, ça s'en va vers ça; le site des Sœurs Hospitalières, oui; l'Hôpital de la Miséricorde, on le souhaite ardemment que ce soit aussi un des sites retenus; il y avait un accord de développement avec la Société Radio-Canada, c'est 20 % de logements sociaux qui sont inclus dans cet accord de développement là.

2880

**LE PRÉSIDENT :**

2885 Ce n'est pas votre ministère, ça, qui bloque tout là-dessus?

**M. ALAIN ARSENAULT :**

Qui bloque quoi? Sur les sites?

2890 **LE PRÉSIDENT :**

Sur l'Hôpital de la Miséricorde?

2895 **M. ALAIN ARSENAULT :**

L'Hôpital de la Miséricorde? Non. Ça, c'est le ministère de la... Oui, c'est le ministère de la Santé, etc., mais il y a quand même beaucoup d'études à faire.

2900 **LE PRÉSIDENT :**

On cherche un coupable, c'est pour ça. Non, non.

**M. ALAIN ARSENAULT :**

2905 Mais on souhaite bien que la Ville se porte acquéreur et ensuite puisse transférer en partie ou pour le tout à l'OBNL qui est en train de se créer, le Quadrilatère de la Miséricorde. Donc ça, c'est un de nos souhaits. Aussi, l'idée d'être proactif au niveau d'arrimer les développements résidentiel et commercial, parce qu'il y a la Direction de l'aménagement urbain, il y a la ville-centre, aussi. Donc on pense au PPU, oui, zonage, étude de requalification, mais il y a aussi le Service aux entreprises.

2915 Et lorsqu'on dit d'avoir des commerces qui s'adressent à tout le monde, qui sont accessibles à tout le monde, moi, je pense entre autres à PME Montréal, bon, ils donnent des bourses qui sont ciblées justement pour développer ce type de commerces-là, il y a l'économie sociale, le programme Réussir@Montréal. C'est sûr qu'il y a des leviers qui existent mais qu'on va devoir utiliser au maximum. Même chose pour AccèsLogis et autres programmes de financement de s'ajuster.

2920 Le statut de métropole, Réflexe Montréal, bon, et tout ça, encore là, je pense que

madame Plante avait demandé à Québec de pouvoir imposer une taxe aux investisseurs étrangers dans le domaine de l'immobilier. Ça lui a été refusé. Pourtant c'est un levier qui pourrait nous permettre d'essayer de freiner cette hausse des valeurs foncières.

2925 Un autre élément qu'on a, je pense, à notre avantage, c'est le temps. Parce que tout ça va se faire quand même sur une longue période. Il y a des gens qui vont prendre la relève d'ailleurs, parce qu'on dit dix, quinze ans, des fois, nous autres autour de la table, on se dit : « Est-ce qu'on va être encore là? On ne sera plus là. » Mais voilà. Mais il reste quand même des leviers qui sont à développer, surtout par rapport à l'érosion du parc locatif dont je parlais tantôt.

2930 Donc pour avoir une offre de logement qui est salubre, adapté et abordable pour ces ménages-là, en particulier les familles, ça pose encore la question comment on peut freiner la hausse des loyers pour l'érosion du parc locatif là? Quelles mesures réglementaires, fiscales? Est-ce qu'on devrait enfin avoir un registre des baux pour essayer de freiner justement  
2935 l'augmentation des loyers, resserrer les règlements Airbnb, la conversion des propriétés en copropriétés? Rénovation du parc vieillissant, oui, mais est-ce qu'on peut essayer de penser à une mesure pour du maintien dans les lieux?

2940 Il y a beaucoup, beaucoup, beaucoup de choses à réfléchir, puis je pense qu'on peut associer beaucoup de gens de la société civile, l'association d'organisations. Nous, c'est sûr qu'on est là beaucoup pour la santé, mais il y en a plein d'autres aussi qui sont là, Centre-Urbain, la Société écocitoyenne de Montréal, etc. Même chose pour l'accessibilité universelle. Les aménagements sécuritaires, bon, il y a des groupes-familles, aînés, il y a des tables de quartier qui se sont penchées sur toutes ces choses-là. Donc on peut mettre à contribution déjà des  
2945 réflexions qui ont été faites.

2950 Un élément qui est absolument essentiel aussi, c'est toute la question de l'occupation de l'espace public et de la cohabitation. Là, j'ai appris qu'il y a un forum que la Ville va organiser à l'automne sur la cohabitation. Ça fait partie de leur plan de lutte à l'itinérance. Ça, ça va sûrement nous fournir des pistes, mais je voudrais revenir sur l'autre présentation. On pense, nous, qu'il va

falloir aller vers les gens, parce qu'effectivement, ce format-là ne favorise pas une participation pleine et entière de ces populations-là. Donc il va falloir être inventif, créatif pour pouvoir les inclure et faire avancer notre réflexion là-dessus.

2955

Pour terminer, ce que je dirais, et ça, ça a été fait dans le cadre du PPU Quartier Latin, nous, on recommande fortement qu'il y ait un comité de suivi du PPU et des chantiers qui en découlent. Parce qu'au fur et à mesure sur les dix ou quinze années, on aura adressé la question de l'accessibilité universelle, des services de proximité, la complémentarité, la cohabitation, de l'occupation de l'espace public. Toutes ces choses-là devront être adressées mais on pense que ça va demander du travail, ça va demander de l'investissement.

2960

Donc ça ne s'arrête vraiment pas, le PPU, c'est la partition. Après ça, il va falloir la jouer. Et pour la jouer, et la jouer longtemps, il va falloir qu'on accorde nos violons, il va falloir qu'on tire le meilleur, je pense, de tout le potentiel qu'il y a, et il y en a énormément sur le territoire au niveau des organisations des établissements. Mais l'idée, c'est qu'il y a un plan de match à définir par la suite. Donc, déjà commencer à y penser qu'il y a des travaux qui vont devoir suivre toute cette planification-là.

2965

2970

**LE PRÉSIDENT :**

Oui. La commission est beaucoup saisie de la mise en œuvre des actions qui doivent être menées pour avoir un quartier réussi dans tous ces aspects. Mais avec la participation citoyenne. Donc un suivi avec la participation citoyenne. Alors, ça, la commission est beaucoup saisie de ça. On appelle ça la gouvernance pour certains, mais pour que ce soit clair, disons, la commission réfléchit beaucoup à cet aspect-là parce qu'il y a énormément d'organismes dans le quartier, puis quand on les entend tous individuellement, c'est comme si on ne sentait pas qu'il y a comme une réelle table où l'ensemble trouve sa place, qui mène à l'action, puis qui mène aussi à la réalisation de projets concrets.

2975

2980

Il y a beaucoup, beaucoup de demandes, mais c'est comme si pour passer de l'étape « demandes » à « réalisation », il y a comme un maillon manquant, puis la commission va beaucoup réfléchir à ça.

2985 **M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :**

Bien, l'image de la partition musicale est très bonne. Moi, je pense, actuellement, j'ai l'impression qu'on est en train de l'écrire, enfin, la communauté écrit la partition, puisqu'on est en amont de cette...

2990

**M. ALAIN ARSENAULT :**

Ce qui est exceptionnel.

2995 **M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :**

Ce qui est exceptionnel. Alors, j'attire votre attention sur le fait qu'on est peut-être en train d'écrire la partition musicale. Sur la question de la gouvernance, c'est important, je pense, parce qu'il y a deux choses. Il y a deux aspects. Il y a la concertation, il y a les espaces, lieux d'échanges, de dialogue, et il y a le comité de suivi que vous proposez. Beaucoup, beaucoup d'intervenants nous en ont parlé, comme dit notre président. Maintenant, il va falloir trouver des lieux, des ancrages pratiques pour pouvoir justement exercer cette gouvernance-là, cette concertation.

3000

3005 Vous parlez d'un besoin de leadership. En même temps, j'entends il faut aller sur le terrain et il faut assurer une concertation. Avez-vous pensé que ça pouvait être à géométrie variable, que ça pouvait se vivre de différentes façons, à différents endroits, à différents moments?

3010 **M. ALAIN ARSENAULT :**

3015 Tout à fait, puis je suis très conscient de toutes les initiatives. Il y a beaucoup de comités. Habiter Ville-Marie, c'est entre autres un très beau lieu pour réfléchir. C'est la question du logement social, puis tous les défis que ça pose, mais il en existe dans toutes sortes de champs, effectivement. Donc c'est sûr qu'il va falloir trouver la façon de circonscrire ça pour que ça soit efficace, pour pouvoir faire avancer des projets ou des visions, pour dire comment, c'est quoi les leviers dont on dispose, qui peut apporter de l'eau au moulin? Donc ça, ça reste à définir, c'est tout un défi, mais surtout ce qui est un défi, c'est de maintenir en place et de poursuivre le travail. Et c'est ça, des fois qui manque, en fait. On s'entend sur la vision, etc. Par la suite, il n'y a pas 3020 nécessairement de chantier.

3025 Comme là, par exemple, le forum sur la cohabitation, là, il y a toute une belle occasion de réfléchir ces choses-là au centre-ville parce que, franchement, personnellement, on a beau regarder ça de tous les bords, tous les côtés, on n'en trouve pas de solution simple et facile sur ces questions-là, et pourtant, elles sont essentielles. Il va falloir qu'on avance là-dessus. Ça ne se peut pas qu'il n'y ait pas des solutions. Il doit y en avoir.

3030 Ce qui est sûr, c'est que les non-lieux, les espaces semi-publics disparaissent peu à peu, mais ces gens-là, comme vous le disiez tantôt, ne vont pas disparaître. Ils ne seront peut-être plus en dessous du pont mais où est-ce qu'ils vont être? Bon, on sait qu'il y en a qui squattent certains immeubles déjà actuellement, il y en a qui vont se retrouver dans peut-être des endroits encore plus précaires, plus dangereux, si on veut.

3035 Donc il faut trouver une façon de réfléchir, puis de travailler autrement. Ça, c'est un exemple où est-ce qu'au-delà d'un forum celui-là, il faudrait qu'il y ait un groupe de travail, puis là, les gens disent : « En lien avec le plan d'action de lutte à l'itinérance, bien là, comment on le prend, ça? » Là, on a entendu des recommandations, mais comment ça va se traduire sur nos façons de faire, sur nos façons de travailler ensemble, etc. Moi, c'est ça que je veux.

3040 Puis, entre autres sur la question du logement qui, moi, en tout cas, ça fait pas mal  
d'années je travaille sur ces questions-là, c'est excessivement complexe. À chaque changement  
de gouvernement, la donne change. Il faut se revirer de bord. Il faut s'inscrire, encore là, dans la  
durée mais si on a les expertises autour de la table, on est capable de faire avancer les projets.  
3045 Puis, c'est pour ça qu'on travaille fort, par exemple, pour essayer de redévelopper le site de  
l'ancien Hôpital de la Miséricorde.

Présentement, je travaille en soutien à la création de l'OBNL qui est le Quadrilatère de la  
Miséricorde qui a présenté, je sais, une opinion. Donc c'est ça. Mais, lorsqu'on a un bout, on a  
quelque chose entre les mains, bien là, ça va prendre énormément d'énergie, puis d'efforts, puis  
3050 d'inventivité, mais l'idée, c'est est-ce qu'on est capable de le mener à bout, puis de ne pas le  
lâcher? Des fois, ça prend deux ans, six ans, dix ans avant de faire aboutir une affaire, puis les  
gens sont encore là. Radio-Canada, moi, j'étais sur le comité de liaison, c'était en 2008, je  
pense, en tout cas, ça fait onze ans.

3055 Maintenant, c'est le Groupe MACH. On reprend avec le Groupe MACH, puis les  
discussions sont super intéressantes. On sent une ouverture, ça fait qu'on discute justement du  
20 % de logements sociaux, comment ça pourrait se traduire, où sur le site. Donc il y a du travail  
très concret de nombre d'unités, de taille de logement, de population qu'on va rejoindre. Bien, ce  
travail-là, il faut qu'il se fasse mais il faut qu'on s'investisse dedans. Alors, quand on a des gens  
3060 qui sont prêts à s'investir là-dedans, puis que l'appel est lancé, bien, en général, c'est entendu.  
Je pense les gens ils veulent participer au développement.

**LE PRÉSIDENT :**

3065 On vous remercie énormément de votre contribution. Merci beaucoup.

**M. ALAIN ARSENAULT :**

3070 Merci à vous.

**LE PRÉSIDENT :**

3075 Alors, la commission appelle madame Constance Aspart, monsieur Gil Hardy, monsieur Charles Laurence Proulx du groupe NÓS Architectes. NÓS, c'est pas NOS. Aujourd'hui, avec les genres, on ne sait plus trop. Parce que si c'est NÓS, ça veut dire qu'il y aurait un petit truc à l'espagnol sur...

**M. CHARLES LAURENCE PROULX :**

3080 Bonjour! Merci de nous recevoir.

**Mme CONSTANCE ASPART :**

3085 On a un visuel normalement.

**M. CHARLES LAURENCE PROULX :**

Oui, je vais l'ouvrir. On a le petit chapeau juste ici.

3090 **M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :**

Mais on l'a vu.

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

3095 Oui, on l'a vu.

**M. CHARLES LAURENCE PROULX :**

3100 Il me semblait aussi.

**LE PRÉSIDENT :**

Puis, on n'est pas d'accord, c'est pour ça qu'on attendait que...

3105

**Mme CHARLES LAURENCE PROULX :**

Bonjour! Merci de bien vouloir écouter notre mémoire. Donc NÓS, c'est une firme d'architecture et de planification urbaine. NÓS, ça veut dire : « Nous » au sens inclusif. Donc on a décidé de ne pas mettre nos noms dessus, mais de mettre plutôt de l'avant la force du groupe.

3110

Ce que vous voyez, c'est une des premières installations qu'on a faites au Village Éphémère, donc dans le secteur qui est ici discuté. Et on était, dans le fond, à travers ça, dans des charrettes de cocréation. Donc vraiment notre pratique est basée sur ça.

3115

Par souci, dans le fond, de transparence, on tient à mentionner qu'on est impliqués sur le titre Porte Sainte-Marie. Par contre, aujourd'hui, ce qu'on aimerait vous présenter, c'est un projet qui est plus grand, qui est un projet, à notre avis, de société, qui concerne les berges du fleuve Saint-Laurent.

3120

Donc on a été invités, on a eu l'honneur de faire partie de groupes invités par le Musée de l'environnement qui est situé à la Biosphère sur l'île Notre-Dame – Sainte-Hélène, désolée – et la Biosphère, le Musée de l'environnement nous a demandé de faire un projet de l'avenir, donc dans un horizon de 50 ans – 2067 – qui consiste à requalifier une infrastructure importante à Montréal. Puis, on a choisi donc le site des berges qui est au Pied-du-Courant et au pied du pont Jacques-Cartier. Donc c'est un site d'ampleur, puis on va vous présenter qu'est-ce qu'on a comme vision à long terme pour ce site-là.

3125

**M. GILLES HARDY :**

3130

Donc on le sait, historiquement, c'est un site qui est important dans l'histoire de Montréal.

3135 C'était l'endroit où les navires accostaient à cause du courant. Donc on a choisi ce site-là parce qu'on sait aussi que le secteur va connaître des transformations, et du même coup, il y a donc un potentiel qui s'ouvre, d'après nous, de créer, je dirais, ce qu'on pourrait appeler une infrastructure souple, qui est un peu dans une optique entre autres de développement durable, d'accès aux berges et de maintien d'une certaine activité économique dans le Port de Montréal.

3140 Je pense qu'on peut rapidement tomber dans le piège dans la requalification d'infrastructure et faire table rase d'un passé industriel, d'un passé commercial, économique, etc. L'idée, ici, c'est vraiment la cohabitation. Donc comment faire vivre différentes activités à la fois de plaisance, de déplacement actif, d'économie, de transport, de transport de personnes et de faire cohabiter ça au sein d'une infrastructure qui est aussi là pour, d'une certaine façon, mitiger certains risques climatiques ou permettre d'adresser justement certains défis auxquels la Ville  
3145 pourrait faire face, disons dans un horizon de 2067.

3150 Peut-être juste avant de changer, pour expliquer, parce qu'on le voit bien, je pense, sur le plan ici, donc justement pour éviter de faire table rase, le projet s'appelle *Espace de liberté*. Parce qu'on sait, chaque cours d'eau, qu'il soit une rivière, un ruisseau ou un fleuve, a son espace de liberté. Donc un espace dans lequel il peut prendre de l'expansion et au niveau écologique, il y a plusieurs bénéfices à ça, dont le dépôt de sédiments qui créent une vie, disons, de la faune et de la flore.

3155 Donc l'idée, ça a été de garder, dans le fond, le périmètre, oui c'est ça, disons le tracé des quais et d'en faire une digue. Donc vraiment de garder cette espèce de redent-là pour être capable de poursuivre l'exploitation des quais avec des grands bateaux qui peuvent s'accoster côté fleuve, et du même coup, dévider la partie des quais qui est bétonnée, pour créer cette espèce de zone de liberté, un plan d'eau, une espèce de lagon intérieur où l'eau est plus calme, où on peut aussi exercer une forme de contrôle sur l'eau, pour ralentir le courant, par exemple,  
3160 pour se baigner, pour créer de la végétation, différentes sortes d'activités.

L'autre élément important qu'on voit sur le plan, c'est que c'est bien beau vouloir habiter

3165 les berges, mais il faut s'y rendre. On sait que dans le secteur, dans ce secteur-là, il y a plusieurs  
éléments : voies de circulation, chemin de fer, clôture, etc., qui bloquent l'accès. Donc un gros  
morceau du projet, ça a été d'imaginer ces connexions-là qui sont vraiment réfléchies comme  
des extensions de l'espace public, de la trame urbaine finalement, dans, dans ce cas-ci, trois  
axes : Frontenac plus à l'est; Parthenais au centre; et Papineau plus à l'ouest. Donc on y  
associait aussi des thématiques ou des usages un peu plus spécifiques pour créer une forme de  
3170 parcours avec des points d'intérêt distincts dans ces axes.

On voit ici à l'intérieur d'une des passerelles, qui se veulent vraiment monumentales, qui  
se veulent à l'échelle aussi d'un espace qui est monumental qu'est le fleuve, et qui deviennent  
aussi des marqueurs urbains qui permettent de se repérer et de créer un appel de la ville vers le  
3175 fleuve. On a décidé de faire un projet sur l'accès aux berges parce qu'on trouve qu'on parle  
souvent de comment... En fait, on mentionne souvent la volonté d'ouvrir la ville sur le fleuve, mais  
je trouve que c'est rare qu'on voit une démonstration d'un projet, puis ce n'est pas pour dire que  
c'est la seule façon de le faire, mais c'est pour montrer une façon de le faire, pour au moins être  
capable de soulever certains enjeux qui y sont associés.

3180 Puis, on voit ici sur la coupe à droite, la question de l'infrastructure souple dont je parlais.  
C'est, dans le fond, une infrastructure qui est capable d'être immergée, de recevoir plus d'eau,  
moins d'eau, etc., et qui ne va pas se détruire en cas de conditions climatiques extrêmes.

3185 Donc ça, c'est un exemple, un tablier mouvant qui permet un accès au belvédère,  
dépendamment du niveau de l'eau et si vous voyez la première coupe en haut à droite, on se  
trouve dans une situation où le fleuve n'a pas monté mais a plutôt descendu, ce qui risque d'être  
peut-être plus fréquent que l'inverse. Et donc, la façon qu'on a travaillé, cette digue-là, c'est d'être  
capable de conserver un certain volume d'eau dans l'espace de liberté pour garder un espace de  
3190 fraîcheur. Parce qu'on sait que ça aussi, c'est un défi ou des défis qu'on va devoir faire face de  
plus en plus. L'été, il fait plus chaud, il y a plus de canicule, les gens ont besoin de s'approcher  
des cours d'eau.

3195           Donc d'autres extraits en image ici des différents environnements qu'on peut retrouver.  
On voit ici justement à gauche, cette zone intérieure où on pourrait retrouver, par exemple, une  
petite marina de plaisance, où on pourrait retrouver une plage dans l'axe Parthenais près du  
Village au Pied-du-Courant et des zones, par exemple, près de Molson, qui pourraient être plus  
dédiées au transport de personnes par des navettes fluviales. C'est, encore une fois, d'autres  
défis qui vont se présenter. Ça va être le transport de personnes et de marchandises. On sait  
3200           que les embouteillages, c'est des choses qui vont devenir plus fréquentes et on voit beaucoup en  
Europe aussi que le transport fluvial devient une façon de contourner ce problème-là, un peu  
plus long mais finalement beaucoup plus durable comme pratique.

**LE PRÉSIDENT :**

3205

Dans quel sens?

**M. GILLES HARDY :**

3210

Dans le sens que ça permet de... C'est moins coûteux énergétiquement parlant.

**LE PRÉSIDENT :**

3215

Quand vous dites : « c'est plus long ».

**M. GILLES HARDY :**

3220

En termes de durée. Bien, écoutez, ça dépend, je pense, de la grosseur des bateaux,  
mais par exemple, je pense que mettons qu'on exclut le trafic, prendre un véhicule, un camion du  
point A au point B, versus un gros bateau, je pense c'est quand même plus vite en camion. Est-  
ce que je m'étire trop longtemps, non?

**Mme CHARLES LAURENCE PROULX :**

3225 Juste mentionner une chose. Le concept fondamental, c'est vraiment la notion de résilience ici, autant pour la population qui va être confrontée à des périodes de sécheresse, des périodes de pluie intense, de verglas, etc., puis pour permettre aussi à la Ville d'être résiliente face justement aux cours d'eau qui peuvent varier en termes de volume.

3230 **M. GILLES HARDY :**

Exactement. Donc ces passerelles-là, on les imagine ici au Pied-du-Courant, mais on s'imagine que ça peut être aussi un mode opératoire qui peut habiter d'autres types de lieux au fur et à mesure que les activités portuaires se transforment.

3235

**Mme CHARLES LAURENCE PROULX :**

3240 Puis, il y a un dernier point. Le lien est très important entre l'est et l'ouest pour venir se raccorder jusqu'au Port de Montréal, pour donner une alternative au transport actif, en vélo et à pied qui est agréable, puis qui va au-delà de la cohabitation entre les véhicules au centre-ville. Donc ça donne vraiment un accès linéaire qui vient se raccorder à toutes les berges qui vont jusque dans l'ouest de l'île de Montréal.

**LE PRÉSIDENT :**

3245

3250 Dans cette proposition, c'est-à-dire que, disons, on voit que c'est nettement lié aux changements climatiques, c'est-à-dire que le fait d'éliminer le Port de Montréal, c'est-à-dire, les activités du port et de ses voies ferrées, c'est lié aux changements climatiques ou ça serait plutôt une volonté politique de récupérer les berges? C'est quoi la... Parce que ce n'est pas clair dans votre document. Est-ce que ça, c'est une conséquence aux changements climatiques ou si c'est une décision de se réapproprier les berges, indépendamment des changements climatiques?

**M. GILLES HARDY :**

3255 En fait, c'est un peu les deux. L'idée, ce n'est pas d'évacuer les activités portuaires, c'est de les transformer. On voit dans la partie droite, plus près de Frontenac, où il y aurait peut-être des activités de transport de marchandises avec le même type de bateau qu'on voit actuellement.

3260 **LE PRÉSIDENT :**

Mais il n'y a plus les voies ferrées, là.

**M. GILLES HARDY :**

3265 Oui, les voies ferrées sont encore là. Oui, on ne les voit peut-être pas très bien. Oui, on le voit dans la coupe. Donc les voies ferrées, on fait comme hypothèse qu'on passe de, je pense, huit ou neuf voies de chemin de fer à trois, vu disons le déménagement de Molson et on sait que dans le Vieux-Port, il n'y en a que trois et c'est le même réseau. Donc on peut assumer qu'il  
3270 pourrait y en avoir que trois à cet endroit-là. Puis, on propose de réduire, de les rabaisser légèrement pour être capable de passer les passerelles. Mais, elles demeurent.

Donc c'est vraiment l'idée de cohabitation, de faire en sorte que c'est possible de faire des activités portuaires, d'avoir une activité économique, d'avoir de la plaisance, d'avoir de la  
3275 mobilité active. C'est sûr qu'il y a des défis, il y a certaines choses à regarder, mais on pense que c'est possible, puis il ne faut pas nécessairement effacer ce passé-là industriel portuaire, il faut garder des traces de ça.

On voit ici rapidement un peu l'intervention avant/après. Donc les berges bétonnées qui  
3280 deviennent cet espace de liberté. Et l'idée, c'est vraiment pas d'aménager, disons, la zone de lagon, mais c'est laisser le fleuve faire son œuvre, sculpter le paysage qui va évidemment être en évolution au fil des saisons et des années.

3285 Peut-être rapidement sur le *waterfront*. On trouve ça important quand même juste de  
regarder un peu ailleurs. Par exemple, en haut à droite, vous voyez Rotterdam qui est une ville  
qui peut quand même s'apparenter un peu à Montréal dans l'optique où ça a été, en fait, ou je  
pense c'est actuellement encore un port très, très important en Europe, où il y a eu toute une  
transformation suite au déplacement des industries et des activités portuaires. Puis, on pense  
3290 que justement, quand on a un potentiel de créer un espace public de cette échelle-là, de cette  
ampleur-là, dans un paysage aussi ouvert que le fleuve, on peut se permettre d'avoir un front bâti  
qui est à l'échelle de cet espace-là. Donc c'est pour ça qu'on dit pour la création d'un *waterfront*,  
on pense que ça prend aussi le pendant construit, pour être capable de justifier, autant en termes  
d'activités que spatialement aussi, de contenir ou de vraiment créer ce front bâti.

3295 **Mme CONSTANCE ASPART :**

En fait, c'était la partie qui démontrait notre volonté de penser un petit peu à un horizon  
plus lointaine, peut-être, de la Cité 2067, mais en tout cas, plus lointaine qu'aujourd'hui, ce qu'on  
fait actuellement.

3300 Notre deuxième partie, c'est un peu pour une réflexion collective. On pense que là, si on  
croit les secteurs en requalification, il y a quand même une opportunité, il y a 20 hectares en  
plein centre-ville qui se développent en même temps et qui sont à proximité géographique les  
uns des autres. On pense que c'est une opportunité d'aller peut-être, notamment au niveau du  
3305 développement durable, vers des interventions qui seraient en synergie. Il y a peut-être des  
choses qui ne sont pas faisables sur un site en particulier, mais peut-être que sur 20 hectares, il  
y a des choses plus intéressantes qui peuvent être mises en place.

3310 Le deuxième point, c'est peut-être aussi une réflexion collective. On l'a vu, la richesse du  
Centre-Sud communautaire est assez grande, avec une grande expérience du territoire aussi. Il  
y a sûrement des manières d'impliquer effectivement cette communauté au-delà du processus  
de consultation habituel.

3315 Pour terminer rapidement, conclure rapidement, dans le fond, ce qu'on voulait surtout  
dire avec ce mémoire, c'était que le PPU devait peut-être se concentrer sur la qualité de vie  
souhaitée à terme, donc horizon 50 ans, pourquoi pas? On voit qu'il y a des PPU qui sont encore  
en vigueur, qui datent quand même de bien longtemps. On en a encore un de 98, je pense. Donc  
pensons 2040. Ensuite, saisir l'opportunité de ce momentum et puis, pourquoi pas, travailler un  
peu en synergie et continuer de rêver collectivement à un idéal.

3320

**LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup.

3325

**M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :**

Merci de la présentation. Juste une petite question pour clarifier. Je n'ai pas bien compris  
dans la première partie de l'exposé si la cohabitation proposée – je comprends bien le long  
terme du projet – mais la cohabitation nécessite une diminution des activités du port ou non?

3330

**M. GILLES HARDY :**

3335

Je dirais que ça serait à évaluer. Je pense que le gros impact d'une telle intervention,  
c'est la réduction de l'espace sur le quai, qui passe à une largeur de dix mètres mais qui permet  
tout de même d'accoster les navires, parce que le gabarit du quai reste le même. Par contre, ça  
devient une digue de dix mètres. Donc on pourrait penser que c'est seulement des camions qui  
peuvent emprunter la passerelle Frontenac pour décharger les navires. Donc il y a peut-être  
moins de grands espaces de manœuvre à proximité des navires, mais on pense que c'est quand  
même quelque chose qui peut fonctionner.

3340

Ce qu'on a remarqué, puis encore là, on n'a pas fait disons d'analyse précise sur les  
activités du port, c'est que souvent, ce qu'on a l'impression, c'est que les bateaux sont plutôt  
amarrés temporairement à ces endroits-là. On n'a pas nécessairement vu de manœuvre sur les

3345 quais. Donc on se dit que cette activité-là peut demeurer.

3350 Peut-être pour renchérir à ça, je pense que le transport de marchandises qui se fait en ce moment est comme à une certaine échelle, je pense, mondiale. Encore là, peut-être qu'on pourrait penser à quand même des grands navires mais qui transportent des matières, par exemple, maraîchères qui arrivent de la Rive-Sud, puis qui rentrent à Montréal par ces voies-là, puis qui vont après ça, avec des camions, faire des circuits plus *locals* à proximité pour desservir des marchés, par exemple, etc. Voilà.

**LE PRÉSIDENT :**

3355 La passerelle qui est proposée, je lisais un peu, mais en dehors des heures, ça ne devient pas un endroit qui, au plan sécuritaire, pose certaines problématiques?

**M. GILLES HARDY :**

3360 En effet, ça peut le devenir. C'est pour ça qu'on a vraiment, je dirais, qualifié ou dimensionné les passerelles et la digue pour permettre le passage de véhicules d'urgence. Donc un véhicule d'urgence pourrait passer, par exemple, par Frontenac, arriver sur la digue et faire la boucle jusqu'à et revenir, par exemple, sur une deuxième passerelle. C'est sûr qu'il y a un enjeu à ce niveau-là, puis on pourrait aussi penser à peut-être lever le tablier seulement, aussi.

**LE PRÉSIDENT :**

3370 D'accord. C'est sûr que... Bien, je vous remercie beaucoup de votre contribution. Merci beaucoup.

**GILLES HARDY :**

3375 Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

La commission appelle monsieur Manuel Johnson du groupe IRIS.

3380 **M. MANUEL JOHNSON :**

Bonjour! Alors, nous n'avons pas déposé de mémoire, mais j'ai un document ici que j'aimerais bien déposer. Combien de copies? J'en ai plusieurs.

3385 **LE PRÉSIDENT :**

Déposez à nos analystes, ça va aller.

3390 **M. MANUEL JOHNSON :**

Alors, bonjour! Mon nom est Manuel Johnson, je suis chercheur associé à l'IRIS, juriste de formation, avocat plaideur à l'aide juridique. Donc je ne pratique pas en droit municipal, je défends surtout les droits des locataires. Le coauteur, Louis Gaudreau, qui ne pouvait pas être ici, est professeur à l'école de travail social de l'UQAM, docteur en sociologie.

3395

Donc on trouvait pertinent de présenter notre note socioéconomique dans le cadre de cette consultation qui a été publiée en janvier. C'est une note qui fait état de contexte du marché surchauffé immobilier à Montréal. C'est une analyse un peu de marché à Montréal en général, mais je pense que c'est très pertinent pour le secteur ici, parce que ça parle surtout des quartiers centraux et cette problématique justement d'effritement du parc de logements locatifs et la perte d'accessibilité aux logements locatifs.

3400

Donc je dirais que la note fait état des tendances lourdes en cette matière, des tendances qui... Comme je dis, on a publié en janvier, mais on peut dire que dernièrement, ces tendances-là ont été confirmées, peut-être même accélérées, dans le sens que – bon, je n'ai pas

3405

3410 l'article avec moi, mais il y avait un article dans *La Presse* dans les derniers jours, dernières semaines, le marché immobilier à Montréal, c'est le marché le plus chaud au Canada. Les prix, ils montent le plus vite. Les prix ne sont pas encore arrivés au point de Toronto et Vancouver mais ils montent plus vite qu'ailleurs. Et c'est surtout le cas des quartiers centraux comme Centre-Sud, l'arrondissement Ville-Marie.

3415 Donc notre note consiste en une analyse du marché immobilier et les effets de ce marché sur le marché locatif, le parc de logements locatifs. On constate également l'inefficacité des protections législatives réglementaires en place pour préserver ce parc et préserver aussi, contrôler les coûts de loyer. Et, finalement, on propose – on a trois propositions – pour...

**LE PRÉSIDENT :**

3420 Seulement trois? On s'attendait à en avoir une dizaine.

**M. MANUEL JOHNSON :**

3425 Non, on va arrêter à trois. C'est des propositions, on peut dire, pour le court terme, dans un contexte d'urgence. Je vais y revenir. Rapidement, je vous propose de résumer rapidement la note, et après, présenter nos propositions qui pourraient être pertinentes pour le développement de ce secteur.

**LE PRÉSIDENT :**

3430 Parce qu'on s'est fait présenter beaucoup le contexte actuel.

**M. MANUEL JOHNSON :**

3435 Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

3440 C'est-à-dire, on est bien ferrés là-dessus, ça fait que c'est pour ça que vos propositions nous intéressent aussi beaucoup.

**M. MANUEL JOHNSON :**

3445 Excellent. Bien oui, j'ai écouté l'avant-dernière présentation, puis effectivement, quand on voit la vulnérabilité de la population, le fort pourcentage des locataires, voilà, je pense que...

**LE PRÉSIDENT :**

3450 Mais tous les groupes – on a eu une centaine d'opinions, il y en a une quarantaine qui sont venus nous présenter, mais on a lu les 60 autres – donc toute la dynamique de l'augmentation des loyers, puis ça, je pense que la commission...

**M. MANUEL JOHNSON :**

3455 Vous avez bien entendu.

**LE PRÉSIDENT :**

3460 ... la commission est très, très saisie de ça.

**M. MANUEL JOHNSON :**

D'accord. D'accord.

3465 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, c'est les solutions qu'on cherche.

**M. MANUEL JOHNSON :**

3470           Excellent. Je voudrais quand même parler rapidement de la tendance de la construction  
de logements locatifs neufs. Depuis 2013, ça, évidemment, ça fait en sorte que les loyers  
augmentent beaucoup parce que, comme vous savez, pendant les premiers cinq ans après la  
3475 construction de logements neufs, il n'y a aucun contrôle de loyer. Donc ça, c'est une des  
tendances qu'on a constatées. Donc les prix de loyer dans ces logements-là, c'est 21 % de plus  
que le moyen à Montréal. Vous trouverez ça à la page 4 de notre rapport.

                  Il y a aussi évidemment la popularité grandissante des copropriétés divisées et indivises.  
Et, à la page 6, on a les statistiques pour l'arrondissement Ville-Marie. Ici, en 2011-2016, vous  
3480 avez ça, pour l'augmentation des prix?

3480

**LE PRÉSIDENT :**

                  Quand vous dites Ville-Marie, est-ce que c'est Ville-Marie dans son ensemble...

3485

**M. MANUEL JOHNSON :**

                  Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

3490

                  ... ou Ville-Marie dans l'est? Parce que quand c'est Ville-Marie dans son ensemble, ça  
induit, c'est ça, une distorsion importante par rapport à ce qu'on vit dans le quartier.  
L'arrondissement a présenté un profil social économique de l'ensemble du quartier Ville-Marie,  
3495 puis quand on regarde Centre-Sud, c'est une réalité qui n'est pas la même.

3495

**M. MANUEL JOHNSON :**

                  D'accord. D'accord.

**LE PRÉSIDENT :**

3500

C'est pour ça que dans vos chiffres, c'est pour ça qu'il faut...

**M. MANUEL JOHNSON :**

3505

Mais on n'a pas...

**LE PRÉSIDENT :**

3510

On n'a pas distingué.

**M. MANUEL JOHNSON :**

On n'a pas distingué.

3515

**LE PRÉSIDENT :**

Parce qu'avec les Tours du Canadien à côté du Centre Bell, c'est pas tellement la réalité du Centre-Sud.

3520

**M. MANUEL JOHNSON :**

3525

Ça, c'est sûr. Mais comme je disais, de toute façon, à Montréal, les prix augmentent rapidement. C'est 22 % des condos, les prix ont augmenté entre 2011-2016, pour l'arrondissement Ville-Marie, c'était 27 %, mais bon, *at large* et pour les unifamiliales, c'était 37 % pour Ville-Marie, 30 % pour Montréal. Voilà. Donc vous avez eu le bon portrait des autres caractéristiques de la population.

Je voudrais mentionner, avant de procéder rapidement aux mesures proposées, parler

3530 de l'inefficacité des protections en place. Donc, vous comprendrez que les protections  
concernant le droit au maintien dans les lieux, les contrôles de loyer, la préservation des parcs  
locatifs ont été introduits surtout dans les années 70, dans un autre contexte, et on n'a pas fait  
beaucoup d'adaptation à la nouvelle réalité. Donc on constate que ces protections-là sont,  
comme j'ai dit, devenues inefficaces. Donc, par exemple, les copropriétés indivises. Pour les  
3535 copropriétés divisées, le promoteur, le propriétaire qui veut convertir un logement locatif en divise  
doit normalement chercher l'autorisation...

**LE PRÉSIDENT :**

3540 De tous les locataires.

**M. MANUEL JOHNSON :**

3545 ...des locataires mais surtout de la Ville, l'arrondissement. Il y a le moratoire et  
maintenant avec le taux d'occupation qui commence à être très bas, la Ville ne donne pas ces  
autorisations-là. Après, il faut aller chercher l'autorisation à la Régie du logement et à la Régie du  
logement, il faut démontrer qu'il n'y a pas eu de logement dans les dix dernières années, O.K.?  
Une façon de contourner ça, c'est par la formule indivise qui ne requiert pas ces autorisations-là.  
Mais avec les changements au *Code civil* en 94, on a assoupli les règles, ça fait que ça revient  
3550 pour les propriétaires, indivise ou divise, ils arrivent à obtenir à peu près les mêmes conditions.  
Donc c'est une façon de contourner.

On vous a peut-être parlé des reprises de mauvaise foi – ça, c'est un autre fléau plus ou  
moins légal – c'est-à-dire qu'on reprend le logement sous de faux prétextes.

3555

**LE PRÉSIDENT :**

On l'a vu dans le Sud-Ouest, c'est important.

3560 **M. MANUEL JOHNSON :**

Oui, oui.

3565 **LE PRÉSIDENT :**

On nous en a parlé, on a vu dans les journaux.

**M. MANUEL JOHNSON :**

3570 Mais avec le marché qui explose, on n'a pas tant besoin de recourir à ces stratagèmes-là parce qu'il y a tellement de profit à faire dans la conversion – et je parle des petits projets, deux, trois, quatre, huit unités – il y a tellement de profit à faire, et rapidement, ça devient relativement aisé, facile, de simplement acheter les baux des locataires en place. Et évidemment, le plus que les gens sont vulnérables, plus facile que ça va être de leur offrir un prix qu'ils ne peuvent pas  
3575 refuser.

Ce qu'on voit sur le terrain, moi, je travaille à Pointe-Saint-Charles, donc c'est un contexte semblable avec la construction massive des copropriétés divisées qui mettent cette pression-là sur le parc locatif existant adjacent, il y a des promoteurs qui vont offrir trois, quatre,  
3580 cinq fois plus de ce que les locataires peuvent obtenir à la Régie du logement. La Régie du logement, pour une éviction pour agrandissement, subdivision, changement de destination, on appelle ça des *renovictions*, on peut s'attendre à maximum trois mois de loyer, plus les frais de déménagement. On voit des baux vendus pour jusqu'à 15-16 000 \$. Alors, comment est-ce qu'on peut refuser une telle offre?

3585

Alors, ce n'est pas compliqué. On s'arrange pour chasser les locataires – chasser, je veux dire, c'est un terme relatif, c'est-à-dire, chasser en leur offrant une bonne indemnité – on vide le bloc, on va aller voir la Ville, on obtient les permis pour faire les transformations de

3590 combiner souvent deux logements en un, faire un beau projet de condos, et de cette façon, on  
n'a plus besoin de demander l'autorisation de la Ville, ni de la Régie, parce qu'on est capable de  
dire ce n'est pas le même logement, on a tout reconstruit, donc on n'a plus besoin d'autorisation.

Qu'est-ce qu'on pourrait faire pour ralentir ce phénomène?

3595

**LE PRÉSIDENT :**

Oui, ça, je pense qu'on a bien... Parce qu'il y a aussi un effet pervers. C'est quand vous  
dites, supposons que vous êtes trois jeunes ménages avec un jeune bébé...

3600

**M. MANUEL JOHNSON :**

Oui.

3605

**LE PRÉSIDENT :**

... puis que vous êtes trois amis.

**M. MANUEL JOHNSON :**

3610

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

3615

Puis que vous vous cherchez un logement qui est totalement inabordable...

**M. MANUEL JOHNSON :**

Oui.

3620

**LE PRÉSIDENT :**

3625 ... puis vous vous dites : « Bien, on est des jeunes professionnels, je ne sais pas quoi, c'est quoi notre alternative? S'en aller dans un condo trop petit, tout ça. Pourquoi, les trois, on ne s'achète pas un triplex, puis que toi, tu habites au rez-de-chaussée, moi, à l'étage, puis l'autre au centre. » Ça veut dire que le fait d'empêcher l'acquisition indivise, ça aussi, par rapport à l'ensemble des groupes... Parce qu'il y a des segments de marché, il y a des segments de marché qui ont besoin de logements, qui veulent vivre en centre-ville, puis eux, on les exclut parce qu'ils n'ont pas les moyens de payer 900 000 \$ pour un trois chambres à coucher. S'ils achètent un triplex à trois chums, puis là, ils disent : « Bien, nous, là, on va être capables, on va le rénover avec le temps et tout », c'est-à-dire que ça bloquerait aussi ça.

3630  
3635 Donc ça, on s'est fait interpellé là-dessus. C'est-à-dire qu'il y a un effet pervers à empêcher la subdivision indivise. C'est quoi les solutions? Parce qu'on veut amener les familles avec enfants à Montréal, puis on ne la voit pas la solution, à part du logement social, il n'y a pas grand-chose. Parce que le loyer médian est tellement élevé, les promoteurs veulent construire juste du une chambre à coucher comme dans Griffintown, alors on fait quoi?

**M. MANUEL JOHNSON :**

3640 Oui. Puis, effectivement, il y a des droits prévus au *Code civil* pour les propriétaires aussi qu'on ne voudrait pas nécessairement anéantir. En tout cas, il faudrait modifier le *Code civil*, mais ce n'est pas ça qu'on propose dans ces mesures-là.

3645 **LE PRÉSIDENT :**

C'est ça.

**M. MANUEL JOHNSON :**

3650

Donc, dans toutes nos mesures, il devrait y avoir des exceptions ou des dispositions des droits acquis pour les propriétaires occupants. Ce que nous on vise à empêcher, c'est la spéculation immobilière. Les promoteurs qui arrivent pour faire des profits rapides et qui produisent cet effet néfaste sur le parc locatif des personnes vulnérables.

3655

Donc la première – et c'est des pouvoirs qu'on considère que la Ville détient déjà. Donc on n'aurait pas nécessairement besoin d'aller chercher des modifications législatives, pour le moins pour les deux premières mesures. La première, c'était utiliser de façon plus poussée, plus étendue, le pouvoir de la Ville de mettre en réserve certaines immeubles qui sont à risque, à risque d'être la proie des spéculations, la réserve foncière, bon, tel que le pouvoir qui existe dans la *Loi sur l'expropriation*. Donc la Ville impose la réserve deux ans, ça peut être renouvelé pour deux autres ans. Oui?

3660

**LE PRÉSIDENT :**

3665

C'est limité dans le temps.

**M. MANUEL JOHNSON :**

3670

Je parlais des mesures d'urgence.

**LE PRÉSIDENT :**

3675

O.K.

**M. MANUEL JOHNSON :**

L'idée, c'est de stopper ou de ralentir. Parce que la spéculation, là, c'est dans un an, on va *flipper* ça.

3680 **LE PRÉSIDENT :**

La réserve, c'est pour des fins publiques.

3685 **M. MANUEL JOHNSON :**

C'est pour des fins publiques. C'est sûr que...

**LE PRÉSIDENT :**

3690 Vous êtes avocat?

**M. MANUEL JOHNSON :**

3695 Oui, oui, je suis avocat, oui, oui. Je suis avocat. Mais, idéalement, la Ville procéderait à l'achat de l'immeuble par la suite pour convertir, socialiser le logement, O.K.? Mais, en attendant, l'imposition d'une réserve aurait cet avantage de geler un peu, de mettre un frein à la spéculation. Et nous avons vu dans la jurisprudence, parce que c'est sûr que sûrement les services juridiques de la Ville vont répondre : « Mais on va ouvrir la porte à toutes sortes de poursuites, puis on va avoir à payer plein d'indemnités. » Mais les dispositions sur les réserves foncières disent que si au bout de quatre ans, on ne procède pas à l'acquisition de l'immeuble, on pourrait être appelé à payer une indemnité. Mais cette indemnité doit être en fonction des dommages directs, réels, causés par l'imposition de la réserve, et ces dommages-là ne peuvent pas comporter la perte des profits potentiels d'un projet, mettons, de conversion en condos.

3705 S'il y a des locataires qui quittent parce que l'avenir, ils ne savent pas trop, ils ne veulent pas renouveler leurs baux, puis on a une perte de loyer, si on doit procéder à des réparations d'urgence – qu'on doit faire de toute façon mais – ou des frais de notaire, des choses comme ça, on a trouvé un seul cas dans la jurisprudence où le propriétaire – c'était à West Island, Sainte-Anne-de-Bellevue – la Ville avait imposé une réserve et au bout de quatre ans, l'avait retirée, le

3710 propriétaire avait poursuivi pour 140 000 \$. Ils sont allés au Tribunal administratif du Québec, puis le propriétaire a eu 3 000 \$.

3715 C'est un risque qu'on trouve acceptable. Ce n'est pas une solution parfaite, non plus. Il faut que ça s'inscrive dans une vision plus à long terme de construction de logement social, conversion peut-être du logement locatif privé en logement social, mais ça aurait cet avantage de freiner les élans spéculatifs. Pas les couples qui veulent vivre au Centre-Sud, mais les spéculateurs qui veulent faire des profits rapides.

3720 Deuxième possibilité serait de rendre l'octroi des permis de construction conditionnel à une entente avec la Ville sur le maintien de la tenure locative et le maintien d'un prix de loyer raisonnable. Comment est-ce qu'on pourrait faire ça? Nous estimons, avec le nouvel article 145.30.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* qui dit – ça, c'est l'article sur l'inclusion et il est vrai que ça vise, je pense, dans les nouveaux projets. Mais dans un contexte où on a accordé ce pouvoir à la Ville, et même au préambule de la *Charte de la Ville de Montréal* – ça, c'est fort, 3725 quand on dit le préambule, c'est vraiment des objectifs de la loi.

**LE PRÉSIDENT :**

L'esprit de la loi.

3730

**M. MANUEL JOHNSON :**

3735 L'esprit de la loi, que la Ville de Montréal doit veiller à ce que des logements abordables, sociaux, familiaux et de qualité soient accessibles à tous ses résidents, notamment les jeunes familles, les ménages à revenu modeste et les nouveaux arrivants. Pour moi, c'est un geste du législateur pour dire on veut donner plus de pouvoirs à la Ville de Montréal en cette matière.

Donc 145.30.1 dit que :

3740           « Toute municipalité peut, par règlement et conformément à des orientations définies à cette fin dans le plan d'urbanisme – le PPU - , assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial. »

3745           Donc, oui, on pense à des constructions d'unités neuves, mais si on pense à des conversions qui reviennent à être un peu la construction des unités neuves, parce que vous vous en souvenez, on a ce stratagème pour éviter de passer à la Régie, en fait, on est en train de les construire les unités neuves, mais à petite échelle. Et les permis, c'est le nerf de la guerre. Parce que si le locataire veut s'opposer à l'éviction pour agrandissement, subdivision ou changement  
3750 de destination, il n'a pas beaucoup de moyens de défense. Moi, j'ai jamais plaidé ça à la Régie parce que c'est une cause perdue. Le promoteur n'a qu'à arriver avec les permis et les plans d'architecte et démontrer qu'il a un projet sérieux et la Régie va... C'est presque un automatisme. La seule question, c'est le montant d'indemnité. Mais on va accorder le projet.

3755           **LE PRÉSIDENT :**

          Mais la municipalité, voyant que le promoteur arrive avec une demande de permis, donc c'est de la construction, dans la loi, c'est indiqué « construction neuve » ou « construction » ?

3760           **M. MANUEL JOHNSON :**

          Ça ne le dit pas. Alors, il a – je vais parler comme avocat – un droit social. C'est un article qui vise à s'assurer une certaine cohésion sociale, l'accessibilité du logement...

3765           **LE PRÉSIDENT :**

          Monsieur urbaniste, voulez-vous lire l'article, c'est quoi ?

**M. MANUEL JOHNSON :**

3770

Assujettir la délivrance – c'est dans notre rapport – mais « ... assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles... ». C'est quoi la construction d'une unité résidentielle?

3775

**LE PRÉSIDENT :**

Donc ce n'est pas construction neuve. On ne dit pas « neuve ».

**M. MANUEL JOHNSON :**

3780

De toute façon, quand on fait les conversions, c'est neuf. Ça devient neuf.

**LE PRÉSIDENT :**

3785

Oui, O.K., d'accord. C'est intéressant.

**M. MANUEL JOHNSON :**

3790

Donc la Ville devrait... Parce que c'est la Ville qui détient ce pouvoir-là. Si on ne donne pas de permis, il n'y a pas de projet.

**LE PRÉSIDENT :**

3795

Non, non, c'est intéressant.

**M. MANUEL JOHNSON :**

Et sachant qu'on ne peut pas... Les conversions, en principe, sont interdites.

3800 **LE PRÉSIDENT :**

On va demander à la Ville, avec son service juridique, d'examiner ça.

3805 **M. MANUEL JOHNSON :**

Finalement, notre proposition qui est un peu plus innovatrice et qui rend peut-être inconfortables les urbanistes, c'est la création d'une catégorie, une nouvelle catégorie de zonage, zonage locatif.

3810 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, ça, c'est nouveau.

3815 **M. MANUEL JOHNSON :**

C'est nouveau, ce n'est pas prévu explicitement par la loi et des urbanistes, les juristes de la Ville vont dire : « On ne peut pas zoner sur la tenure des propriétés. »

3820 **LE PRÉSIDENT :**

On le fait, vous savez?

3825 **M. MANUEL JOHNSON :**

Pardon?

**LE PRÉSIDENT :**

3830 Pour les institutions. Le zonage institutionnel n'est pas basé sur l'usage, est basé sur la  
qualité des personnes qui occupent le bâtiment. Donc si on le fait pour les institutions, on pourrait  
le faire pour le logement.

**M. MANUEL JOHNSON :**

3835 Merci, Monsieur le commissaire. De plus, nous, dans une situation d'urgence où il y a  
des... Je voulais vous mentionner, je sais qu'on vous a dit : « Mais les conversions, là, c'est le  
plus dramatique quand on parle de gentrification. » On peut construire un projet à côté et  
craindre l'effet plus tard sur les loyers, mais les conversions, c'est un déplacement direct. Et les  
personnes qui doivent quitter le logement, où est-ce qu'ils vont aller? Où est-ce qu'ils vont trouver  
3840 un logement à prix qu'ils puissent payer.

Donc c'est l'article 85 de la *Loi sur les compétences municipales* qui dit que :

3845 « *En outre des pouvoirs réglementaires prévus à la présente loi, toute municipalité locale  
peut adopter tout règlement – tout règlement, moi, je dis règlement de zonage – pour assurer la  
paix, l'ordre, le bon gouvernement, le bien-être général de sa population. »*

3850 Donc le bien-être général, évidemment, le logement et même je peux parler de la paix,  
l'ordre, je veux dire, le tissu social, la forme de violence qu'est la gentrification, des  
déplacements, des déracinements des gens, je pense que la Ville pourrait, avec la charte, le  
préambule de la charte. Sinon, que la Ville aille chercher ces pouvoirs-là auprès de Québec. Si la  
loi ne nous permet pas de faire qu'est-ce qu'on veut faire, c'est bien simple, on la modifie. On  
demande que ça soit modifié.

3855 Moi, je vois ça d'une perspective, comme je dis, d'avocat qui défend des locataires et  
comme des mesures qui seraient plus efficaces pour garder les locataires dans leur logement et  
garder ces logements-là disponibles. Voilà.

**LE PRÉSIDENT :**

3860           Merci beaucoup de votre contribution, Monsieur. Merci beaucoup.

**M. MANUEL JOHNSON :**

3865           Merci pour votre écoute.

**LE PRÉSIDENT :**

3870           La commission appelle madame Christine Fréchette de la Chambre de commerce de l'Est de Montréal.

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

Bonjour!

3875           **LE PRÉSIDENT :**

Bonjour, Madame! Si vous voulez vous présenter au bénéfice de notre sténographe.

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

3880           Avec plaisir. Donc Christine Fréchette, présidente-directrice générale de la Chambre de commerce de l'Est de Montréal.

**Mme DAPHNÉE FERGUSON :**

3885           Daphnée Ferguson, directrice des affaires gouvernementales et affaires publiques à la Chambre de commerce de l'Est de Montréal.

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

3890

Merci de nous recevoir. On est très contents de cette occasion. Deux mots sur la Chambre avant de vous présenter notre mémoire qui a été déposé déjà il y a quelques semaines. Donc la Chambre, c'est une organisation qui existe depuis un peu plus de 30 ans, qui regroupe 1 200 membres et on couvre le territoire à l'est du boulevard Saint-Laurent. Donc on a un vaste territoire. Puis, on a pu travailler ce mémoire en collaboration, bien sûr, avec Daphne, mais également avec notre comité Quartier Latin et les Faubourgs. On a plusieurs comités au sein de la Chambre et un de ceux-là travaille essentiellement sur l'évolution du secteur Quartier Latin et les Faubourgs.

3895

3900

Donc on est une Chambre qui regroupe essentiellement un large nombre de PME, 83 % de nos membres sont des PME mais on a également des grands joueurs économiques, puis on est, je vous dirais, au cœur de l'écosystème, en ce sens où on travaille énormément avec à la fois les arrondissements, la Ville, les grandes entreprises, les acteurs de développement économique et puis les PME bien entendu et nos membres dans leur ensemble.

3905

Alors, en ce qui a trait au mémoire, on l'a divisé en trois blocs. D'une part, on veut vous parler de l'identité économique du secteur; également des axes commerçants; et puis, de la mobilité dans le secteur.

3910

Alors, si on commence par l'identité économique, bien, à nos yeux, c'est un secteur qui recèle un énorme potentiel sur le plan économique, d'une part, parce qu'il y a déjà présence sur le territoire de nombreuses entreprises solides et qui offrent, en fait, la possibilité de donner un caractère, une identité assez claire à ce territoire-là. On y compte notamment une concentration importante d'entreprises dans le domaine culturel. Il y a 250 organismes culturels qui ont pied à terre dans le secteur, 11 000 personnes qui travaillent dans ce domaine-là. On peut penser notamment à tous les réseaux de télédiffusion, Radio-Canada, Télé-Québec, TVA. On a également beaucoup, plusieurs studios d'effets visuels, Mels Double Negative, Warner Bros. Games et ça en fait donc un pôle assez incontournable au niveau des industries créatives.

3915

3920 Par ailleurs, c'est un territoire qui dispose en fait d'une belle mixité d'usages. Le cadre  
bâti y est intéressant, il y a une bonne desserte dans le domaine du transport, il y a des pôles  
économiques, pôles hospitaliers et il y a moyen d'y évoluer dans un cadre qu'on appelle souvent  
*Live Work and Play*. Il y a tous ces atouts-là et ça fait en sorte, à notre point de vue, qu'il y a  
vraiment possibilité de constituer un secteur à forte identité économique associée notamment  
3925 aux industries culturelles.

On pense qu'il y a là tous les atouts qui sont à l'heure actuelle très privés par les  
investisseurs, les atouts qu'on vient d'évoquer en termes de proximité du centre-ville, de  
transport, du savoir, d'un bassin de talents qui est facilement accessible et Dieu sait que quand  
3930 une entreprise décide de s'implanter en un territoire ou un autre, bien, la première question qui  
lui vient à l'esprit, c'est: est-ce que j'aurai accès à la main-d'œuvre dont j'ai besoin, spécialisée  
ou non, mais à la main-d'œuvre dont j'ai besoin rapidement, facilement. Et, d'une part, le haut  
niveau de scolarité des résidents du secteur rend le secteur avec un haut potentiel et  
également...

3935

**LE PRÉSIDENT :**

Quand vous regardez ça, c'est que j'ai regardé ces statistiques-là aussi, puis comme il y  
avait un niveau de revenu très, très faible, je me demandais si ce n'était pas que des étudiants  
3940 qui avaient des hauts degrés de scolarité dans le secteur.

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

Il y a peut-être une population plus jeune. Je ne sais pas si, Daphnée...

3945

**Mme DAPHNÉE FERGUSON :**

Nous n'avons pas cette fine déclinaison.

3950 **LE PRÉSIDENT :**

Parce que quand on voyait qu'il y en avait 25 % qui quittaient le quartier chaque année, on se disait il y a une mobilité... On ne peut pas avoir un faible revenu et avoir des gros diplômes universitaires, puis quitter le quartier chaque année, si on n'est pas un étudiant. En tout cas, c'est une prémisse qu'il aurait fallu...

3955 **Mme DAPHNÉE FERGUSON :**

3960 C'est possible, mais on peut capter cette population et la garder dans le territoire s'il y a des...

**LE PRÉSIDENT :**

3965 Bien, ça s'est fait dans les autres quartiers. Ça s'est fait dans le Plateau, ça se fait au nord dans Villeray. C'est vraiment des quartiers qui étaient investis par les étudiants, puis qui aujourd'hui sont devenus des quartiers où ces gens-là ont établi leur famille.

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

3970 Où on habite et où de plus en plus il y a possibilité de travailler également. Donc, effectivement, il y a un beau potentiel de captation de cette population-là, dans la mesure où des entreprises viennent s'y établir en plus grand nombre. Et le déménagement de la Maison de Radio-Canada, le départ de Molson, tout ça, ça ouvre des possibilités justement pour établir...

3975 **LE PRÉSIDENT :**

Tous les grands promoteurs promettent des lieux, des pôles d'emploi dans chacun des projets aussi. Donc on pense qu'il y aura une croissance aussi des lieux d'emploi dans le quartier.

3980

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

3985 Exact. Puis, un des atouts qui est recherché aussi par les investisseurs et les travailleurs, je vous dirais, particulièrement les jeunes, bien, c'est l'authenticité. Et on trouve qu'il y a dans ce secteur-là quelque chose de très authentique qui se dégage, la trame, l'âme, on sent l'âme du quartier, on sent son histoire. Ce n'est pas artificiel. Donc ça, c'est d'après.

**LE PRÉSIDENT :**

3990 Le fait que c'est un quartier populaire avec, disons, la mixité de ses populations plus démunies, est-ce que c'est quelque chose qui est un frein pour ces gens-là?

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

3995 Non, c'est une mixité qui est souvent recherchée. Je pense que ça fait justement partie de ce caractère authentique que les gens recherchent. Donc dans la mesure où il y a une bonne cohabitation, ça fait partie des éléments qui constituent des atouts et qui rend souvent le secteur plus créatif qu'on pourrait dire, parce qu'il y a des beaux mélanges des genres. Je ne sais pas, c'est pas homogène.

4000

**LE PRÉSIDENT :**

4005 La Chambre de commerce de Montréal nous dit que, c'est ça, elle, c'est un strict prolongement du centre-ville. Est-ce que vous considérez que c'est un axe que le programme particulier d'urbanisme doit prendre, c'est-à-dire, que tous les 30 hectares à développer, ça doit être un prolongement du centre-ville sans égard aux qualités intrinsèques du quartier actuel? C'est-à-dire, les citoyens ont peur de la brisure, du mur entre René-Lévesque et le sud par rapport à ce qui se trouve au nord. C'est une grande préoccupation qui nous a été exprimée.

4010 **Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

Oui. Moi, je vous dirais que j'aurais peur de perdre justement ce côté authentique, ce caractère propre au quartier si on voit le secteur uniquement comme un prolongement du centre-ville qui a tendance à être un peu plus anonyme ou associé à des grands courants internationaux qui ne sont pas nécessairement enracinés dans l'histoire d'un quartier. Donc j'aurais tendance à moduler cette déclaration-là. Je peux le comprendre au sens où, oui, ça peut attirer des joueurs d'importance économique, autant que le centre-ville peut le faire, mais je pense que ce qui caractérise cet intérêt d'investisseurs, c'est le fait justement que ça se distingue du centre-ville comme type de dynamique et qu'on peut y vivre différemment qu'au centre-ville.

4020

J'ai l'impression qu'il y a quelque chose à préserver de ce côté-là qui est sain et qui est recherché, de plus en plus prisé par les jeunes travailleurs et les entreprises aussi de certains domaines, puis assurément celui des industries culturelles correspond à ce type de domaine sur lequel on pourrait...

4025

**LE PRÉSIDENT :**

4030

Il y a des gens qui sont venus du monde culturel, il y a des organismes aussi. On leur a demandé de nous présenter un relevé de tous les bâtiments qui sont actuellement déjà occupés par des artistes ou qui sont la propriété d'organismes qui louent des bâtiments, des locaux à des artistes dans le quartier, puis on a demandé aussi le recensement de tous les bâtiments industriels parce qu'on nous a parlé du patrimoine industriel du quartier, qui est quand même une valeur sûre, où on peut justement permettre à des artistes de s'exprimer, ou même des petites entreprises ou des artisans ou des – on appelle ça des incubateurs de nouvelles entreprises, en tout cas de la mixité à l'intérieur de ces édifices-là, ça favorise aussi la créativité, puis l'échange de services souvent. Donc ça, on devrait obtenir ça. La commission devrait obtenir ça.

4035

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

4040 O.K. Bien, ça sera d'intérêt. Ça ferait montre en fait de la belle diversité, puis du potentiel  
justement qui s'en dégage également. On pense qu'il faut associer aussi une part importante  
donc des espaces qui seront bâtis aux activités économiques non commerciales, donc des  
bureaux, des studios, des laboratoires, des espaces de *coworking*, des accélérateurs,  
4045 incubateurs – on peut imaginer comme ça toute une série d'espaces – qui donnent justement  
vie, puis donnent prise aussi à des investissements dans le domaine des industries culturelles.  
Donc ça, c'est le principal domaine auquel on associerait le secteur.

On pense aussi que les sciences de la vie, technologies de la santé, il y a quelque chose  
à considérer de ce côté-là, en termes d'attraction, d'investissements, d'investisseurs,  
4050 d'entreprises parce que, bien, il y a le pôle hospitalier à grande proximité et notamment le CHUM  
qui est particulièrement récent, donc qui offre une belle technologie

**LE PRÉSIDENT :**

4055 On pense qu'il va avoir une influence sur notre quartier, même si c'est juste deux rues  
plus à l'ouest.

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

4060 Oui. Et ce qui est intéressant aussi, c'est qu'on est ancré à Montréal dans des pôles  
d'expertise qui deviennent de plus en plus d'intérêt pour le secteur des sciences de la vie,  
technologies de la santé. On pense notamment aux jeux vidéo. De plus en plus, on voit de la  
*gamification* dans tout ce qui a trait au développement des technologies de la santé. Donc ça, il y  
a des beaux maillages intéressants de ce côté-là.

4065 Effets visuels, c'est la même chose. On a besoin de mettre en images souvent des  
enjeux dans le domaine de la santé, par exemple, et toute la force aussi qu'on est en train de

4070 développer en intelligence artificielle. Bien là, ça fait une autre dimension d'importance qui vient très bien se greffer à ce qu'on pourrait mettre de l'avant en termes d'innovation dans le domaine des sciences de la vie et technologies de la santé.

4075 Donc on suggère, en fait, d'avoir un œil attentif sur ces deux domaines-là, ayant à l'esprit qu'on ne peut pas non plus choisir à la place des investisseurs à quel endroit ils vont s'établir, on ne peut pas non plus exclure d'emblée des investissements. Mais si on peut faire en sorte que les différents acteurs économiques convergent au niveau de la vision, de la vue, de l'identité à donner à ce secteur-là, bien ça risque en fait de percoler. Je pense à la Ville de Montréal, le Service de développement économique, Investissements Québec, Montréal International, l'arrondissement, si tout le monde converge pour dire : « Bien, ce secteur-là, voici ce qu'on  
4080 pense qui devrait être priorisé », après ça, il y a de bonnes chances que ça paraisse en fait au fil des ans, bien qu'on ne puisse pas...

**LE PRÉSIDENT :**

4085 Les trois grands constructeurs qui viennent construire, disons, la majeure partie des trois grands lots, Radio-Canada, la Molson et le Pied-du-Courant, nous disent : « Bien, si vous nous obligez à fournir 20 % de logements sociaux, nous, ce que ça nous prend en contrepartie, c'est de la hauteur. » Donc est-ce que vous considérez qu'on est vraiment à la merci? Parce que les citoyens, disons, sont assez rebelles à une densification qui vient changer le portrait de leur  
4090 quartier. Donc est-ce que vous pensez que c'est un argument qui est solide ou si on peut quand même imposer, disons, une politique de 20 logements de logements sociaux sans que ça compromette la qualité intrinsèque de ce quartier-là?

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

4095 Bien, moi, je pense qu'il faut aller dans la hauteur. Ça devient essentiel, en fait. C'est souvent en allant vendre des unités de condos à plus fort prix qu'on réussit à financer la

4100 construction des appartements plus modestes. Donc il y a une question d'équilibre là. Si on impose un certain nombre de logements à prix modique et qu'on n'a pas cette marge de manœuvre là pour aller financer ça avec des condos...

**LE PRÉSIDENT :**

4105 Bien, la commission regarde dans Griffintown. Actuellement, il y a beaucoup de constructions en hauteur, puis il n'y a pas de logements sociaux. C'est comme si c'était deux mondes qui... Il y a toute une problématique concernant le logement social, on en a beaucoup entendu parler. Pour nous, il y a comme un maillage qui n'est pas nécessairement facile à arrimer actuellement parce que même juste le logement social a des difficultés : le coût du terrain, la décontamination, les coûts de construction, le fait qu'on impose un loyer médian qui  
4110 est à la hausse de façon importante. Donc il reste à peine 10 % des logements qui vont être subventionnés par le gouvernement pour les plus démunis, mais pour le reste, on n'est plus dans le logement abordable, ni dans le logement social. Donc ça, la commission a aussi un nœud à...

4115 **Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

Bien, si la hauteur permet justement d'équilibrer le tout et de rendre les projets viables, je pense qu'il faille s'engager vers cette voie-là.

4120 Au niveau des axes commerçants, on pense qu'il faille aider à la revitalisation des axes commerçants.

**LE PRÉSIDENT :**

4125 Avez-vous beaucoup de vos membres qui sont dans le monde commercial de détail?

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

4130 Oui, particulièrement dans notre comité, Quartier Latin, les Faubourgs, oui, il y en a  
plusieurs qui sont des commerçants, puis on a sondé également les résidents. On a sondé plus  
de 2 000 personnes sur la rue Ontario Est pour savoir qu'est-ce qui était souhaité, attendu  
comme type de développement de l'axe commercial, puis on s'est rendu compte que 70 % des  
gens qui habitent autour de l'axe Ontario Est fréquentent l'artère commerciale, mais un peu  
4135 parce que, bien *coudonc!* c'est eux qui sont le plus proches, on va aller là. Mais ce n'est pas tant  
par après pour l'axe en question, pour l'artère en question. Les gens nous disent : « Si c'était un  
peu mieux aménagé, s'il y avait des investissements au niveau des infrastructures publiques, si  
les devantures des commerces étaient plus attrayantes, si la diversité des commerces étaient  
plus importante, on serait beaucoup plus enclins à y aller », avec plus d'entrain, je vous dirais,  
puis on irait capter aussi probablement des...

4140

**LE PRÉSIDENT :**

Il y a des gens qui vous ont dit ça?

4145

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

Oui. Alors on a toute une étude qui a été réalisée en collaboration avec Potloc. On a fait  
ça en juin l'année passée, puis il y a 2 000...

4150

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que ça serait disponible, cette étude-là?

4155

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

4160 Vous pourriez la déposer à la commission?

**Mme DAPHNÉE FERGUSON :**

4165 Oui. On ne l'a pas déposée, mais on peut.

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

Elle est publique dans le sens que...

4170 **LE PRÉSIDENT :**

Je pense que ça serait intéressant qu'on puisse la voir.

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

4175 Oui. Elle est sur notre site internet.

**LE PRÉSIDENT :**

4180 Parce que dans – je m'excuse de vous distraire un peu de votre texte, parce que disons, on a quand même un interlocuteur privilégié, puis il y a des questions qu'on se pose – c'est que l'arrondissement propose, disons, naturellement, ils favorisent la revitalisation de la rue Ontario, le renforcement de la rue Sainte-Catherine, mais on propose aussi des nouveaux commerces à Radio-Canada, des nouveaux commerces sur Notre-Dame, c'est-à-dire, une nouvelle artère  
4185 commerciale sur la rue Notre-Dame, puis on veut renforcer aussi dans la partie est du pont Jacques-Cartier la vocation commerciale parce que c'est un désert alimentaire et tout.

4190 Notre connaissance du monde commercial, c'est à l'effet que pour être capable de vivre d'un commerce, il faut vendre tant de dollars par jour au pied carré dans notre unité commerciale. C'est ça qui assure la viabilité de notre commerce pour qu'on soit capable de durer dans le temps, puis ça, c'est basé sur une masse critique disons de citoyens qui vont venir acheter le type de produit dans mon commerce. Donc ça, c'est une base économique pure, plate.

4195 Alors, le fait qu'on disperse dans le quartier, par exemple, surtout à Radio-Canada où on veut amener des grandes surfaces, on veut amener... On nous a parlé de plusieurs centaines de pieds carrés commercial supplémentaires – je n'ai pas la mémoire des chiffres mais c'est plusieurs centaines de pieds carrés – est-ce que ce n'est pas menaçant pour l'équilibre commercial du quartier? Donc c'est ma question. Puis, pour être capable de bien asseoir les nouveaux commerces dans le quartier, est-ce qu'il n'y a pas un exercice à faire – je le connais l'exercice, mais j'aimerais ça que vous me le disiez – qu'est-ce qu'il y a à faire pour s'assurer qu'il y ait complémentarité, réponse aux besoins des clientèles existantes et clientèles à venir, mais qu'on ne soit pas en suroffre pour déséquilibrer d'autres segments. Si ça a pour effet de faire perdre 50 % des commerces de la rue Ontario, on n'a rien gagné. Donc...

4205

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

4210 Bien, la complémentarité sûrement est un élément à garder à l'esprit, encore que j'ai un cas d'exemple en tête, sur Angus, par exemple, il y avait un café pâtisserie qui était installé là et il y en a un autre qui a ouvert, il y a à peine quelques mois, et le premier commerçant était craintif parce que là, un second café allait s'amener, la compétition, bref, il craignait de perdre la moitié de ses clients. Eh bien, au contraire, la compétition a amené des nouveaux clients et puis, finalement, ça s'est *autorenforcé* et tout le monde est gagnant.

4215 **LE PRÉSIDENT :**

Mais la masse critique était là. Si la masse critique n'avait pas été là...

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

4220

Si la masse critique est là, la complémentarité peut être importante mais en même temps aussi, des fois, la similitude, ça peut élargir la tarte de clientèle.

**LE PRÉSIDENT :**

4225

Puis, la concurrence, il n'y a rien de mieux pour stimuler les commerçants. Il y a ça.

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

4230

Oui, il y a ça aussi. Puis, je pense qu'on est dans un secteur où il y aura des nouveaux venus aussi qui vont s'installer, je pense notamment au pôle gouvernemental. Ça, c'est toute une série de nouvelles tranches de consommateurs qui va venir s'installer là, avec des revenus intéressants, et ça amène dans le fond une demande intéressante pour des commerces.

**LE PRÉSIDENT :**

4235

Mais une organisation comme la vôtre, est-ce qu'elle fait des exercices de programmation commerciale pour un quartier, pour vraiment informer ses membres sur le fait que, attention! On arrive en suroffre par rapport à tel produit, on est en fuite commerciale par rapport à d'autres, il y a des opportunités, puis où est-ce que c'est qu'ils doivent se placer dans le quartier. Parce que le quartier des Faubourgs, c'est un très vaste quartier. Donc il y a des problèmes de commerces de proximité quand on s'en va dans la partie sud-ouest où il y a tous les *Solano* et tout, toutes les nouvelles constructions qui sont là, donc il n'y a pas de commerces de détail dans la partie ouest. Donc est-ce que la notion de programmation commerciale, c'est quelque chose qui est un outil que vous utilisez?

4245

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

4250 Nous, le plus loin qu'on s'est avancé, c'est avec l'étude qu'on a menée avec Potloc, dans le sens où on a consulté les résidents et les gens qui fréquentent le secteur. On n'est pas dans la programmation de l'offre commerciale, ce sont plutôt les SDC qui le sont ou les associations de commerçants, à mon sens. Je ne sais pas s'ils ont tous les ressources suffisantes pour mener des activités mais...

4255 **LE PRÉSIDENT :**

Bien, ils sont tous des concurrents, ça fait qu'ils n'aiment pas beaucoup ça travailler avec ces outils-là.

4260 **Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

Oui, O.K.

**LE PRÉSIDENT :**

4265 De plus en plus, on nous dit que c'est la responsabilité des municipalités, quand on lit la documentation, généralement.

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

4270 O.K. Bien, alors, nous, c'est sûr qu'on s'est plutôt donc attardés à ce que les gens souhaitaient. On pense que ce sont eux qui, comment dire, utilisent ces commerces-là, qui sont le plus à même de voir qu'est-ce qui est manquant, et les réponses ont quand même été intéressantes sur notre sondage. On s'est fait dire, en fait, qu'il manque notamment une SAQ –  
4275 ça c'était le commerce qui ressortait le plus fort – et même les gens qui ont conduit le sondage étaient étonnés de la force de cette réponse-là, parce qu'ils disaient, vraiment, c'est presque

4280 consensus; un supermarché, des marchés publics, des poissonneries. Au niveau des restaurants, on nous a parlé de cafés, cafés indépendants, des restaurants de tapas, puis des restaurants où on peut aller bruncher. Donc ça, c'est le genre de commerces que les gens ont identifiés comme étant manquants. Des quincailleries également, c'était manquant dans le secteur. Ça fait que, bref, vous avez toute une série de thématiques très, très précises qui ressortent de cette étude-là. Donc je vous invite à la consulter. On vous l'acheminera.

4285 **LE PRÉSIDENT :**

Non, non, mais ça m'intéresse franchement. Merci beaucoup.

4290 **Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

Et puis, en fait, ce qu'on dit aussi, c'est que la mobilité dans le secteur porte entrave au développement des commerçants du coin, notamment Ontario Est.

4295 **LE PRÉSIDENT :**

Vous allez nous parler du virage.

4300 **Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

4305 Bien, le virage, voilà. Le virage, le fait qu'il n'y ait pas interdiction de virer à droite d'Ontario Est vers Papineau quand on arrive du centre. Bien, c'est sûr que ça fait en sorte de générer des enfilades de voiture qui bloquent en fait la possibilité pour les commerçants d'avoir leur clientèle à eux. Tout est obstrué par cette congestion automobile. Donc, voilà. Je pense qu'on vous a déjà parlé de l'enjeu, à voir votre réaction. Donc on se joint en fait aux gens qui proposent d'interdire ce virage.

**LE PRÉSIDENT :**

4310 Puis si on sourit à ça, ce n'est pas parce qu'on ne considère pas que c'est important. Notre préoccupation, c'est toute la mobilité à l'échelle de tout ce quartier-là, parce qu'effectivement, on est prisonniers de la circulation de transit. Il faut se rappeler qu'il y a quelqu'un dans le Plateau qui s'est occupé de ça à un moment donné, c'est-à-dire que...

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

4315

J'habite le Plateau.

**LE PRÉSIDENT :**

4320

Je ne ferai pas de la politique, mais ce que je veux dire, c'est que c'était un enjeu extrêmement important et il y a des mesures qui ont été adoptées. Est-ce qu'on peut aussi adopter des mesures comme celles-là dans le quartier des Faubourgs? C'est un enjeu très, très important parce que les citoyens du quartier sont aux prises avec ça, ça mine leur qualité de vie, on avait les gens de la santé publique tantôt qui sont venus nous dire en quoi ça avait un impact sur la santé des individus. Puis, en même temps, le Pont Jacques-Cartier, en tout cas, je n'ai pas entendu, je sais qu'on veut avoir un tramway mais je n'ai pas entendu qu'on voulait déplacer le pont Jacques-Cartier, je n'en ai pas entendu parler, mais il y a quand même une réalité à laquelle il faut faire face, puis les citoyens nous en parlent beaucoup. C'est pour ça qu'on ne veut pas minimiser ce qu'on nous demande pour la rue Ontario, mais il y a comme une réflexion assez importante sur tout ce qui s'appelle la circulation de transit dans le quartier.

4325

4330

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

4335 Oui. En tout cas, nous, on suggère de la réorienter vers Sherbrooke Est, de ne pas nécessairement tomber dans l'accumulation de sens uniques et de boucles à l'infini. Mais néanmoins pour la rue Ontario Est...

**LE PRÉSIDENT :**

4340 Permettre aux gens de Sherbrooke Est de tourner à gauche?

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

4345 Oui. Bien, de peut-être accorder deux voies pour le virage...

**LE PRÉSIDENT :**

En venant de l'ouest.

4350 **Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

4355 ... sur Papineau, en venant de l'ouest. Comme ça, ça permettrait de faire un transfert en fait d'Ontario Est vers Sherbrooke Est. Et ça permettrait, ce qui est particulier à Ontario Est, c'est qu'il y a des commerces de proximité, puis bon, eux, c'est sûr que ça les freine.

**LE PRÉSIDENT :**

4360 Là-bas, il y a des gens qui vont à l'hôpital. Il y a des gens qui vont à l'Hôpital Notre-Dame.

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

4365 Oui. Et Sherbrooke Est, il n'y a pas autant de commerçants. Et pour ce qui est du tramway, vous m'amenez sur un autre sujet, nous...

**LE PRÉSIDENT :**

Je veux que me parliez de la rue Sainte-Catherine après. Alors, parlez du tramway.

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

4370

O.K. On n'avait pas de position. Sainte-Catherine, c'était le même type d'orientation en termes de proposition qu'Ontario Ouest en termes de diversification puis revitalisation. Mais, en fait, vous parliez de tramway, juste pour dire que nous, au passage, on milite pour que l'ensemble des options envisageables en matière de transport sur Notre-Dame Est soit

4375

considéré, puis on pense que le REM devrait faire partie du bouquet des options à considérer. Alors, on invite le gouvernement à approcher la Caisse de dépôt et placement pour qu'elle étudie la possibilité de déployer le REM dans l'est, peut-être notamment sur Notre-Dame Est. Donc ça pourrait en fait avoir un impact sur ce secteur-là, dans la mesure où ce mode de transport-là était disponible.

4380

**LE PRÉSIDENT :**

Mon collègue a une question.

4385

**M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :**

Merci d'abord pour la présentation. J'aime bien la façon dont on articule une certaine vision autour du pôle culturel, notamment en tenant compte de l'histoire, du patrimoine, de la mixité. Je pense qu'on nous l'a beaucoup répété jusqu'à maintenant. Un des enjeux majeurs, c'est la complémentarité entre les secteurs en requalification et les pôles Sainte-Catherine, Ontario.

4390

Dans votre texte, vous parlez beaucoup de complémentarité des rues commerçantes, de convivialité et on sent, par ailleurs – je sais que vous n'avez pas nécessairement pris position là-dessus – mais on sent que ce besoin de faire évoluer Sainte-Catherine, de créer un carrefour, un pôle, appelons ça comme on veut, parce que Sainte-Catherine reste aussi une destination, un lieu de destination touristique, un lieu où on n'est pas nécessairement du quartier pour aller sur Sainte-Catherine. Comment on fait pour faire évoluer la rue Sainte-Catherine et comment on fait

4395

4400 pour s'assurer que les gens qui vont être au sud de René-Lévesque montent vers Sainte-Catherine?

**Mme DAPHNÉE FERGUSON :**

4405 Bien, si je peux, un autre élément qui est sorti dans le sondage Potloc était d'autres facteurs qui pourraient accroître la convivialité des axes commerçants et ça inclut des places publiques, la verdure, le mobilier urbain. Je pense qu'il y a beaucoup de travail à faire là-dessus pour Ontario et pour Sainte-Catherine, qui peuvent devenir les axes vraiment *conviviaux* pour faire nos courses à pied, aller au café, etc. Peut-être il y aura des commerces complémentaires, des grandes surfaces dans les nouvelles constructions, mais on devrait consolider les  
4410 commerces vraiment de proximité et les types de commerces où on va parce que c'est agréable sur les axes Ontario et Sainte-Catherine et rendre les axes plus agréables, plus *conviviaux* pour accueillir cette...

**LE PRÉSIDENT :**

4415 Est-ce qu'on met la rue Sainte-Catherine piétonnière à l'année? Vous avez répondu.

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

4420 Je n'en suis pas convaincue, moi. Je trouve que partiellement, ça peut très bien convenir. Je pense que c'est une rue qui permet à la fois un usage automobile et puis un usage piéton, piétonnier, oui. Pour ce qui est de renverser la donne, on pourrait essayer d'avoir un nouveau joueur qui devient un point d'attraction.

4425 **LE PRÉSIDENT :**

*Anchor.*

**Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

4430

Un *anchor*, voilà, qui vienne s'établir sur Sainte-Catherine et qui vient, en fait, brasser un petit peu la dynamique et donner un nouvel élan à la rue. Ça, ça peut avoir un effet assez marqué de long terme. Donc ce serait une stratégie qui pourrait peut-être être considérée.

4435

**LE PRÉSIDENT :**

Je vous remercie beaucoup de votre contribution.

**Mme DAPHNÉE FERGUSON :**

4440

Merci à vous.

**LE PRÉSIDENT :**

4445

Merci beaucoup. Alors, la commission reçoit madame Alice Roy-Bolduc et monsieur Maxime Fortin-Faubert de Phyto Action. Pour les citoyens qui attendent, sachez que c'est le dernier après-midi des auditions. On avait beaucoup de personnes aujourd'hui. Donc, si on vous retarde un peu, on s'en excuse, mais on voudrait finir en beauté pour permettre à chacun des participants de vraiment nous donner l'entièreté de leurs réflexions, puis de leurs propositions.

4450

Donc, on s'en excuse. Bonjour, Monsieur, Madame! Si vous voulez vous présenter au bénéfice de notre sténographe.

**Mme ALICE ROY-BOLDUC :**

4455

Bonjour! Alice Roy-Bolduc, doctorante, docteure en sciences biologiques et membre de Phyto Action.

**M. MAXIME FORTIN-FAUBERT :**

4460 Bonsoir! Moi, c'est Maxime Fortin-Faubert, je suis candidat au doctorat en biologie à l'Institut de recherche en biologie végétale de l'Université de Montréal. Je suis aussi chercheur invité à la Fondation David Suzuki, puis cofondateur de Phyto Action.

4465 Avec Alice et deux autres étudiants chercheurs à McGill et à l'UQAM, on a déposé il y a quelques semaines notre lettre d'opinion qui, en gros, dit qu'on trouve ça aberrant de laisser des terrains vacants sur l'île de Montréal, puis dans le contexte des changements climatiques, qu'il y a une urgence de la revégétaliser.

4470 On parle principalement de la friche au Pied-du-Courant qui est un peu victime d'un phénomène généralisé partout dans le monde. C'est qu'en gros, il y a énormément de terrains contaminés sous l'effet de l'activité humaine, puis à Montréal, il y en a énormément. Puis les technologies ou les méthodes de décontamination actuelles, bien, c'est principalement l'excavation, suivie de l'enfouissement. Le *Dig and Dump*. Ce sont des techniques qui sont extrêmement onéreuses, ce qui fait qu'il y a beaucoup de propriétaires qui tardent à les

4475 décontaminer, puis ça mène souvent à des problématiques de terrains abandonnés, de déversements illégaux. Puis là, on a entendu dans les dernières semaines qu'il allait y avoir un suivi des sols excavés, en fait. Donc je ne sais pas si c'est...

**LE PRÉSIDENT :**

4480 Une traçabilité.

**M. MAXIME FORTIN-FAUBERT :**

4485 Une traçabilité. C'est une bonne nouvelle pour l'environnement, mais est-ce que ça va mener à plus de terrains abandonnés parce que... en tout cas, ça va obliger les gens à suivre la procédure complète.

4490                   Donc la friche au Pied-du-Courant, c'est un site qui a un passé industriel qui est sous la propriété du MTQ et qui est...

**LE PRÉSIDENT :**

4495                   Est-ce que c'est un ancien dépotoir ou c'était strictement par le fait qu'il y avait les silos de mélasse depuis plusieurs dizaines d'années?

**M. MAXIME FORTIN-FAUBERT :**

4500                   Il y a plusieurs raisons. Je pense qu'il a été retravaillé. Donc il y a du remblai sur le site, on a lu le rapport de caractérisation. Donc il y a des matériaux comme brique, béton, bois, des trucs métalliques de grande taille qui sont dans les portions de 1.75 et 5 premiers mètres, puis sinon, il y a beaucoup de produits pétroliers.

**LE PRÉSIDENT :**

4505                   Ah, oui, quand même.

**M. MAXIME FORTIN-FAUBERT :**

4510                   Oui, il y a certaines parcelles avec des hydrocarbures pétroliers de chaîne C10 et 50, hydrocarbures aromatiques polycycliques, puis donc, le terrain est laissé vacant depuis environ 2012, puis...

**LE PRÉSIDENT :**

4515                   Ça, vous parlez à l'est du parc actuel ou le parc actuel aussi est considéré comme ça?

**M. MAXIME FORTIN-FAUBERT :**

4520 Le rapport, c'est à l'est du parc actuel. Donc il y a quatre lots qui ont fait l'objet du rapport.  
Donc c'est juste à l'est.

**LE PRÉSIDENT :**

4525 Puis, à l'ouest, vous n'avez pas les caractérisations?

**M. MAXIME FORTIN-FAUBERT :**

4530 On n'a pas les caractérisations, donc on ne sait pas si c'est contaminé.

**LE PRÉSIDENT :**

4535 Puis la portion où il y a le territoire avec, disons, on invite les gens, puis on est allés le  
marcher, on a identifié les plantes indigènes qui sont là, qui contribuent à... ça, c'est la partie à  
l'est?

**M. MAXIME FORTIN-FAUBERT :**

4540 Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

Puis c'est là où vous avez les activités durant l'été aussi?

4545 **M. MAXIME FORTIN-FAUBERT :**

Non. Ça, c'est à l'ouest.

**Mme ALICE ROY-BOLDUC :**

4550

Sur le site de la friche. Oui. Bien, en fait, nous on est assez nouvellement impliqués dans ce projet-là...

**LE PRÉSIDENT :**

4555

O.K.

**Mme ALICE ROY-BOLDUC :**

4560

... mais on vient supporter la Coalition pour la promenade au Pied-du-Courant et le collectif des Fricheuses qui a déjà mis en œuvre un certain nombre d'activités sur le site de la friche, donc à l'est du Parc Bellerive.

**M. MAXIME FORTIN-FAUBERT :**

4565

Donc les terrains contaminés laissés vacants, il y en a énormément à Montréal. On ne sait pas exactement il y en a combien, mais souvent, c'est des espaces qui sont très peu végétalisés, puis dans le contexte d'adaptation des villes aux changements climatiques, on sait qu'il y a une volonté, mais ces sites-là exacerbent énormément les effets néfastes, dont les îlots de chaleur ou sous l'effet des pluies abondantes.

4570

Juste le simple fait de revégétaliser ces sites-là, bien, il y a énormément d'avantages. On peut penser aux îlots de chaleur, il y a séquestration des gaz à effet de serre, la réduction du bruit, filtration de l'air, rétention de l'eau, ça limite les eaux de ruissellement, donc le lessivage des contaminants en profondeur ou vers les terrains avoisinants vers le fleuve, c'est beau pour le paysage, les gens aiment ça. C'est un support important pour la biodiversité.

4575

4580 Donc, en gros, il y a énormément de services écosystémiques qui aident la Ville. La Ville de Montréal, on le sait, c'est un centre où la majorité de la superficie est bétonnée, donc quand on sait que les infrastructures naturelles et les espaces verts, c'est une des meilleures armes qu'a la Ville pour faire face aux changements climatiques. Nous, on est différents spécialistes dans le domaine des phytotechnologies, donc des technologies qui utilisent les plantes pour venir en aide à différentes problématiques environnementales, dont la phytoremédiation. Puis, je vais laisser Alice prendre le relais.

4585

**Mme ALICE ROY-BOLDUC :**

4590 Donc, effectivement, la présence de végétation sur un site, en plus de fournir tous les services écosystémiques que Maxime vous a décrits, peut aussi contribuer à dépolluer les sols. La plante elle-même peut avoir un effet d'extraction des métaux, en plus des hydrocarbures sur le site de la friche et aussi des métaux lourds comme le plomb, par exemple. Donc les plantes vont être capables d'aller extraire ces métaux-là et de les localiser et relocaliser dans la partie aérienne. Les plantes vont aussi stimuler la flore microbienne des sols, les champignons, les bactéries qui, eux, vont être capables en sécrétant des enzymes, de briser les chaînes de carbone.

4595

4600 Donc quand on parle d'hydrocarbures, c'est particulièrement intéressant. Ils vont arriver à briser les chaînes de carbone et on se retrouve donc avec un sol qui est de plus en plus sain grâce à ça. C'est donc un domaine, en fait, qu'on appelle la bioremédiation. On ne vous donnera pas un cours là-dessus mais c'est ça le principe de base. Donc l'utilisation des plantes et d'un consortium microbien pour dépolluer les sols.

4600

4605 C'est d'ailleurs un domaine de recherche universitaire qui connaît un essor vraiment exceptionnel en ce moment, particulièrement au Québec et à Montréal. Par exemple, nous, on travaille avec d'autres jeunes chercheurs qui sont à McGill et à l'UQAM dans des groupes de recherche qui travaillent sur ces sujets-là. Maxime et moi sommes issus de l'Institut de recherche en biologie végétale au Jardin botanique où il y a un groupe de chercheurs qui travaillent là-

4605

4610 dessus de façon très, très assidue. Donc le Québec connaît en ce moment une période vraiment de fleurissement dans ce qui est de la recherche académique, la recherche scientifique sur les phytotechnologies.

4615 On pense donc que le site de la friche au Pied-du-Courant pourrait être un endroit-clé, en fait, pour poursuivre certaines questions de recherche. Vous pouvez l'imaginer, l'utilisation du vivant pour décontaminer, c'est quelque chose qui est bien compliqué. Il y a encore énormément de questions qu'on se pose, par exemple, quels types de plantes vont être plus ou moins efficaces dans des conditions données pour dépolluer des sols? Quelles communautés microbiennes vont être plus efficaces? Comment est-ce que ces communautés-là vont être influencées par différents facteurs environnementaux, par les propriétés du sol, comme la  
4620 quantité de matière organique, le pH.

Il y a donc encore énormément de choses à découvrir dans ce domaine-là et on pense que le site de la friche pourrait éventuellement permettre à être un laboratoire, donc un endroit réel où on pourrait tester différentes choses, mais surtout, en fait, on pense que le site de la  
4625 friche pourrait permettre donc d'être, oui, un laboratoire, mais aussi un site de recherche action.

Puis, ça, on l'a mentionné dans notre opinion, c'est ce qui nous a vraiment accrochés dans ce projet-là, c'est l'implication déjà très, très forte des citoyens, le désir de la communauté près de la friche de découvrir les biotechnologies, de les utiliser. Il y a déjà des essais qui ont été  
4630 faits de façon préliminaire sur le site. Donc il y a donc un réel désir qui vient de la base, qui vient de la communauté, ce qui, pour nous, représente une opportunité exceptionnelle de créer des ponts entre le milieu citoyen et le milieu de la recherche académique et les chercheurs. Donc ça, pour nous, c'est vraiment une opportunité exceptionnelle.

4635 On a donc décidé d'appuyer le projet, puis on est venus ici aujourd'hui, en fait, pour signifier notre désir de contribuer à ça et pour donc pointer, en fait, le potentiel exceptionnel qu'est le site de la friche de par sa géographie qui est très près du centre-ville, sa connexion à un parc déjà et au Village au Pied-du-Courant qui attire énormément de gens.

4640 On pense que ce site-là pourrait devenir éventuellement une vitrine des biotechnologies, pourrait devenir un site pour l'éducation citoyenne, pour la recherche participative. Donc on voit énormément de potentiel dans ce site-là. Donc, voilà.

4645 En fait, nous, c'est ce qu'on avait à proposer. C'est une vision qui est vraiment dans le long terme. On pense que c'est quelque chose qui est possible et qui serait un réel apport pour le quartier, pour la Ville de Montréal, pour la promotion de la science et de l'environnement.

4650 Dans le court terme, comme l'a mentionné Maxime, on pense qu'il est vraiment impératif de verdir le site de la friche pour toutes les raisons qu'on a déjà mentionnées et surtout dans le contexte actuel, en fait, politique, où le dernier budget provincial propose un investissement de 320 millions \$ pour la décontamination des sols au Québec dont 100 millions \$ pour l'est de Montréal. Le Plan d'action canopée qui a été rédigé par le Service des parcs de Montréal, qui propose une augmentation de l'indice de canopée, c'est-à-dire du couvert arborescent, passer de 20 à 25 %, donc dans ce contexte-là en plus, on pense qu'il est impératif de commencer à travailler au verdissement de la friche et on espère un jour au développement d'un laboratoire, 4655 d'une vitrine et d'un site d'échanges entre les citoyens et les chercheurs.

**LE PRÉSIDENT :**

4660 Merci beaucoup, c'est une très belle contribution. On vous remercie beaucoup.

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

4665 Vous dites que vous êtes issus de l'UQAM et de McGill.

**Mme ALICE ROY-BOLDUC :**

Et de l'Université de Montréal, l'Institut de recherche en biologie végétale.

4670 **Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

D'accord, parfait. Naturellement, la proximité de l'UQAM est quelque chose qui joue peut-être, bon. Les terrains appartiennent au MTQ actuellement. Est-ce que vous êtes capables d'intercéder peut-être auprès de vos institutions universitaires et de la recherche auprès de l'éducation supérieure pour qu'il y ait des projets qui puissent être élaborés? Je pense aussi aux services aux collectivités de l'UQAM, ça répond à un besoin d'une collectivité.

4675 **Mme ALICE ROY-BOLDUC :**

4680 On ne pourrait pas se prononcer pour ce qui est de l'UQAM parce qu'on n'a, nous deux, peu de connexions à ce niveau-là. Par contre, une des chercheuses qui travaillent avec nous est à l'UQAM, donc certainement. Puis, tout à fait, en fait c'est aussi l'idée qu'on avait. On est quatre jeunes chercheurs qui avons tous des connexions différentes dans différentes institutions de recherche, puis on ne veut pas se prononcer, nommer des noms, mais on a tous des contacts...

4685 **Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Des contacts.

4690 **Mme ALICE ROY-BOLDUC :**

... et des gens qui nous appuieraient dans cette démarche-là qui seraient prêts éventuellement, oui, à envoyer des étudiants faire des projets de recherche sur ce site-là.

4695 **Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Je vais faire un peu de pouce aussi sur ce que l'intervenante précédente disait, la dame de la Chambre de commerce de l'Est qui identifiait en plus des pôles créatifs et effets visuels. Le pôle des sciences de la vie, on est près du CHUM, on est près des institutions de savoir aussi, donc il me semble qu'il y a une connexion dans ça.

4700

**Mme ALICE ROY-BOLDUC :**

4705 Mais, oui, il y a tout qui est possible sur ce site-là, puis le travail qu'a fait justement la Coalition pour la promenade au Pied-du-Courant regroupe très, très bien ces différents pôles-là artistique, historique, communautaire, scientifique, environnemental. C'est ça qui est fantastique, en fait, puis qui est assez unique de ce site-là.

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

4710 Merci beaucoup.

**LE PRÉSIDENT :**

4715 Merci beaucoup de votre contribution.

**Mme ALICE ROY-BOLDUC :**

Merci.

4720 **LE PRÉSIDENT :**

4725 Alors, la commission va recevoir le dernier invité à la journée d'opinions. Il faut comprendre que c'est le Groupe MACH. Alors, c'est un peu inusité qu'on reçoive deux fois le même groupe, sauf que le Groupe MACH n'avait pas – c'est-à-dire avait présenté un mémoire, mémoire que tout à fait par erreur la commission n'avait pas eu en sa possession. Donc monsieur a déposé son mémoire, a sollicité le privilège de revenir à la commission pour qu'on puisse l'interroger sur la documentation qu'il nous a transmise. La documentation aussi comprend l'étude économique sur toute la dynamique commerciale qui supporte le projet commercial chez MACH. Donc c'est à ce titre-là qu'on reçoit à nouveau monsieur Christopher Sweetnam Holmes de Groupe MACH.

4730

4735 Non, il y a un invité, monsieur Claude Dionne, qui ne se présente pas. - Ah, bien là, excusez, Monsieur Holmes, allez vous rasseoir. La commission avait reçu une information à l'effet qu'elle ne pourrait pas recevoir monsieur Claude Dionne qui est ici présent. Alors, Monsieur Dionne, vous êtes invité à venir vous asseoir. - Excusez-nous encore.

**M. CLAUDE DIONNE :**

4740 Ça va être rapide de toute façon. J'ai beaucoup entendu ce qui s'est dit dans les dernières semaines, ça fait que je vais vous épargner de répéter des choses qui on déjà été dites. J'imagine que vous avez vécu tout un marathon dans les dernières semaines. Mais je voulais quand même soulever un point ou deux à la commission.

4745 En fait, je suis un résident du quartier depuis environ 25 ans et je dois vous avouer, je pense que ça faisait quelques années que je n'étais pas allé au sud de René-Lévesque. Ça fait que vous parlez de comment les deux secteurs peuvent communiquer, bien, je ne suis pas un très bon exemple parce que, c'est ça, je n'ai pas eu, je n'ai jamais eu vraiment l'occasion d'aller au Centre-Sud et là, dans le cadre des consultations, je suis allé, ça a été un choc culturel.

4750 **LE PRÉSIDENT :**

Vous habitez le quartier Dans quelle portion du quartier? Parce que le quartier est quand même assez vaste. Vous êtes au nord d'Ontario?

4755 **M. CLAUDE DIONNE :**

Non, au sud d'Ontario, près de Maisonneuve.

4760 **LE PRÉSIDENT :**

O.K. Parfait.

**M. CLAUDE DIONNE :**

4765 Un peu à l'est de la Place Dupuis, mettons.

**LE PRÉSIDENT :**

4770 Non, mais ça permet de localiser parce qu'on a eu des gens à l'est du Pont Jacques-Cartier, on a eu...

**M. CLAUDE DIONNE :**

4775 Le secteur est grand, effectivement. Mais donc c'est ça. Je dois avouer que c'est un peu un choc culturel que j'ai eu en traversant de l'autre côté de René-Lévesque, ça faisait un bout de temps que j'étais allé. On aurait pu s'attendre, par exemple, à ce que Radio-Canada, après les erreurs qui avaient été faites dans les années 70, nous fasse quelque chose de mieux cette fois-ci. Puis, en roulant en vélo, je me suis pris à quasiment regretter l'ancien site parce qu'il y a un peu de verdure, il y a un peu d'arbres, tout ça. Ça fait que j'ai dit, bon, bien là, ils ne nous ont pas amélioré ça. Puis, quand on va encore plus au sud, puis que là, on arrive aux grandes tours proches de Notre-Dame, c'est encore plus décourageant, puis on se dit il y a un petit bout qui a été rajouté, qui s'appelle la rue Saint-André, parce que c'est vis-à-vis la rue Saint-André qui est plus au nord, puis en plein milieu de l'après-midi, il n'y a pas de soleil là-dessus, c'est une rue à l'ombre. On se dit comment ça se fait qu'avec tout ce qu'on discute, on se retrouve dans des situations comme celle-là.

4780

4785

4790 Et on dirait que tout le monde veut aller vite, alors qu'il me semble qu'il faudrait prendre son temps, et même prendre plusieurs années peut-être pour arriver à quelque chose de vraiment intéressant pour le secteur. Je veux dire, le site des Portes Sainte-Marie, ça fait de années et des années qu'on passe là, puis qu'il n'y a rien là. Ça fait qu'il n'y a pas d'urgence.

4795

Molson, ils sont là pour quelques années encore, puis s'ils n'avaient pas annoncé leur déménagement, on ne serait pas en train de faire plein de plans pour la construction de ça. Ça fait qu'on a du temps en masse. Il n'y a pas de raison d'aller vite comme on le fait actuellement et faire les erreurs qu'on est en train de refaire.

4800

D'autant plus que les municipalités ont quand même certaines responsabilités, puis ce n'est pas parce que c'est à Montréal que c'est différent. C'est-à-dire qu'on a vu ailleurs des municipalités laisser des gens se construire à des endroits inondables, puis après ça, on dit comment ça se fait que les municipalités ont laissé des gens se construire là? Et là, c'est un peu l'inquiétude qu'on peut avoir quand on regarde tout le secteur, les voies autoroutières, le Port de Montréal, les voies ferrées, on se dit on est en train de laisser des gens se construire dans un secteur où on ne peut rien garantir. Ça fait que c'est un peu bizarre qu'on aille aussi vite que ça.

4805

La question effectivement de la configuration de tout ce secteur-là pourrait être revue d'une manière globale et non pas à la pièce comme on est en train de le faire. Et, par exemple, je me suis retrouvé au coin de de Lorimier/Saint-Antoine, proche des piliers du pont, donc qui est un coin pas très agréable, mais en même temps, qui est absurde. C'est-à-dire que là, un automobiliste qui se ramasse là fait quasiment un kilomètre vers le nord pour refaire ensuite un autre kilomètre vers le sud pour aller prendre le pont.

4810

4815

Tantôt j'ai presque souri quand vous disiez qu'il n'y avait personne qui vous avait proposé encore de déplacer le pont. J'ai presque passé proche de vous proposer de déplacer le pont parce qu'effectivement, c'est un problème majeur dans le secteur. Ça nous empêche de voir les choses autrement et je pense qu'il n'y a pas de raison de se limiter de voir les choses autrement. On peut prendre notre temps, on a du temps, on a des occasions uniques qui se présentent.

4820

C'est-à-dire que la Molson qui déménage, c'est une occasion unique de repenser le secteur totalement différemment. Et je pense qu'un compromis qui pourrait être fait, sans déplacer le pont, parce que le pont, dans le fond, c'est quoi? C'est une structure qui permet de

4825 traverser l'eau. Mais ce pont-là a une approche de plus de 700 mètres, c'est-à-dire qu'on n'est pas loin du kilomètre, il a une approche qui sert absolument à rien. C'est-à-dire que j'ai fouillé partout comment ça se fait que l'approche est si longue que ça pour ce pont-là et j'ai rien trouvé. Le seul indice que peut-être il pourrait y avoir, c'est que bon cette approche-là a une pente d'environ quatre degrés et au début quand le pont a été imaginé dans les années 20, on pensait rajouter éventuellement un tramway. Ça fait que c'est peut-être juste pour cette raison-là qu'on a fait une approche si longue que ça pour permettre à un train qui ne peut pas monter des côtes trop à pic, d'être capable de prendre le pont.

4830 Là, on a *déconfiguré* un quartier, ça a été le début des expropriations du *faubourg à m'lasse*, puis là, ça génère énormément de circulation nord-sud, ça complique les choses est-ouest aussi. Et donc avec la Molson qui s'en va, pourquoi ne pas avoir des projets, des projets fous, c'est-à-dire qu'on a d'autres projets qui ont été discutés ou qui sont même envisagés par la Ville. T'sais, juste de parler d'un boulevard urbain pour Ville-Marie, bien, ça a l'air facile à dire mais on peut en parler aux gens d'Hochelaga-Maisonneuve, ils se demandent comment ça se fait que c'est si compliqué que ça un boulevard urbain.

4840 Ça fait que, bref, des projets fous, on peut en avoir plein. Puis, s'il y en a un qui nous permet de voir les choses différemment, c'est de dire, bien cette approche-là du pont, on l'élimine. On reconfigure carrément l'accès au pont en profitant d'une possibilité de reconfigurer tout le système autoroutier au pied du pont, pas à un kilomètre plus loin, pas dans le coin d'Ontario, mais l'accès au pont pourrait très bien se faire à partir de – bien, dépendamment de comment on organise les voies, Notre-Dame, Ville-Marie, ou peu importe comment on configure ça, ce n'est pas un travail d'ingénieur qui est présenté ici aujourd'hui.

4850 Mais juste d'imaginer qu'on a pu... Parce que si on était dans un autre quartier, puis que ce n'était pas rattaché à un pont, on dirait on a une voie autoroutière qui est suspendue et on ne se poserait pas la question est-ce qu'il faut maintenir ça ou il ne faut pas le maintenir? On se dirait ça n'a pas d'allure, on va ramener ça au niveau du sol. Bon, là, on ne peut pas le faire sur toute la longueur parce qu'il faut quand même qu'on puisse monter jusqu'au pont qui a sa

4855 hauteur, mais il n'y a rien qui empêcherait...

4860 Bon, dans certaines villes, ils ont fait des trucs en spirale ou en hélice qui permet d'accéder au pont ou on pourrait avoir une courbe plus prononcée qui s'en irait vers les terrains qui vont être disponibles. Puis, bon, ce pont-là, on s'entend qu'il n'est pas à une courbe près, il en a déjà trois. Il y a des entrées, il y a des sorties en plein milieu du pont aussi pour l'accès aux îles.

4865 Ça fait que de carrément dire O.K., on change complètement l'approche du pont plutôt que de se poser la question : proche de la rue Ontario, est-ce qu'on fait passer les autos en dessous ou les piétons au-dessus ou en dessous, tout ça? Bien, on a la possibilité de dire reconfigurons, faisons quelque chose de majeur pour un quartier central dans la métropole du Québec, reconfigurons tout ce secteur-là et ça nous permet de voir les choses totalement différemment. C'est-à-dire que là, au lieu de construire entre des voies autoroutières, puis des voies ferrées, puis de se demander comment ça va communiquer avec la partie plus au nord du quartier, bien, on construit au nord avec ce qu'on a dégagé en enlevant l'approche d'un pont qui 4870 est, dans le fond, le début du massacre du quartier.

4875 C'est les premières fois, t'sais, on pense souvent à Radio-Canada, l'autoroute Ville-Marie, mais ça a commencé dès les années 20 quand on a commencé à faire des expropriations pour ce pont-là. Puis, quand on regarde les photos que vous aviez effectivement dans les mains, puis qu'on regarde ce pont-là, ce qu'on voit dans le fond, qui concerne le quartier, c'est une longue approche qui nuit à tout le monde. Prenons le temps de refaire ça comme il faut et profitons d'une occasion qui ne se représentera pas avant des décennies, de reconfigurer totalement ce secteur-là. Voilà.

4880 **LE PRÉSIDENT :**

On est sous le choc.

**M. CLAUDE DIONNE :**

4885

Je le sais parce que vous ne l'attendiez pas, mais j'aurais aimé vous...

**LE PRÉSIDENT :**

4890

Non, mais disons, c'est ça, l'arrondissement nous parle quand même qu'ils voulaient relever la tête de pont pour le Parc des Faubourgs. Donc c'est quand même un exercice qui réclame des sommes assez importantes, parce que pour relever tout un réseau de bretelles, puis d'accès, parce que si on relève la tête de pont, il faut aussi relever les bretelles parce qu'il n'y aura pas d'ascenseur pour les autos, puis disons, il y a comme un fond de vérité derrière ce que

4895 vous nous dites. C'est qu'avant de se lancer dans cet élément-là, est-ce qu'on a regardé aussi toutes les options? C'est un peu ce que vous nous dites. Puis dans la reconfiguration aussi de l'autoroute Notre-Dame, de tout ça, donc il y a là tout un territoire à requalifier et disons qui sont en dehors des zones à construire, mais c'est quand même un territoire assez vaste. Alors, je pense que votre contribution va amener la commission à réfléchir, puis à questionner la

4900 municipalité aussi. Donc je vous remercie énormément.

**M. CLAUDE DIONNE :**

4905

Effectivement, tant qu'à mettre de l'argent à 700 mètres du pont, aussi bien le mettre collé sur le pont avec tous les bénéfices que ça peut apporter.

**LE PRÉSIDENT :**

4910

Je vous remercie beaucoup, Monsieur.

**M. CLAUDE DIONNE :**

Merci.

4915 **LE PRÉSIDENT :**

Donc avec mon préambule, monsieur du Groupe MACH, monsieur Christopher Sweetnam est appelé à venir nous rencontrer à nouveau.

4920 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Bonjour!

4925 **LE PRÉSIDENT :**

Bonjour, Monsieur! Vous allez bien?

4930 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Oui, très bien, merci.

4935 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, ce soir, c'est-à-dire la présentation de votre mémoire, je pense que vous aviez fait une excellente présentation. On a des éléments qui nous sont revenus. Moi, je me suis principalement intéressé à votre étude d'impact de fonction commerciale.

4940 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Oui.

4945 **LE PRÉSIDENT :**

Parce qu'on a posé la question tantôt aux gens de la Chambre de commerce de l'Est de

Montréal, puis tout ça, parce qu'il y a toute la vocation commerciale dans l'ensemble du quartier qui n'est pas que l'édifice que vous allez reconstruire sur Radio-Canada. Donc est-ce que la notion de programmation commerciale plus large que strictement votre terrain, c'est quelque chose qui ne serait pas utile pour le quartier, pour vraiment voir la complémentarité?

4950

Parce que dans votre étude de quartier, vous nous parlez du secteur de – comment vous appelez ça – vous appelez ça le secteur primaire puis le secteur secondaire. Donc c'est quand même un territoire relativement vaste, ça va jusqu'à la rue Viau dans l'est...

4955

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

4960

... et puis l'avenue du Parc à l'est, si on prend aussi le secteur primaire, secondaire. Donc ce que vous faites dans vos études, l'étude, le professionnel, ce qu'il y a, c'est qu'il détermine les fuites commerciales pour l'ensemble de ça, puis il propose des commerces chez vous, mais qui vont être en fait aussi des déplacements, parce que les gens retrouvent quand même dans Angus, il y a quand même des commerces là qui peuvent accommoder les gens. Donc il y aura des déplacements. Comment s'assurer que ce que vous allez faire chez vous ne sera pas strictement un déplacement qui va, en conséquence, amener plus d'automobiles dans le quartier qu'il en a besoin?

4965

4970

C'est une grande question qui m'est venue parce que, est-ce que c'est strictement pour occuper les espaces souterrains, qu'on n'aurait pas su quoi faire autrement? Parce qu'il y a plein d'organismes communautaires qui cherchent des locaux, aussi pour rentabiliser. Parce que moi, ce que je comprends dans le commerce de détail, c'est que pour qu'un commerce vive, selon la superficie du commerce, il y a tant de dollars / pied carré / jour qui doivent rentrer dans les caisses, puis c'est ça qui assure la viabilité à long terme d'un commerce. S'il n'y a pas ce

4975

montant d'argent-là / jour qui rentre dans les caisses, le commerce est fragilisé.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

4980

C'est variable selon le type commerce.

**LE PRÉSIDENT :**

4985

C'est ça. Ce n'est pas le même montant pour chacun, ça, je suis tout à fait d'accord avec vous. Mais dans un édifice neuf, les coûts sont beaucoup plus élevés que sur la rue Ontario où on a des vieilles structures.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

4990

Clairement.

**LE PRÉSIDENT :**

4995

Donc ça n'amène pas le même type de commerce non plus. Donc c'est un peu cette question-là. C'est que dans la programmation commerciale que vous proposez pour Radio-Canada, en quoi cette typologie commerciale n'est pas, comment je dirais ça, un prédateur par rapport à d'autres commerces qui existent à proximité?

5000

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5005

Peut-être, j'explique notre réflexion à ce sujet. On a commencé avec la prémisse, plus je dis écologique, où on dit comment on peut réduire l'empreinte globale de nos résidences? Ensuite, on a fait un peu à échelle un peu plus grosse, comment on peut réduire l'empreinte globale de notre quartier et les environs. Et en même temps, comment ça peut survivre pour nos besoins *commercial*. Parce qu'on est en business, il faut aussi...

**LE PRÉSIDENT :**

5010 Mais la rue commerciale, avec le commerce de proximité extérieur, ça, la commission n'a pas de difficulté avec ça.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5015 C'est la question...

**LE PRÉSIDENT :**

5020 C'est le commerce grande surface à l'intérieur, intra-muros.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Oui.

5025 **LE PRÉSIDENT :**

Parce que c'est ça qui... Parce qu'à l'époque, dans les Portes Sainte-Marie, on voulait installer un Dix30, on voulait faire énormément de commerces grande surface à cet endroit-là. La Ville s'est un peu objectée, tout ça. Donc est-ce qu'on n'est pas en train de le déplacer chez...  
5030

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Si je parle juste des commerces grande surface, qui a un bassin d'utilisateurs plus large versus juste du local, mais la vérité actuelle, les gens dans les quartiers utilisent ces commerces-là. Si j'ai besoin de *plywood*, je vais pas chercher sur mon artère commerciale. Si j'achète des meubles pour la maison, je vais ailleurs, puis les études démontrent que les gens se déplacent vers Rockland, vers Anjou, ailleurs, en voiture. 50 quelque pour cent des  
5035

5040 déplacements pour le magasinage, ils le font actuellement et majoritairement, on assume, en voiture. On n'a pas toutes ces statistiques, mais on assume comme mentionné, ce type d'achat, souvent c'est en voiture, les gens se déplacent en transport en commun. Donc ces déplacements existent actuellement. Ces gens-là, la majorité, avec une voiture, on va aller plus éloigné pour chercher des services ou des biens qui ne sont pas disponibles dans le centre-ville.

5045           Donc on se demande pourquoi on laisse ce commerce se développer plus à l'est, plus au nord, plus au sud versus combler le besoin en centre-ville. Puis, on voit dans les autres grandes villes, Toronto, Vancouver, il y a une façon d'aménager certaines grandes surfaces dans le centre-ville pour combler le besoin des gens qui habitent au centre-ville. Parce qu'avant, on a dit : « Bien, les gens en banlieue ont besoin de ces choses-là. » Mais c'est pas vrai. Dans le  
5050 commerce de détail actuel, c'est pas vrai que tous les services et biens vont être disponibles dans un magasin de 5 000 pieds et moins. Le commerce au détail a évolué beaucoup, puis on diverge vraiment vers les plus grands et les plus petits. Les plus petits est très cher souvent dans les nouveaux logements puis les gens qui cherchent les bonnes valeurs, inévitablement, arrivent  
5055 avec des surfaces un peu plus grandes. C'est comme, si j'offre juste des épiceries bio qui offrent du jus d'orange à 8 \$ le litre, ça ne comble pas tous les besoins; c'est une partie de solution.

          Donc on part de l'idée que ces achats existent déjà, mais si on est capable de les ramener avec une distance plus courte, peut-être ça va pas arriver en transport en commun, mais au moins le parcours va être plus court. Donc au lieu d'aller 20 kilomètres, c'est peut-être  
5060 5 kilomètres pour faire ça.

**LE PRÉSIDENT :**

          La commission aime beaucoup votre réponse. Alors, je pense vous avez été assez  
5065 habile. Mais notre connaissance des commerces grande surface est à l'effet que si je vais avoir un commerce grande surface, je dois avoir toutes mes cases de stationnement. Parce qu'en centre-ville, la case de stationnement est beaucoup plus coûteuse qu'en banlieue.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5070

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

5075

Donc vous allez devoir construire beaucoup de cases de stationnement à Radio-Canada dans les souterrains.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5080

J'ai un gros trou qui facilite cette problématique.

**LE PRÉSIDENT :**

5085

Oui. Mais ces cases de stationnement, il y a des gens qui rentrent, il y a des gens qui sortent...

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5090

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

5095

... il y a des heures de choses. Comment ça va se gérer, ça, avec le trafic qui est déjà omniprésent dans ce quartier-là, entre autres aux heures de pointe, les fins de semaine, je ne sais pas. Vous avez étudié cet aspect-là? Parce qu'on n'a pas eu d'étude de circulation. Remarquez qu'on ne fait pas la commission sur Radio-Canada, mais on nous a à peu près présenté treize commissions dans une.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5100

Oui, c'est un gros mandat pour vous.

**LE PRÉSIDENT :**

5105

Mais vous voyez que pour nous, parce qu'on essaie de mesurer, chez vous – c'est quelque chose qui est quand même assez *canné*, on ne remet pas votre projet en question, je ne pense pas que c'est le mandat de la commission – mais on essaie de voir le parallèle entre les différents espaces commerciaux du quartier. Nous, en tout cas, je pense qu'on va développer une opinion par rapport à ça.

5110

Moi je voudrais savoir aussi ce qui vous inquiète - parce que ce n'est pas juste ce qui m'inquiète, c'est ce qui vous inquiète. C'est que la Ville refait l'autoroute Ville-Marie, le boulevard Notre-Dame, va couper la rue qui arrive du centre-ville, on va enlever même une bretelle, c'est-à-dire, on réaménage tout le quartier. On veut rétrécir la place en face de Radio-Canada sur Papineau. Les gens nous demandent d'enlever du trafic sur Ontario. C'est-à-dire, il y a comme une annonce de la Ville à l'effet que l'automobile dans ce quartier-là, on doit resserrer toutes les facilités de fluidité, donc on veut un apaisement pour améliorer la qualité de vie, puis on veut prôner le transport en commun, on veut prôner le transport à pied, tout ça.

5115

5120

En quoi, quelqu'un comme vous qui avez à construire un immense complexe, dans lequel vous prévoyez aussi du commerce grande surface, où vous allez avoir aussi besoin que les gens viennent en auto, s'ils ne sont pas capables d'entrer puis de sortir chez vous, est-ce que ça ne vous inquiète pas?

5125

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Dans tout projet, la circulation fluide en véhicule est un problème, et puis il faut bien

5130 étudier. Donc, à date, on a fait une étude du secteur pour prendre connaissance de la situation  
actuelle. On est à cette étape, on a fini depuis quelques semaines une étude pour voir c'est quoi  
la circulation actuelle dans tout le secteur, pas juste immédiat mais assez large. Qu'est-ce qu'on  
voit actuellement, en fait de circulation sur René-Lévesque, c'est assez fluide actuellement et  
c'est surprenant, c'est une situation correcte. Viger, juste après l'entrée du tunnel, est plus  
achalandé, mais après l'entrée du tunnel, c'est assez fluide aussi. Mais les études qu'on est en  
5135 train de faire, c'est évaluer exactement l'impact réel de ces différents types de commerces.

Mais il faut comprendre aussi que le commerce, même si ça semble avoir un gros impact  
les 4 000 logements, les bureaux qui sont...

5140 **LE PRÉSIDENT :**

C'est 10 000 nouveaux logements. 4 000 chez vous.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5145 4 000 chez nous, il y a aussi un impact. Puis tous ces événements auraient un impact. Et  
la question, est-ce que, par exemple, ces commerces vont avoir un impact négatif? Une partie,  
c'est le design de l'ensemble. Par exemple, comment on vise de faire les entrées de  
stationnement pour permettre aux véhicules d'entrer facilement, descendre rapidement. On a  
5150 appelé des experts d'une firme de génie qui s'appelle ARUP, qui est une firme internationale,  
pour chercher des meilleures solutions en Europe, en Asie, partout, pour dire comment on peut  
assurer que c'est fluide, qu'on se rende rapidement. Et on était à l'étude de ces questions-là. On  
n'a pas toutes les réponses.

5155 Et on sait, par exemple, s'il y a un ajout d'une autre ligne structurante de transport en  
commun, ça peut aussi changer les choses. Par exemple, si jamais un tramway ou un REM  
arrive autour du site, même si on a déjà proche à 250 mètres du métro qui est assez proche,  
mais si on apporte avec une gare d'un futur REM, par exemple, ça peut encore modifier des

5160 choses. Mais le transport, la fluidité est un défi dans tous ces grands développements.

Puis qu'est-ce qui nous avantage ici? C'est parce qu'on a un gros trou. On peut gérer le stationnement, puis on crée un niveau de circulation souterraine. Donc on veut éviter qu'il y ait de la circulation sur la rue de la Gauchetière. Donc, notre idée, c'est de prendre avantage du trou pour faire un type de circulation à un deuxième niveau dans le sous-sol du projet pour...

**LE PRÉSIDENT :**

5170 Ils vont tourner en rond? Ils vont faire...

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5175 Mais les gens descendent, puis ça permet de circulation à l'interne pour mieux se déplacer. La même chose pour les quais de livraison, par exemple. Normalement, j'ai un gros problème. Chaque bâtiment a besoin d'un quai de chargement de déchets, aussi pour les livraisons. J'ai des gros camions qui arrivent, ça cause les problèmes, les plus importants, de cohabitation avec des piétons, c'est les gros camions. Donc on regarde l'idée de centraliser le plus que possible toutes les livraisons de un point, peut-être deux points de chute pour livraison et pour la collecte des déchets, pour permettre encore de réduire la circulation sur le site.

5180

**LE PRÉSIDENT :**

5185 Est-ce que vous allez avoir un système intégré de gestion des déchets, pour la compaction sur place et tout? Ou bien donc...

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Oui, c'est à l'étude actuellement. On regarde toujours ça.

5190 **LE PRÉSIDENT :**

On n'aura pas autant de bacs bleus que pour chaque logement.

5195 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Non.

**LE PRÉSIDENT :**

5200 1 000 bacs bleus, c'est long.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5205 Regardez, le système comme le système pneumatique pour centraliser avec la méthode de compaction pour rendre le volume total moindre, pour réduire le nombre de voyages de camions. On garde les trois, de diviser en trois : donc compost organique, recyclage, matières résiduelles, puis de bâtir ça dans les immeubles aussi cette structure parce que...

**LE PRÉSIDENT :**

5210 Des bonus aux citoyens qui utilisent moins?

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5215 Difficile à... Parce que pour les projets comme ça, c'est le privé qui paie tous les coûts des déchets. C'est pas comme où la Ville est obligée de faire la collecte. Toutes les collectes, c'est payé par le privé. Donc c'est tout à fait à notre avantage de réduire le volume en particulier des matières résiduelles au plus bas chiffre possible parce que c'est plus cher à disposer versus le compost qui est relativement pas cher versus les autres.

5220

**LE PRÉSIDENT :**

5225 Si je vais magasiner chez vous, est-ce que je vais avoir la possibilité d'avoir une agence de livraison? C'est-à-dire que je puisse aller chez vous à pied, puis que je ne suis pas obligé de retourner avec ma cafetière ou mon aspirateur que j'ai acheté sous le bras, comme ça, avec une brouette? C'est-à-dire que je vais être capable de faire livrer sans être obligé de prendre mon auto? Ou si c'est aussi quelque chose qui a été examiné?

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5230 Mais l'idée, c'est de faire un plan de transport global, où on voit comment on peut réduire des déplacements. Puis la grosse stratégie, c'est comme exactement des questions comme service de livraison, covoiturage. Est-ce qu'on peut avoir, par exemple, une *app* qui facilite les gens qui veulent aller ensemble pour aller chercher des choses à Rona, par exemple. Est-ce que c'est possible? Est-ce que c'est possible d'ajouter des services comme Communauto avec son unidirectionnel, son service unidirectionnel de voiture, pour que les gens qui prennent la voiture, aller... Donc pas nécessairement avoir une voiture pour arriver mais peut-être juste de sortir? Ou est-ce que des locations de camion, des locations de voiture pour les gens?

5240 Tout ça va avec un plan pour les déplacements de vélo, il faut faciliter ça, plan pour déplacement des piétons. Certaines de ces recommandations vont être plus larges que nous parce que, par exemple, d'améliorer la circulation piétonnière, il faut que la Ville réaménage, par exemple, Panet ou de la Visitation, pour que le passage piétonnier du métro est plus plaisant. Parce qu'actuellement, on a des petits trottoirs, puis pas beaucoup de place pour des gens de se déplacer. Donc le plus que ces pistes verticales sont aménagées pour encourager les piétons, le plus probablement que les gens vont l'utiliser et que de croiser les grands boulevards comme René-Lévesque, Viger, seront meilleurs en expérience pour le piéton. Aussi, ça ajoute.

5250 Parce qu'il y a certains déplacements qu'ils doivent nécessairement faire en voiture mais beaucoup c'est comme un choix. Donc il faut toujours rendre les autres options plus plaisantes, plus attrayantes pour réduire le mixte total des usagers. Mais on n'est pas arrivés avec toutes les solutions.

5255 **LE PRÉSIDENT :**

Non, non, non.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5260 Pour l'instant, on a commencé avec les bases de chiffres où on a... Dans le moment, l'idéal, je devrais être capable de prendre mon étude de circulation, cette étude commerciale qu'on a faite, comblées ensemble, puis être capable de dire comment pour réduire, pour tout le quartier au complet, le nombre de kilomètres en voiture, parce qu'on est capable de bien combler les besoins spécifiques qui sont le plus endommageables.

5265

**LE PRÉSIDENT :**

Puis assurer la viabilité des commerces à long terme que vous allez installer dans votre édifice.

5270

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5275 Parce que c'est toujours l'objectif. Je ne veux pas que les commerces roulent, puis... Aussi, quand on regarde le centre-ville au complet, on veut la vitalité du centre-ville de Montréal. C'est un des titres dans la Stratégie centre-ville. C'est de créer le centre-ville de Montréal comme une destination aussi. Donc...

**LE PRÉSIDENT :**

5280 Il ne faut pas le dire trop fort dans ce quartier-ci.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5285 Je sais, mais c'est un conflit naturel entre les gens qui habitent le quartier versus une stratégie qui est à l'échelle métropolitaine. Donc c'est naturel qu'il y ait des conflits. Ce n'est pas évident de s'adapter à ces deux intérêts.

**LE PRÉSIDENT :**

5290 On est bien conscients de ça.

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

5295 J'imagine que vous avez passé au crible toutes vos données et vos calculs sur l'avenir du commerce. On ne parle pas du commerce sur la voie publique mais sur les grandes surfaces en sous-sol avec la réalité du commerce virtuel, du commerce en ligne.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5300 Mais la réalité...

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

5305 Les nouvelles générations.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5310 Mais la réalité, c'est ces commerces... C'est comme on divise beaucoup. Il y a beaucoup plus de ségrégation dans le commercial actuel. On a des commerces de haut de gamme petits, on a des grandes surfaces qui, souvent, c'est des choses qui sont pas chères où le... Parce que si, par exemple, je vais à la quincaillerie, c'est pas toujours une bonne idée d'envoyer ça par *Postes Canada* certains items, ou *Winners*, des choses... c'est pas toujours logique.

5315 On divise le commerce, en plus de la segmentation, une tendance qu'on voit aussi, c'est certains commerces, comme *Ikea* maintenant, ils commencent à y avoir des *Ikea* divisés : il y a un *Ikea* cuisine, un *Ikea* salle de bain. Donc, même quand même, cet *Ikea* cuisine est 8 000 – 10 000 pieds carrés, c'est pas comme petit non plus, parce que les gens veulent des options, ils veulent voir tout installé, ils veulent une expérience.

5320 **Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Ma question est peut-être parce que je n'arrive pas vraiment à déterminer quel type de grande surface en sous-sol vous voulez avoir.

5325 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Mais l'essence, en premier, on veut une épicerie. Parce que le public...

**LE PRÉSIDENT :**

5330 Il y a un désert alimentaire.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5335 Ça prend une épicerie.

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Oui, ça, c'est clair. L'alimentation, c'est clair.

5340

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Ça, c'est une chose.

5345

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Oui.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5350

À part que ça, c'est vraiment une question de...

**LE PRÉSIDENT :**

5355

Avoir une pharmacie, c'est sûr.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Mais la pharmacie va être sur rue.

5360

**LE PRÉSIDENT :**

Une SAQ.

5365 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Une SAQ, on va avoir des éléments de base, mais ça c'est plus sur rue.

5370 **LE PRÉSIDENT :**

Un marché public?

5375 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Mais ça serait super, mais ça semble que les marchés publics ne sont pas en expansion actuellement. Donc c'est plus probable qu'on fasse quelque chose de privé.

5380 **LE PRÉSIDENT :**

Mais sur tous les toits de vos édifices, vous avez de l'agriculture urbaine, à laquelle les citoyens sont appelés de participer pour favoriser la mixité puis le vivre-ensemble. À ce moment-là, ils vont pouvoir vendre leur...

5385 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Vous savez sûrement qu'on est propriétaires à Bois-Francs d'un IGA avec un gros toit végétalisé.

5390 **Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Oui.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5395           Où les légumes sont vendus à l'intérieur. Donc c'est quelque chose qu'on aimerait répéter.

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

5400           Mais est-ce qu'on parle – je vais être bien claire – est-ce qu'on parle d'un *Rona* ou d'un *Canadian Tire* dans...

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5405           Mais ça pourrait être un *Canadian Tire*, par exemple. On n'a pas des engagements mais un *Canadian Tire*, c'est un bon exemple. C'est une quincaillerie qui fait des éléments essentiels pour la maison. Si on voit, il y en a un à l'ouest du centre-ville, à Alexis-Nihon, qui servent bien des choses essentielles, qui ne sont pas nécessairement vendues ailleurs. Oui, certaines choses, mais ça comble un besoin spécifique pour beaucoup de monde.

5410

**LE PRÉSIDENT :**

          S'ils ont leur case de stationnement, je les connais bien, *Canadian Tire*.

5415           **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

          Ou ça peut être des magasins comme un *Winners*. Ça peut être un *Rona*. Ça peut être... Je ne cherche pas d'implanter un *Walmart*, par exemple, qui va être en concurrence directe avec des petits commerces. C'est plus de... Ou un *Corbeil*, par exemple, un type de magasin d'électroménagers qui prend 30 000 pieds carrés, ou un magasin *Brick*. C'est le genre de... C'est surtout dans ce type de catégorie où il y a un grand besoin au centre-ville parce que les résidents

5420

ont besoin de ces services, puis maintenant, ils vont loin pour les chercher. Mais il faut regarder chaque option, chaque commerce, voir comment il sera intégré.

5425

Notre engagement envers la communauté, c'était d'essayer le mieux que possible d'éviter des concurrences directes avec les commerces existants, d'essayer le plus que possible de faire un type de rationalisation. C'est difficile parce que c'est pas évident. C'est le pourquoi on a fait cette étude, pour nous guider, parce qu'il n'y a pas de chiffres nécessairement là. On va peut-être mettre à jour... on va ajouter d'autres études qui suivent.

5430

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

C'est évident qu'il y a une opportunité pour tous les magasins qui s'adressent à la décoration intérieure et à l'ameublement.

5435

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Oui.

5440

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Mais on s'entend que ces magasins-là seront plus comme des *showrooms* sur place, où les gens peuvent voir les objets qui les intéressent et, après ça, ils vont être livrés directement chez les gens.

5445

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Par exemple, un *Structube* est souvent 6-7000 pieds carrés. Ils ont un *warehouse* ailleurs.

5450

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Oui. Pour le temps que les gens vont se meubler... O.K., d'accord.

5455

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

C'est certain, la vente de matelas, la vente des meubles, électroménagers, dans un nouveau quartier, ça dure longtemps où les besoins d'aménager dans leur appartement, dans leur maison.

5460

**M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :**

On a repensé un petit peu tout le volet école, école ouverte sur le milieu, école communautaire, parce que, moi, comme je vous ai dit la dernière fois, je suis papa, alors j'ai toujours cette posture-là de l'expérience citoyenne : Est-ce que, par exemple, j'enverrais mon enfant à l'école primaire? Également, d'autres membres de la commission ont cette préoccupation-là. Puis, je comprends aussi l'inspiration ultra urbaine – je ne sais pas si c'est l'expression que vous employez, mais...

5465

5470

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

C'est bon, oui, c'est ultra urbaine. C'est du 21<sup>e</sup> siècle, dense, urbain.

5475

**M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :**

Oui. On voit des modèles comme ça, peut-être dans certaines villes européennes. Mais on se disait au Québec, il y a beaucoup, il y a encore des hivers, il y a encore des hivers froids, comme cette année, avec des vents. Alors, cour d'école sur un toit, bon, on se posait des questions. Vous savez – vous êtes papa aussi – quand on va chercher nos enfants à

5480

l'école, souvent on est appelé à rentrer dans l'école et, la façon que c'est fait, on rentre directement, on arrive soit au service de garde ou soit dans une salle de jeux, alors on parle aux éducateurs, aux éducatrices, puis on prend notre enfant, on s'en va.

5485

Là, on aurait besoin, si je comprends bien le modèle, d'entrer dans un bâtiment privé, de monter. Alors comment ça fonctionnerait? Pourquoi on n'a pas choisi, compte tenu de ce qu'on se dit, pourquoi on n'a pas choisi une école traditionnelle, un peu terre à terre? Ça, c'est ma première question. J'en aurais une autre après.

5490

**LE PRÉSIDENT :**

On ne dit pas une école traditionnelle, on dit une école du 21<sup>e</sup> siècle. Ça n'existe plus les écoles traditionnelles.

5495

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Pour être honnête, ça commence avec les budgets. Donc on a des ressources limitées pour les écoles, puis je ne crois pas que les commissions scolaires ont donné assez d'argent pour acheter la valeur complète d'un terrain. Par exemple, si j'ai une densité du certain possible, si l'école ne peut pas prendre pleine valeur de cette densité, elle ne peut pas rentabiliser. Par exemple, si le terrain vaut 5 millions \$ pour ce terrain pour l'école, mais en réalité, l'école a juste la capacité de payer 2 millions \$, donc ça commence avec – c'est peut-être pas facile à dire – mais c'est des réalités. Les valeurs foncières du centre-ville ne permettent pas à une commission scolaire, dans le système actuel, de financement ou de payer la pleine valeur de ces terrains. Et puis, on arrive avec cette problématique.

5500

5505

Donc s'il n'y a pas d'argent pour payer, il faut utiliser toute la valeur économique de cette zone, on commence à dire : il faut partager ces usages. C'est la raison qu'au centre-ville on a des usages qui sont denses, qui sont stockés, qu'on a des bureaux avec des commerces en bas, parce que la valeur foncière du centre-ville ne permet pas un usage simple avec des bâtiments

5510

5515 de trois étages. Ce n'est pas rationnel dans le marché économique. Est-ce que les gens vont vouloir ça? Dans un monde idéal, probablement que oui. Mais dans le contexte où on est, avec les ressources limitées, c'est une façon d'amener une école dans le centre-ville dans les conditions actuelles avec le système de financement actuellement en place.

**LE PRÉSIDENT :**

5520 On dit que la nouvelle école – parce qu'on ne parle pas de votre école, on parle de la nouvelle école du 21<sup>e</sup> siècle – c'est aussi un lieu, c'est d'abord un lieu où on a un amalgame de services : récréatifs, plateaux sportifs, salles de présentation, pas juste pour les enfants à la *Thanksgiving* qui font une petite scène de théâtre, mais c'est aussi, ça permet des lieux d'expression culturelle, de sports et en même temps, des espaces extérieurs.

5525 Est-ce que pour une communauté de 4 000 nouveaux résidents dans votre complexe, vous n'offrirez pas aussi ces autres types d'activités-là qui pourraient être jumelées à l'école qu'on prévoit? Ou est-ce que vous comptez sur l'arrondissement pour établir à proximité de votre complexe les autres attributs, parce qu'on parle d'un quartier complet. Un quartier complet, c'est  
5530 des parcs – vous en avez un – une école, vous en proposez une en autant que le gouvernement accepte de faire une école dans votre édifice parce que ce n'est pas dans l'entente de développement avec la Ville, mais il y a d'autres attributs nécessaires.

5535 C'est-à-dire, le commerce de proximité, vous vous en occupez; les lieux d'emploi, vous vous en occupez, vous en faites déjà pas mal, mais il va manquer les équipements récréatifs, sportifs, culturels, qui sont aussi nécessaires à la vie d'un citoyen qui veut vivre dans un milieu complet à proximité, à pied, en santé, donc tout ça, alors, est-ce que vous offrez aussi ces autres services-là ou si vous réclamez à la Ville de les fournir à proximité? Parce que vous êtes  
5540 aussi un nouveau citoyen du quartier à partir du moment où vous faites un projet comme celui-là. Vous allez être là pendant quelques années au moins.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Au moins.

5545

**LE PRÉSIDENT :**

Puis, vous allez avoir du locatif. Donc vous allez être là pendant même assez longtemps.

5550

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

On va rester là un bon 30, 40 ans.

**LE PRÉSIDENT :**

5555

D'accord. Est-ce que ce n'est pas aussi important pour vos nouveaux locataires et vos nouveaux acheteurs, même les emplacements commerciaux, les employés qui vont être là vont vouloir avoir un gym, ils vont vouloir avoir des facilités pour... disons avoir une bonne vie à proximité. Est-ce que ce n'est pas aussi des choses qui vont être réclamées de votre part auprès de la municipalité? Parce que la municipalité vous demande des choses, mais est-ce que vous demandez aussi des choses à la municipalité?

5560

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Mais il y a deux volets. Un, c'est on a alloué, on a planifié une quarantaine de mille pieds carrés à proximité du parc pour des services communautaires, puis c'est notre vouloir que la Ville comble un certain besoin local, soit en partie ou au complet de ce 40 000 pieds, que ce soit une bibliothèque ou un centre récréatif ou une piscine, je ne sais pas. Ça dépend des besoins identifiés par la Ville.

5565

5570

Nous, on aimerait aussi intégrer un type de maison d'innovation sociale. On est en

5575 discussion avec un groupe qui s'appelle Entremise pour voir s'il y a une façon de mettre une partie qui veulent avoir des groupes innovateurs en différents types d'incubateur social, mais tout ça, c'est dans un usage communautaire qui a besoin de la collaboration de la Ville. Si la Ville n'arrive pas, c'est possible qu'on mette des choses plus privées dans ça. Un gym, c'est un bon exemple. Un centre communautaire peut servir mieux le public, le grand public versus un gym privé, qui est plus cher.

5580 Dans mes secteurs résidentiel et bureau, je vais aussi, dans un deuxième volet, avoir beaucoup *d'amenities* résidentiel ou de bureau. Parce que la demande maintenant de mes locataires bureau, c'est vraiment d'avoir beaucoup de services. Ils veulent des gyms, ils veulent même des gens qui sont des concierges, il veut toutes sortes de services immédiatement dans les bureaux où ils peuvent faire beaucoup de différentes activités, puis il y a une panoplie de  
5585 différents besoins, puis on va ajuster un peu selon les locataires qui rentrent dans ces immeubles.

Même chose dans les immeubles locatifs. Certains vont avoir des gyms, certains peut-être même des piscines. Ils sont privés, hein, c'est pas un volet public, puis ça ne sert pas la  
5590 communauté *at large*, ça sert juste ces immeubles en général, parce qu'ils ne sont pas à une échelle communautaire. Ça peut être une piscine d'un bloc appartements, c'est peut-être juste quatre pieds de profondeur, puis 40 pieds de long; c'est pas une vraie piscine à l'échelle publique.

5595 So, c'est difficile, par exemple, pour nous quand on est un promoteur privé de faire des équipements publics mais on réserve l'espace pour l'équipement public et on va essayer de travailler avec la Ville pour accueillir ça. Sinon, on va faire de notre mieux de combler les besoins essentiels avec les services privés.

5600 Mais je crois que c'est moins souhaitable versus d'avoir les services publics. Parce que si on veut une intégration avec la communauté existante, c'est là où d'avoir les services publics sur le bord de nos projets avec la communauté existante, il y a plus de chance de créer des

meilleurs liens si les gens ont cette opportunité-là, versus juste si je me sers juste des services qui sont de nature privée, ça va peut-être être moins intégrant versus s'il y a des services publics.

5605

Donc, moi je crois qu'il y a un avantage, si on veut créer une cohabitation avec des gens du secteur que les équipements collectifs à ajoutés dans le secteur doivent nécessairement être dans la partie neuve, mais à proximité du quartier existant. Donc en faisant ça, c'est créer des liens réels avec le quartier existant et le nouveau, et en plus, c'est plus facile versus si je veux implanter un centre communautaire dans le tissu urbain actuel, ça serait plus difficile parce que j'ai moins de flexibilité, c'est plus coûteux, donc va être moins cher en vérité d'installer, par exemple, un centre communautaire dans une nouvelle...

5610

**LE PRÉSIDENT :**

5615

Parce qu'on se fait dire que dans le quartier Griffintown, chaque immeuble est quasiment un silo où les occupants trouvent à l'intérieur de leur immeuble toutes les facilités de socialisation, de... alors, ils ont des chalets sur les toits, ils ont...

5620

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Ils n'ont plus besoin d'être en public.

**LE PRÉSIDENT :**

5625

... on peut rencontrer des filles, on peut rencontrer des gars dans notre édifice. On n'a pas besoin de sortir dans le quartier. Puis, ce qu'on dit, c'est que c'est comme si tous ces immeubles-là sont comme des silos qui ne se parlent pas les uns, les autres et ça ne contribue pas à l'ouverture sur le quartier.

5630

Alors, c'est un peu en lien avec ce que vous venez de nous dire, c'est que la commission est inquiète que chacun des trois grands projets, chez vous, au Pied-du-Courant et

5635 chez Radio-Canada, que les promoteurs proposent à leurs acheteurs des *gated community*,  
c'est-à-dire des lieux fermés où la population n'a pas accès. Ça fait que je pense que vous avez  
mis le doigt sur une des préoccupations qu'on a, c'est-à-dire que plutôt que d'offrir tous ces  
services-là pour chacune des tours, si on est capable de mettre des choses en commun  
ouvertes. Est-ce que si on l'ouvrait à l'ensemble de la population, est-ce que ça réduirait l'attrait  
5640 de vos acheteurs à vos immeubles? Est-ce qu'ils ne préfèrent pas avoir tout intra-muros, fermé,  
comme dans Griffintown? Est-ce que c'est une clientèle qui accepterait que ces lieux-là soient  
partagés avec la communauté?

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5645 Mais la difficulté, c'est vraiment c'est qui l'opérateur de ça. Parce que si c'est privé, puis  
je reste propriétaire, puis j'offre l'accès à mes locataires et aussi au public, mais ça va pas  
donner cet accès. Donc est-ce que ça va vraiment combler le besoin? Parce que je pourrais le  
faire, c'est quelque chose à regarder. On ne veut pas nécessairement faire chaque immeuble  
avec tous ses propres services, on veut partager, une certaine logique de partage, mais ça  
5650 donne pas le même résultat versus un service public.

Mais je vois, par exemple, en Colombie-Britannique, dans des zones *resort*, c'est  
souvent le cas où il y a des centres récréatifs privés où la Ville subventionne les accès publics au  
lieu de payer pour construire leurs propres. Mais, on n'a pas un processus à Montréal pour  
5655 même avoir ce dialogue d'une façon rationnelle. Il n'y a même pas un processus de dialoguer  
avec la Ville quels seront les équipements collectifs nécessaires, parce qu'elle prend la position  
un peu d'attendre, on va voir dans quelques années quels types de gens s'installent dans le  
quartier. Mais c'est un peu tard de faire ça.

5660 **LE PRÉSIDENT :**

C'est ce qu'on vous dit actuellement?

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5665

Oui, c'est un peu ça. Le message public qu'on a reçu à vos commissions, les urbanistes ont même dit ça devant vous quand on a été à l'autre endroit, on a parlé de... Puis, il n'y a pas une planification bien faite pour comment installer des équipements collectifs dans les nouveaux quartiers à développer. Il n'y a pas un processus. C'est fait un à la fois. Il n'y a pas une planification à la Ville, puis, pour l'instant, on va rester patient parce qu'on croit que c'est bon pour le quartier de faire, je vais réserver l'espace, je vais concevoir l'espace en assumant que je vais avoir ce volet public, mais on a aucune idée comment ça peut jouer avec le temps, puis je crois qu'il serait idéal dans le futur qu'il y ait plus un type de bureau de Montréal pour travailler ce point-là. Ça peut être...

5670

5675

**M. ÉRIC BARBEAU :**

Est-ce que je peux compléter? Je pense c'est important quand même. Vous permettez?

5680

**LE PRÉSIDENT :**

Non, on ne vous permet pas. Oui. Assoyez-vous.

5685

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

C'est mon collègue Éric Barbeau.

**LE PRÉSIDENT :**

5690

J'ai ma collègue qui a une question pour vous.

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

5695           Moi, j'avais une question complètement saugrenue. À quel étage vous la voyez votre école?

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5700           On voyait à partir du 2<sup>e</sup>, puis cinq étages. Donc l'idée, c'est on a un grand escalier qui monte, comme un type d'escalier devant Place des Arts, un grand escalier qui monte à l'intérieur, qui fait... Donc, parce qu'on ne veut pas que les enfants soient obligés de prendre les ascenseurs. Donc la stratégie, c'est ils montent, ils sont au premier niveau par un grand escalier qui part du rez-de-chaussée, puis je monte un étage pour être à l'accueil de l'école. Puis,  
5705           ensuite, les enfants sont peut-être reçus en haut quand les parents arrivent ou peut-être il pourrait y avoir une mini cour en bas.

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

5710           Oui, c'était la question de la cour d'école. Vous me voyez venir là.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5715           Parce que, habituellement, les enfants sont reçus par les parents dans la cour dans les écoles à Montréal...

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

5720           Oui.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5725 ... mais, même à mon école, quand je cherche mon fils après les heures normales, il y a une madame avec un *walkie-talkie* qui fait l'appel, qui dit : « Oli, viens, ton papa est arrivé » puis il descend pour me rejoindre. Donc il y a des façons de quand même gérer ça.

5730 Mais ça été discuté l'idée d'avoir un point de réception peut-être en bas ou au rez-de-chaussée intérieur, on ne sait pas. Des questions à régler. Actuellement, les architectes proposent un type de cour qui est sur le toit du 1<sup>er</sup> ou le toit du 2<sup>e</sup> étage. Donc cette relation est...

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Est-ce que vous avez pensé aux enjeux de déneigement, de vent, de tout ça?

5735 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Oui. Mais le vent, ça se gère bien parce que c'est facile à étudier, le vent. Le déneigement, c'est plus *tricky*, ça prend enfin des chutes de neige où on met la neige, puis ensuite ça fond dans le bas avec des systèmes pour fondre.

5740 **LE PRÉSIDENT :**

On envoie ça dans votre sous-sol où vous avez vos stationnements. Où il y a des stationnements chauffés, ça va fondre tout seul.

5745 **M. ÉRIC BARBEAU :**

5750 Alors, bonjour! Je m'appelle Éric Barbeau, je suis conseiller en communication. Je voudrais juste préciser un point, puis je pense que l'essentiel de la proposition au niveau social, au niveau communautaire, vous allez la retrouver dans la section qui s'appelle

*Engagement*, au tout début du mémoire.

5755 C'est pas que des slogans, c'est vraiment un engagement de bienveillance que nous  
avons à l'égard du quartier. On n'est pas dans Griffintown. Le développement qu'on envisage  
pour le Quartier des Lumières n'a rien à voir. Parce qu'on est conscients, parce qu'on est là à  
long terme, qu'on a ce devoir de bienveillance là envers Centre-Sud. Puis, ce qui est différent,  
5760 et vous n'aurez sans doute pas l'occasion d'entendre ça souvent de la part de promoteurs  
immobiliers, c'est qu'on met l'espace en réserve. C'est pas rien. On n'a pas toutes les  
réponses évidemment sur le comment du quoi. Mais ce qui est important de retenir, et on est  
prêt à faire cet engagement, on le fait de manière publique, c'est qu'on réserve l'espace, des  
superficies considérables.

5765 Donc il y a trois niveaux d'espace qu'on met à la disposition de la communauté :  
l'école dont on a parlé; un espace sociocommunautaire dont on a parlé également; mais il y a  
aussi tout le volet dont moi je suis plus... auquel je suis encore plus attaché, celui de  
l'économie sociale. On a beaucoup parlé de commerces, on a assisté à beaucoup de  
rencontres, on a participé à des rencontres avec les organismes du quartier, on a entendu ce  
5770 besoin-là, et nous on veut que les gens viennent sur le Quartier même s'ils ne sont pas des  
consommateurs. Ça, non plus, ce n'est pas un slogan. Pour nous, c'est important pour la  
viabilité du projet.

5775 Vous parliez de *gated community*. Notre président a utilisé ce terme-là par erreur à un  
moment donné dans une réunion. On le déplore un petit peu. Mais c'est pas du tout ce qu'on  
veut faire avec le Quartier des Lumières. C'est vraiment le contraire, un quartier total qui fait  
vraiment l'arrimage avec ce qu'est Centre-Sud aujourd'hui, ce qu'il sera au début, puis ce qu'il  
sera dans 30 ans.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5780 De toute façon, on a appris avec nos développements à Pointe-Saint-Charles, puis on a

5785 créé ce concept avec les gens de la communauté pour le bâtiment 7. Je crois, c'était difficile, ce processus, mais à la fin, c'était une vraie réussite de créer une économie sociale dans le coin, qui est autogérée, puis il comble un autre besoin versus juste le besoin commercial. Puis, il s'ajoute à la communauté. Puis, on a eu beaucoup d'apprentissage en faisant ce développement, comment mieux penser, travailler avec la communauté pour qu'il y ait une acceptabilité sociale de nos projets, puis je crois c'est une partie de notre apprentissage qu'on amène dans ce projet. C'est la raison qu'on a eu tellement des rencontres avec des groupes  
5790 communautaires depuis des années, puis on a participé dans cette consultation parallèle avec les CDC pour vraiment voir c'est quoi les besoins des gens, puis comment on peut travailler les autres éléments du projet pour rendre ça plus réel, puis plus... pas juste un *Disneyland* mais quelque chose de réel.

5795 **Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Effectivement, c'est rare de voir dans un document d'un promoteur de revoir revenir avec une telle fréquence des termes comme « l'économie sociale » et « l'innovation sociale ». Vous parliez aussi que vous étiez à la recherche d'un courtier en employabilité.

5800

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Oui.

5805 **Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Est-ce que vous pourriez un petit peu extrapoler sur ça, parler un peu sur ça?

5810 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Oui, tu peux.

**M. ÉRIC BARBEAU :**

5815 J'en parle parce que c'est une cause qui me tient à cœur. J'ai travaillé beaucoup dans le domaine de l'employabilité. Donc, oui, ce qui est question ici, c'est de s'inspirer beaucoup du modèle du programme du Projet 109 qui a eu lieu avec le CHUM, puis de travailler avec... Il existe présentement un regroupement d'organismes en employabilité pour Centre-Sud/Ville-Marie, ils sont plusieurs – en fait, il y a cinq, six organismes – donc de développer cet arrimage-là, puis de travailler avec eux pour idéalement à terme, si c'est faisable, de développer un standard sur la proportion d'emplois locaux à même le site.

5820  
5825  
5830  
5835  
5840

Donc on sait qu'il y a des emplois de toutes les catégories qui s'en viennent dans le Quartier des Lumières à terme. On veut travailler avec ces organismes-là pour l'arrimage en termes de... on sait qu'il y a une pénurie de main-d'œuvre, donc il y a des besoins de ce côté-là, définir la norme d'emplois qui viendrait de Ville-Marie, de Centre-Sud, d'une part, mais aussi, s'assurer que les organismes en employabilité font partie de l'équation, dans le sens que pour peut-être rééditer quelque chose comme le Programme 109, peut-être aussi pour définir cette norme-là, nous, ce dialogue-là est important. On sait qu'il y a des organismes qui ont des besoins en termes d'espace carrément, puis on sait que les organismes en employabilité ont déjà cette habitude de faire le pont entre le monde des affaires et le monde communautaire, ils sont plus habiles à faire ça. Donc, ça a été notre premier d'interlocuteurs par rapport à ça.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5835  
5840

Moi, je le vois comme un *win-win*. Parce que si je suis capable d'offrir une piste à mes locataires pour trouver des employés pour combler le besoin dans une situation où il y a pénurie de main-d'œuvre et, en même temps, vraiment combler des besoins du secteur, c'est vraiment un succès. Les groupes qu'on a rencontrés, ils voient ça comme une excellente piste, ils croient que c'est une façon d'avancer.

On a fait quelques démarches, un peu léger encore, à Pointe-Saint-Charles où on a

5845 fourni une liste à tous nos locataires des organisations locales dans l'emploi et on n'a pas fait quelque chose de formel, puis on est conscient que si on est capable de faire vraiment un pont avec un portail dédié, puis avec un programme, des fonds sont déjà là par des organisations pour réaliser ce genre d'activité, puis il faut juste qu'on fasse le pont, qu'on fasse les engagements ensemble.

5850 L'idée, c'est on met des cibles, puis on va suivre ça durant le temps, voir comment ça fonctionne, ajuster avec le temps, voir si c'est un succès; si c'est pas un succès, on ajustera, voir qu'est-ce qu'on peut faire pour monter un type de pacte social, je dis « engagement » au niveau d'employabilité. On sait pas si ça va fonctionner, mais on espère.

5855 **Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

D'autant plus que vous bénéficiez dans le quartier même d'experts en économie sociale avec la maison de l'Économie sociale, le Chantier.

5860 **M. ÉRIC BARBEAU :**

Tout à fait.

5865 **Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Et toutes les structures aussi socioéconomiques qui peuvent vous épauler.

5870 **M. ÉRIC BARBEAU :**

C'est d'ailleurs la deuxième étape, si on veut, de notre volet social. C'est qu'on souhaiterait que justement quelqu'un prenne en charge – on sait que les organisations communautaires sont surchargées et pas beaucoup de ressources, pas beaucoup de revenus.

5875 Ça peut être difficile pour eux de se mettre en marche, puis de dire : « O.K., on vient occuper de l'espace dans le Quartier des Lumières, ça nous intéresse. On aime l'idée. » On sait que c'est difficile pour eux de même faire ce pas-là. Par contre, on sait qu'il y a des gens qui peuvent les aider à faire ça.

5880 Donc on est déjà en contact avec une organisation qui s'appelle Entre Amis justement pour comment on fait avec CDC Centre-Sud pour mettre en marche une ou vingt organisations à venir s'installer dans le Quartier des lumières, dépendamment de la structure du truc. Nous ne sommes pas des experts du communautaire, mais nous savons que c'est hyper important.

5885 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Je crois qu'avec ce groupe comme Entremise, avec l'aide du CDC, ça serait possible de faire quelque chose de beau. On a visité leur espace qui est fait sur la rue Young dans le Griffintown, qui est un excellent exemple d'un incubateur d'entreprises sociales, qui fait toutes sortes de super projets là, puis on dit que si on est capable d'amener un peu de cet esprit dans le quartier où on accueille des différents groupes sociaux qui cherchent... c'est comme des entrepreneurs sociaux souvent. Ils ont des nouvelles idées sociales en économie sociale. Ça peut être excellent, puis ça va ajouter à la qualité du quartier pour vraiment donner quelque chose que moi je ne pourrais pas amener dans le monde privé. Ça n'existe pas, cet élément dans le privé. Il faut que ce soit un volet social dans le projet.

5895

**LE PRÉSIDENT :**

Une dernière question.

5900 **M. CHRISTIAN GIGUÈRE, commissaire :**

Dernière question. La dernière fois, il y a un groupe de jeunes entrepreneurs justement en économie sociale – en économie circulaire – qui fait la promotion de développement d'un

5905 écocentre pour récupérer, dans une perspective de développement durable, récupération, réutilisation, l'employabilité, puis, comme il va y avoir de la construction dans le quartier, est-ce que vous avez pensé, est-ce que vous discutez avec ces gens-là? Parce qu'ils ont besoin de – dans une perspective *win-win*, comment on fait?

5910 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

J'avais pris connaissance de ça. C'est la première fois que j'écoutais. J'ai plusieurs questions au niveau de est-ce que c'est la bonne place? Parce que je vois les écocentres un peu plus industriels. Je fréquente souvent l'écocentre à LaSalle, puis il y a beaucoup de va-et-  
5915 vient des camions, beaucoup de déchets. Est-ce que c'est la bonne place? Est-ce qu'il y a une partie qui est peut-être plus nature industrielle? Je ne sais pas. Ça, c'est la première chose, mon premier réflexe de dire est-ce que c'est compatible à l'usage ou non? J'ai beaucoup de questions à poser dans ce sens-là parce que peut-être c'est plus à l'aise dans un secteur semi-industriel du secteur versus qui est plus bâti. *I don't know*. C'est comme à explorer.

5920 L'idée, en général, c'est une belle idée d'intégrer dans un... Mais est-ce que c'est la bonne place? Peut-être c'est pas dans notre site que ça devrait être fait. C'est comme des ateliers de...on a vu d'autres qui ont amené des ateliers de création, etc. Mais c'est des gens qui arrivent en camion, qui font des soudages, c'est peut-être pas compatible avec les usages  
5925 qui sont...

**LE PRÉSIDENT :**

Mais à partir du moment où c'est quelque chose que vous aurez besoin, je pense c'est  
5930 intéressant d'en parler avec eux...

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Oui.  
5935

**LE PRÉSIDENT :**

... pour être capable de les aider. Parce que vous, ça va vous coûter quelque chose vous débarrasser de vos déchets?

5940

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Oh, ça c'est clair. C'est des coûts énormes.

5945

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, si ces gens-là peuvent les revaloriser, puis que vous payez le même montant, peut-être que vous allez... L'ensemble des constructeurs.

5950

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Oui.

5955

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, il pourrait y avoir quelque chose. Non, mais c'est une piste à examiner parce que nous on est sidérés de voir que dans une très grande portion du centre-ville, il n'y en a pas.

5960

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

C'est surprenant, hein.

**LE PRÉSIDENT :**

5965

Vous avez parlé tantôt – puis, là, je ne veux pas être opportuniste – mais vous avez parlé

5970 que vous voulez réduire le temps de déplacement des citoyens qui vont acheter des biens. Alors, en les mettant chez vous, c'est la même chose, si on était capable d'installer un écocentre dans le quartier, d'abord on éviterait le gaspillage, parce que de faire autant de distance, je suis sûr qu'il y a énormément de choses qui s'en vont à la poubelle.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5975 C'est clair.

**LE PRÉSIDENT :**

5980 Puis, si on veut diminuer ça, mais en tout cas. Mais c'est une avenue, en tout cas, sur laquelle la commission va réfléchir. Parce qu'il y a une opportunité d'affaires entre tous les grands projets qui vont se réaliser ici pendant un horizon de dix, quinze ans, puis la possibilité d'être un citoyen un peu meilleur en favorisant l'établissement d'un écocentre.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

5985 Aussi, au point de déménagement, quand les gens font des déménagements, souvent, il y a beaucoup de roulement, ils réalisent : « Ah! Ce meuble fonctionne pas » puis ils savent pas quoi faire. Donc avoir des points d'échange, ça peut fonctionner bien, mais il faut juste voir où la meilleure place dans le secteur pour le faire, puis ça peut fonctionner dans la partie de notre immeuble, je ne sais pas.

5990 **LE PRÉSIDENT :**

Le pied carré est pas mal cher pour...

5995 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Mais peut-être dans une zone inférieure, en sous-sol. Je peux mettre une zone en sous-sol pour...

6000 **Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Oui. Au moins, la fonction « réemploi » est remise sur le tapis.

6005 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Pas besoin d'avoir des grosses fenêtres sur rue pour faire ça.

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

6010 Moi, j'ai une dernière petite question.

**LE PRÉSIDENT :**

Oui, Madame.

6015 **Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

6020 Parce que j'ai lu votre page, à la page 24, vous parlez du réseau d'espaces publics, et je visualise très bien les deux premiers points : le grand parc devant Sainte-Brigitte/René-Lévesque et l'esplanade au pied de la Tour. Je me questionne sur « *le parvis paysager en terrasse permettant de surplomber le fleuve.* » À quel étage? Je le vois où? Il faut être haut pour le voir, le fleuve de là.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

6025

Mais pas nécessairement.

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

6030

Non?

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

6035

Si on monte juste deux étages, on commence à voir une vue intéressante du pont et du fleuve parce que... mais ça dépend si Molson devient un mur...

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

6040

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

On nous parle de 25 étages, ça vous fait quoi?

6045

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Mais si, par exemple, on continue à garder les ouvertures dans l'alignement dans la trame de rue, par exemple, ça me permet de dégager des vues vers le fleuve. Si, moi, je mets des toits verts où les gens peuvent monter au 1<sup>er</sup> ou au 2<sup>e</sup> étage avec un type de belvédère...

6050

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

Accessible à tous?

6055 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Ça, c'est l'idée. Ça, c'est l'idée. On travaille avec les architectes.

6060 **LE PRÉSIDENT :**

Mais vos toits ne sont pas verts, c'est de l'agriculture urbaine. Il faut que vous nourrissiez vos gens.

6065 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

On ne peut pas tout mettre en jardin.

**LE PRÉSIDENT :**

6070 Ben oui. Ben oui.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

6075 Au moins, on va avoir plein de plantes de différents types d'usage et quand on se rend dans le toit vert, qu'est-ce qui est *l'fun*, c'est on peut faire des champs, on peut faire des parcs, on peut faire des...

**Mme DANIELLE CASSARA, commissaire :**

6080 Différents environnements.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

6085 ... on voit ça comme une intégration de verdure dans les bâtiments, c'est peut-être... Si

on regarde une idée en architecture du 21<sup>e</sup> siècle, ça peut être l'intégration de la nature dans le bâtiment. Intérieur-extérieur, c'est une idée qu'on voit de différentes formes. Les toits verts sont peut-être le meilleur exemple, le plus simple exemple, parce que ça fonctionne très bien de faire ça.

6090

**LE PRÉSIDENT :**

Je vous remercie infiniment de votre contribution. Vous comprenez qu'on a profité beaucoup de vous pour être capable d'avoir des couleurs sur les autres projets qui vont venir disons se localiser dans le quartier. Donc vous nous avez amené plein de pistes de réflexion, on vous remercie beaucoup.

6095

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Merci.

6100

**LE PRÉSIDENT :**

La commission va mettre ici un terme à ses activités qui traitent de l'audition des opinions. Mes collègues commissaires et moi et nos analystes commencerons à analyser l'information reçue et les opinions qui nous ont été communiquées. On vous rappelle qu'on a peut-être reçu 40 citoyens mais on a encore 60 autres opinions qui nous ont été – on en a une belle pile comme ça qu'on va faire l'analyse – plus tous les questionnaires en ligne qu'on a reçus et aussi toute l'analyse des activités que la commission a tenues.

6105

6110

La commission, à la suite de son analyse, rédigera un rapport qui sera présenté à la mairesse de Montréal, et c'est la responsabilité du conseil municipal de disposer des recommandations de la commission.

6115            Alors, je vous remercie infiniment. On remercie aussi tous les gens qui ont participé à nos activités. C'est des centaines et des centaines de personnes. Donc la commission est extrêmement touchée de la participation citoyenne dans le cadre de ces activités et on espère que notre rapport sera à la hauteur de vos attentes. On vous remercie infiniment. Au revoir.

6120

\* \* \* \* \*

6125            Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes sténographiques prises au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

Et, j'ai signé :

6130

\_\_\_\_\_  
**LOUISE PHILIBERT, s.o.**