

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

COMMISSION: M. BRUNO BERGERON, président
Mme ARIANE ÉMOND, commissaire
Mme NICOLE BOILY, commissaire

**CONSULTATION PUBLIQUE
PROJET IMMOBILIER – LES ATELIERS CASTELNAU**

PARTIE 2

VOLUME 2

Séance tenue le 20 mars 2014, 19 h
À l'église orthodoxe Saint-Nicholas d'Antioche,
Au 80, rue De Castelnau Est
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 20 MARS 2014

PRÉSIDENT	1
-----------------	---

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES:

Mme Paule Olivier.	2
Mme France Emond, Regroupement pour le développement de Villeray.....	9
M. Matthieu Frappier, l'Association des locataires de Villeray.....	21
MM. Martin Blanchard, Sacha Dyck, Coalition Marconi/Beaumont.....	34
M. Sylvain Legris, citoyen	47
MM. Robert Prévost, Sylvain Ouellet, Projet Montréal	56
Mme Brigitte Cantin, citoyenne	73

MOT DU PRÉSIDENT

M. BRUNO BERGERON, président :

5 Bonsoir! Je vous souhaite la bienvenue à cette séance de consultation publique sur les Ateliers Castelnau présentée par le groupe DevMcGill et Thibault Messier Savard en bordure de la rue Castelnau. Il y a des représentants du promoteur et de l'arrondissement qui sont ici ce soir.

10 Je me nomme Bruno Bergeron, je suis le président de cette commission. Je suis accompagné de mes collègues commissaires, madame Nicole Boily ici à ma droite ainsi que madame Ariane Emond à ma gauche.

15 Nous sommes appuyés dans nos travaux par monsieur Richard Brunelle qui est notre secrétaire de commission. Aussi à l'accueil, à l'avant, vous avez monsieur Nat Than Lee ainsi que monsieur José Fernando Diaz et madame Brunelle Amélie Bourque qui s'occupe de la logistique.

20 Tous les propos sont enregistrés de sorte que notre sténographe, madame Louise Philibert, fera un travail où quand vous faites vos présentations, soyez assurés que tous vos propos vont être bien retenus par madame Philibert. Ainsi que monsieur Michel Jutras qui est notre DJ au son.

25 J'inviterai les personnes à tour de rôle. Ce soir, nous avons sept citoyens qui se sont inscrits. Donc, à tour de rôle. Nous ferons une pause autour de 20 heures 30 de 15 minutes pour terminer vers les 9h10, 9h15 si c'est possible.

30 Donc, la commission a pris connaissance de tous les mémoires, les a analysés. On a déjà des questions à vous poser de sorte que lorsque vous faites vos présentations, on donne à peu près 20 minutes par personne et, dans ce 20 minutes-là, les commissaires souhaitent si possible vous poser quelques questions pour clarifier certains points. Donc, on vous

demanderait, disons, d'être rigoureux dans la présentation de sorte qu'on puisse avoir l'occasion de vous poser des questions.

35 Alors, j'appellerais madame Paule Olivier à se présenter devant, s'il vous plaît.
Bonsoir, Madame !

Mme PAULE OLIVIER :

40 Alors, c'est un mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal au
sujet du projet immobilier Les Ateliers Castelnau. Le projet immobilier Les Ateliers Castelnau,
que nous appellerons *le projet*, se situe tout juste au sud des trois immeubles situés sur la rue
Gary-Carter et que nous habitons en tant que copropriétaires. Nous avons une même
45 ligne de propriété en commun avec le projet. Nous sommes donc touchés de très près. Nous
nous objections à plusieurs aspects de ce projet.

Rappelons que ce projet dépasse de deux mètres en hauteur la hauteur actuellement
permise par le règlement de zonage, que le projet est très proche de nos habitations, qu'il
augmentera considérablement la population du secteur et que ces nouveaux résidents
50 voudront fréquenter le parc Jarry tout juste au nord. Nous avons des objections en regard de
ces différentes questions.

La hauteur. Nous ne pouvons pas nous objecter à la construction elle-même du projet.
Il faut reconnaître toutefois que, situé au sud de nos résidences, il nous privera de lumière, de
55 soleil et de la vue sur le mont Royal. C'est pourquoi nous nous objectons avec vigueur à toute
dérogation qui aurait pour effet de permettre au promoteur de dépasser en hauteur les 20
mètres actuellement prévus au règlement de zonage. Nous exigeons qu'on nous laisse au
moins la lumière, le soleil et la vue que nous autorise l'actuel règlement. En effet, ce
règlement est entre autres pour nous protéger et nous ne renonçons pas à cette protection qui
60 existait lorsque nous nous sommes installés où nous sommes.

65 Le deuxième aspect, c'est la distance. L'arrière, le côté sud de nos habitations, est un lieu agréable de verdure. Nous y avons même une piscine extérieure très agréable en été. La nouvelle construction rendra évidemment cet endroit moins agréable. Nous demandons que le promoteur nous laisse un peu respirer et nous nous expliquons.

70 Nos bâtiments d'habitation sont construits respectivement à 7 et 10 mètres de la ligne de propriété qui nous sépare du projet alors que le promoteur du projet prévoit que le projet serait à seulement 4 mètres de ladite ligne. Nous demandons avec insistance aux autorités de l'arrondissement d'exiger du promoteur qu'il bâtisse à 10 mètres de la ligne de propriété histoire de nous laisser un peu d'air.

75 La trop courte distance entre le projet et la ligne de propriété pose un autre problème. Nous avons une rangée d'arbres de 10 ans et plus qui sont plantés sur notre terrain parallèlement à la ligne de propriété. Mais voilà que le projet serait si près de cette ligne que le promoteur songe à les remplacer par des arbres à racines horizontales. Or, notre terrain est présentement clôturé et nous exigeons qu'il le demeure pour assurer le respect de nos espaces privés.

80 J'ajouterais un petit commentaire sur l'idée, la clôture actuellement, parce que la clôture, il y a deux clôtures actuellement : il y en a une qui a été construite par Intercontinental qui est en broche et l'autre qui a été construite par Samcon de notre côté alors que aucune clôture n'est prévue par le projet, ce qui est inadmissible.

85 Nous demandons avec insistance, au nom du simple bon sens, que le permis de construction prévoit la construction et l'entretien d'une clôture entre le projet et notre terrain. Nos nouveaux voisins voudront fréquenter le parc Jarry, joyau du quartier. Or, le plus court chemin passe par nos pelouses d'où la nécessité d'une clôture préservant notre intimité.

90 Ensuite de ça, j'ai mentionné l'intensification du trafic, ça, ça a été amplement traité jusqu'à maintenant, le stationnement pour les résidents et pour les invités, ainsi que la population qui fréquente déjà le parc.

En conclusion, nous demandons que le promoteur respecte le règlement en vigueur, ce qui exige de modifier son projet actuel.

95 Que le nouvel immeuble soit construit à 10 mètres de la ligne de propriété.

Que le promoteur s'engage à ériger une clôture de 2 mètres en hauteur tout le long de la ligne de propriété.

Que des solutions soient apportées au problème de stationnement.

100 Alors, nous comptons avec confiance sur l'intervention de l'Office de consultation publique et sur la compréhension de nos élus responsables de l'arrondissement pour protéger avec nous notre qualité de vie. Nous les remercions à l'avance.

M. BRUNO BERGERON, président :

105

Merci beaucoup, Madame. Nous allons vous poser quelques questions si vous permettez.

Mme PAULE OLIVIER :

110

Oui.

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

115

Oui, bonjour, Madame Olivier.

Mme PAULE OLIVIER :

120

Bonjour.

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

125

Juste pour nous assurer, le mémoire que nous avons reçu au paragraphe «Distance» parlait de 12 à 15 mètres et vous, vous parlez de 10 aujourd'hui; est-ce que c'est bien votre intention?

Mme PAULE OLIVIER :

130

C'est qu'au moment où j'ai rédigé ce mémoire, je n'avais pas les données précises.

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

D'accord.

135

Mme PAULE OLIVIER :

Après ça, j'ai eu les données de ce qu'on avait de notre côté versus de l'autre. C'est ça qui a fait...

140

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

Donc, c'est bien de 4 et de 10, ce que vous venez de dire.

Mme PAULE OLIVIER :

145

Oui, parce que c'est ce que nous avons.

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

150

C'est parfait.

Mme PAULE OLIVIER :

155 Eux, ils ont présenté 12 à 15 mètres, mais en comptant leurs 4 mètres et moi je n'étais pas informée à ce moment.

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

160 Mais donc, ça nous permet de vous demander justement si, selon la compréhension de la commission, vous demandez à revoir la règle au fond de la marge entre vos deux terrains arrière, entre le projet actuel, soit de repousser cette marge de 4 à 10 mètres; c'est bien ce que vous demandez ?

Mme PAULE OLIVIER :

165 Oui, oui. Oui, oui, parce qu'ils sont collés sur la... Et ce que je sais aussi, c'est que la distance est prise de la fondation des bâtiments et eux... nous on n'a aucun balcon de l'arrière de la maison, ils sont est-ouest, et eux nous amènent une série de balcons directement dans notre cour. Et ça, ça enlève aussi sur les 4 mètres, ça prend aussi sur les 4 mètres.

170 **Mme ARIANE EMOND, commissaire :**

O.K. Merci.

175 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Concernant la clôture, notre compréhension de la problématique, c'est que cette clôture appartient aux copropriétaires.

180 **Mme PAULE OLIVIER :**

Oui.

M. BRUNO BERGERON, président :

185 Les arbres qu'il y a sur votre terrain appartiennent aux copropriétaires. En quoi vous pouvez être inquiétée du fait qu'ils puissent les enlever ? Parce qu'en fait, ils brimeraient votre droit de propriété. Est-ce qu'il y a eu des négociations avec votre assemblée des copropriétaires pour obtenir l'autorisation d'enlever cette clôture et ces arbres ?

190 **Mme PAULE OLIVIER :**

Pas à ma connaissance, mais c'est dans le projet où il semble y avoir aucune idée de clôture entre nos terrains, plutôt juste des petits arbres à racines horizontales pour remplacer et que ça fasse plus verdure, mais il reste qu'à ce moment-là, le terrain n'est plus protégé.

195 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Mais est-ce qu'on peut comprendre qu'ils ne pourraient pas enlever votre clôture, ni vos arbres sans votre autorisation ?

200 **Mme PAULE OLIVIER :**

Bien, j'espère.

205 **M. BRUNO BERGERON, président :**

D'accord.

210 **Mme PAULE OLIVIER :**

Je ne suis pas informée de...

M. BRUNO BERGERON, président :

215 La clôture qui vous appartient, parce qu'on est retourné sur le site, c'est bien la clôture de bois ?

Mme PAULE OLIVIER :

220 Oui.

M. BRUNO BERGERON, président :

D'accord.

225

Mme PAULE OLIVIER :

Oui. La clôture de broche a été construite par Intercontinental.

230 **M. BRUNO BERGERON, président :**

D'accord.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

235

Peut-être à cet égard-là, vous demandez que le promoteur construise une clôture de 2 mètres, mais déjà si vous avez la vôtre, il y aura une clôture ?

Mme PAULE OLIVIER :

240

Oui, mais est-ce qu'ils vont... parce qu'ils viennent en souterrain jusqu'à notre clôture. Alors, c'est là qu'on essaie de protéger quand même nos droits au lieu d'être devant quelque

chose et on va être obligé de se défendre vis-à-vis un promoteur. Vaut mieux prévoir un peu à ce que ce soit respecté.

245

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Parce qu'autrement il peut y avoir deux clôtures.

250

Mme PAULE OLIVIER :

Ah, il peut y avoir deux clôtures. Ils peuvent en mettre une de leur côté, ça ne nous dérangerait absolument pas.

255

M. BRUNO BERGERON, président :

On vous remercie beaucoup, Madame.

Mme PAULE OLIVIER :

260

Merci.

M. BRUNO BERGERON, président :

265

J'appelle madame France Emond, s'il vous plaît. Bonsoir, Madame Emond !

Mme FRANCE EMOND :

270

Bonsoir !

M. BRUNO BERGERON, président :

La parole est à vous.

275 **Mme FRANCE EMOND :**

D'accord. Alors, j'aimerais commencer par remercier monsieur Vézina qui a accepté de déplacer ma présentation parce que j'étais ce soir accompagnée par mes deux filles. Alors, je l'en remercie très sincèrement.

280

Alors, moi je suis la coordonnatrice du Conseil communautaire Solidarité Villeray, un regroupement multisectoriel de 18 organismes communautaires et à ce titre de coordonnatrice, j'anime la Table de quartier de Villeray.

285

La Table de quartier de Villeray, c'est un regroupement multisectoriel et inter-réseaux qui regroupe des organismes communautaires, des institutions et également des élus locaux. Alors, je tiens à dire qu'on a adopté les recommandations qu'on vous propose ce soir lors d'une assemblée régulière; les élus n'ont naturellement pas le droit de vote et vous comprendrez que l'arrondissement s'est abstenu. Alors, on a voulu interpeler les commissaires sur quatre aspects du projet en lien avec le projet Ateliers De Castelnaud.

290

D'abord, sur le nombre de logements sociaux, sur l'insuffisance de logements familiaux dans la coopérative d'habitation, sur la qualité de vie dans le secteur du PDUES et enfin sur la nécessité de maintenir des zones d'emploi à l'intérieur du PDUES.

295

D'abord au niveau du logement social, le projet qui est soumis à l'étude prévoit 369 unités résidentielles dont 54 logements sociaux et communautaires. Contrairement au projet qu'il y avait eu avant au 7400 Saint-Laurent, qui ne comportait que des unités de condos de luxe, cette fois la Ville a décidé d'impliquer la stratégie d'inclusion qui permet 15% de logements sociaux et communautaires. La Table s'est réjouie de cette action, de cette mesure

300

d'appliquer la stratégie d'inclusion parce que nous on considère à la Table que toute dérogation a des répercussions en termes de mixité sociale.

305 Cela étant dit, on a quand même fait le constat que la politique d'inclusion est nettement insuffisante si on cherche à répondre aux besoins des ménages de Villeray. Pour le RDV, la position est d'augmenter le nombre de logements sociaux. On s'appuie là-dessus sur le portrait statistique du quartier Villeray qui comprend un important bassin de locataires, on parle 74% de ménages qui sont locataires. Parmi ce groupe, il y en a 37% qui consacrent plus de 30% de leur revenu pour se loger; il y a 17% qui en consacrent plus de 50%.

310 C'est un taux d'effort élevé qui vient miner la qualité de vie des ménages dans Villeray qui n'ont plus assez d'argent pour combler les besoins de base, l'alimentation, se vêtir, les loisirs, la culture. Alors nous on constate tous les jours, les groupes du quartier, qu'il y a des gens qui ont des conséquences directes sur leur vie à cause de leur faible revenu quand ils doivent consacrer autant d'argent pour se loger.

315 On voit des problématiques que santé mentale, insécurité alimentaire. Aussi, le RDV est très inquiet de la situation du logement dans Villeray, le prix du logement ayant bien sûr un impact qui est déterminant sur les conditions de vie de la population.

320 Pour le RDV, le logement social serait une solution efficace pour améliorer les conditions de vie de ces ménages les plus démunis. Mais le pourcentage de logements sociaux dans le projet est très bas. Parmi les 15% de logements sociaux, il y en a seulement la moitié qui seront des logements subventionnés à 25% du revenu. L'autre moitié comprendra des logements dont le coût est fixé à 95% du loyer médian. À Montréal, le loyer médian est de 1 023 \$ par mois pour un logement de 3 chambres à coucher et de 901 \$ par mois pour 2 chambres à coucher. Les ménages les plus démunis de Villeray ne pourront pas se payer ces logements.

330 Pire encore, le développement de projets résidentiels comme celui du 7400 et celui à l'étude ce soir viennent selon nous contribuer à aggraver l'appauvrissement des locataires en

faisant une pression à la hausse sur les loyaux du secteur. On le remarque déjà dans Villeray où le coût moyen du loyer varie de 662 \$ dans l'est de Villeray à 739 \$ dans le secteur ouest.

335 Aussi, pour atténuer les effets de l'embourgeoisement, comme on ne s'oppose pas à ce projet, ce que le RDV demande, c'est de prévoir au moins 30% de logements sociaux. Et on rappelle aussi ici aux commissaires qu'il y a 3 500 personnes qui sont sur la liste d'attente en requête pour un logement social, que ce soit de l'Office municipal d'habitation et la liste qu'il y a à l'Association des locataires de Villeray.

340 Notre deuxième demande, c'est sur les logements familiaux. En fait, dans le projet qui est soumis à l'étude, il y a 17% des unités résidentielles qui doivent être des logements familiaux, c'est-à-dire des logements d'au moins 3 chambres à coucher. Cette mesure-là vise à garder les familles dans le quartier. Mais l'impératif qui est imposé de construire des
345 logements familiaux ne s'applique pas à chacun des volets du projet.

Par exemple, le GRT qui construit la coopérative d'habitation n'a aucune obligation quant à la typologie des logements. Aussi, afin de rentabiliser son projet, la Coop pourrait ne contenir qu'un seul logement familial sans une obligation ferme à notre avis d'inclure les
350 logements famille dans le logement social, les 17% de grands logements du projet pourraient être vendus à des ménages plus riches et sans enfant.

En effet, pour ces unités de condo dit familiaux, il n'y a aucun critère de sélection préalable à la vente. On risque ainsi de voir une mesure de rétention des familles ne pas avoir
355 l'impact espéré. Donc, on demande donc 17% de logements familiaux.

Troisième élément, c'est la qualité de vie dans le secteur du PDUES. Les membres de la Table sont très préoccupés par l'augmentation de la circulation automobile dans le secteur
360 Castelnau. L'augmentation va venir en fait de deux sources. D'une part, il y avait déjà, au 7400, 350 stationnements qui étaient prévus; on en ajoute aujourd'hui 250, mais en plus, on craint une augmentation de la circulation automobile à cause de la création du passage à travers la ligne de chemin de fer qui va venir relier Castelnau à la rue Ogilvy. On pense que ça

risque de constituer une nuisance dans la mesure où le lien pourrait être utilisé en tant que passage de contournement pour les automobilistes qui seraient à la recherche d'un raccourci.

365

Le RDV, il va sans dire, ne s'oppose pas du tout à la formation d'un passage qui permettrait de désenclaver le quartier Parc-Extension, au contraire, c'est une excellente idée, mais ce qu'il recommande, c'est un passage qui serait exclusivement piétonnier et cycliste. On pense aussi qu'une telle recommandation permettrait de prévenir notamment des îlots de chaleur. Le passage, à l'exception de la piste cyclable et de l'allée piétonnière, dans ce cas-là pourrait être recouvert d'un tapis végétal. C'est une mesure qui permettrait d'éviter un afflux de voitures supplémentaires dans le secteur et qui viendrait protéger la quiétude résidentielle tout en luttant contre la mauvaise qualité de l'air.

370

La végétalisation du lien entre les rues Ogilvy et de Castelnau viendrait ainsi contribuer en partie à diminuer la fréquence, la durée et l'intensité des vagues de chaleur qui sont accablantes et qui sévissent en milieu urbain et qui menace également la santé des jeunes enfants, des personnes âgées et des personnes qui sont atteintes de maladie chronique. Alors, le RDV demande un passage exclusivement réservé au transport actif et piétonnier.

375

380

Enfin notre dernier point, ce serait de pouvoir maintenir des zones d'emploi à l'intérieur du PDUES. Alors, ce que la Table de quartier craint, c'est que la densification du secteur vienne se faire au détriment de la fonction économique qui pourrait se retrouver dans le secteur de Castelnau. Le projet Les Ateliers de Castelnau est un projet qui est exclusivement résidentiel tout comme celui du 7400.

385

Mais quand on vient étudier comme ça chacun des projets à la pièce, c'est difficile pour nous d'intervenir sur le développement global du secteur. Alors, le RDV souhaiterait que les projets qui soient développés dans le secteur de Castelnau le soient dans un grand plan d'ensemble qui comprendrait la totalité de la zone plutôt que d'y aller à la pièce et le tout de manière développer de manière cohérente un secteur à vocation économique et résidentiel.

390

395 Selon le RDV, le développement et le maintien d'emplois dans la zone du PDUES participeraient à l'amélioration des ménages de Villeray. On voudrait donc que les commissaires recommandent le dépôt d'un projet d'ensemble pour le secteur du PDUES.

Alors voilà, ça fait le tour un peu des revendications de la Table de quartier. Merci.

400 **M. BRUNO BERGERON, président :**

On voit que vous avez un document. Vous n'avez pas déposé votre document, je crois?

405 **Mme FRANCE EMOND :**

Oui, je l'ai déposé ce matin.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

410 Le mémoire de l'Association des locataires de Villeray?

Mme FRANCE EMOND :

415 Non. Ça c'est le mémoire du Regroupement pour le développement de Villeray. Le lien n'a pas fonctionné ?

M. BRUNO BERGERON, président :

420 Peut-être que ce serait bien de prendre contact avec notre secrétaire parce que les commissaires, nous n'avons pas eu votre mémoire de ce matin.

Mme FRANCE EMOND :

Donc, vous n'avez pas de questions pour moi ?

425

M. BRUNO BERGERON, président :

Nous avons plein de questions quand même parce que les différents sujets que vous avez abordés, on comprend qu'ils ont déjà été abordés hier soir et disons que la Commission souhaiterait quand même avoir un certain nombre de précisions.

430

Mme FRANCE EMOND :

Je vous écoute.

435

M. BRUNO BERGERON, président :

Moi je poserais déjà une première question. Quant au lien piéton et cyclable avec, disons, le secteur de la gare, hier il y a un citoyen qui est venu nous dire que s'il n'y avait pas de lien automobile, ça pourrait occasionner un problème de sécurité publique pour les usagers compte tenu qu'en dehors des grandes heures de fréquentation, ça devient un endroit plus sombre ou moins animé. Donc, pour les piétons ou les cyclistes, ça pourrait être, disons, problématique au plan de la sécurité. Est-ce que vous avez réfléchi à cet aspect-là lorsque vous avez examiné votre proposition ?

440

445

Mme FRANCE EMOND :

Non. Nous on a plutôt examiné, je vous avoue, les impacts du fait d'avoir autant d'automobiles dans le secteur et aussi le fait des îlots de chaleur. On s'est dit : Effectivement, ce serait bien qu'on change d'option et de vision dans un avenir pour Montréal et si on pense à d'autres endroits qui sont piétonniers et animés même s'ils ne sont pas végétalisés, je pense entre autres, on a ouvert la rue Sainte-Catherine l'été, on pense à ouvrir la rue Masson, et il n'y

450

455 a personne qui s'en plaint. Il s'agirait d'animer le secteur de Castelnau et je ne pense pas que le RDV s'opposerait à ça. Au contraire, on pourrait même y aller avec maintenir des secteurs d'emploi.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

460 Alors moi j'aimerais revenir à la question du logement. J'aimerais connaître un peu votre opinion. Vous dites qu'il n'y a pas beaucoup, il n'y a pas suffisamment de logements famille dans les logements sociaux qui sont prévus avec le GRT. Qu'est-ce qui serait pour vous une typologie de logement qui pourrait correspondre aux besoins que l'on peut retrouver dans Villeray ?

465 **Mme FRANCE EMOND :**

Sur la liste de requérants de l'Association des locataires de Villeray, c'est 50%, mais le RDV en demande minimalement 17%. C'est-à-dire que si l'engagement qui avait été pris du 17% était respecté dans ce volet du projet, le RDV serait satisfait.

470 **M. BRUNO BERGERON, président :**

475 Quel que soit le promoteur du 17% parce que si on est en marché privé, effectivement il n'y a pas de contrôle sur qui peut acquérir les logements tandis que dans le projet coopératif qui est proposé, il n'y aurait actuellement qu'un seul logement de 3 chambres à coucher. Donc, est-ce que vous auriez, par exemple, des demandes particulières quant au type de logements qui seraient fournis par le GRT ?

480 **Mme FRANCE EMOND :**

Je ne suis pas sûre de bien comprendre la question.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

485 Je pense que... oui. Moi je vous posais la question à propos des logements prévus
dans le GRT, c'est-à-dire les logements sociaux et c'était un peu de voir la typologie, c'est-à-
dire combien de logements famille vous croyez nécessaire dans ce volet des logements
sociaux. Le GRT dit : «Actuellement ce qui est prévu, c'est un logement de 3 chambres», mais
vous dites : Il n'y en a pas suffisamment.» Alors, ce serait vers quoi selon les besoins du
490 quartier, combien vous pensez qui serait plus acceptable pour vous?

Mme FRANCE EMOND :

495 O.K. Il y a 50% des requérants dans la liste de l'Association des locataires de Villeray
qui sont des ménages famille. Alors, si on voulait vraiment répondre à leurs besoins, on irait
jusque là. Mais le RDV serait satisfait si on avait 17% de logements familiaux dans la Coop.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

500 Dans la Coop.

Mme FRANCE EMOND :

505 Oui.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Parfait.

510 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Donc, ça correspond à 9 ou 10 logements, c'est ce que je comprends. Je viens de
calculer 17% de 54, ça fait 9.2 logements. D'accord.

Mme FRANCE EMOND :

515

Écoutez, si vous nous en donnez 11, on va les prendre.

M. BRUNO BERGERON, président :

520

Mais minimalement.

Mme FRANCE EMOND :

C'est un minimum.

525

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

Ça va. Mais je comprends que vous ne vous prononcerez pas sur la typologie à l'intérieur des immeubles privés comme tels ?

530

Mme FRANCE EMOND :

On a plus un mandat sur la pauvreté, l'amélioration des conditions de vie.

535

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

D'accord. Merci.

M. BRUNO BERGERON, président :

540

J'ai une autre question concernant la zone d'emploi dans le secteur PDUES. Dans le... je déteste ce mot-là, moi j'appelle ça plutôt un plan de développement urbain.

545 **Mme FRANCE EMOND :**

O.K.

M. BRUNO BERGERON, président :

550 Si j'étais urbaniste, j'appellerais ça un programme particulier d'urbanisme, mais disons
dans le Plan de développement urbain, on a identifié le secteur où est situé ce projet comme
étant un secteur à vocation mixte tandis que dans les autres secteurs du Plan de
développement urbain, on parle plutôt de secteur d'emploi uniquement. Donc, c'est comme si
555 on était moins enclin dans les autres secteurs à accepter des projets résidentiels tandis que
dans celui-ci, c'est possible.

L'arrondissement nous dit que ça ne se fait que par projets particuliers, donc, un à un.
Je pense que le fait que vous proposiez que ça se fasse dans le cadre d'un plan d'ensemble,
je pense que ça pourrait répondre aussi à des préoccupations d'autres intervenants hier soir.
560 Mais quand vous dites que la zone d'emploi qui nous concerne, c'est-à-dire que vous, vous
souhaitez que dans cette zone d'emploi, que les projets résidentiels soient, disons,
restreints, soient... Est-ce que notre projet serait le dernier projet de ce secteur PDUES?
C'est un peu la question qu'on pose.

565 **Mme FRANCE EMOND :**

Écoutez, pas nécessairement. On voudrait minimalement voir les 225 autres
logements sociaux dont il était question, mais...

570 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Dans le secteur PDUES ?

575 **Mme FRANCE EMOND :**

Oui, dans le secteur. Il y a un engagement à avoir 225 logements sociaux. L'espoir, c'est que ces logements-là se fassent minimalement et ce qu'on aimerait, c'est que idéalement, on les augmente, c'est-à-dire qu'on ait 30% de logements sociaux à chaque fois qu'on a un projet d'unités résidentiels.

580 Mais ce qu'on voudrait, c'est qu'il y ait aussi des zones d'emploi parce que c'est beau de densifier, mais à un moment donné si les gens n'ont plus de travail à Montréal, ça ne devient plus intéressant. Donc, c'est d'avoir ce souci-là et là, je ne serai pas capable de le quantifier, peut-être que monsieur Sirois de la CDEC qui va venir plus tard...

585 **Mme ARIANE EMOND, commissaire :**

Il est venu.

590 **Mme FRANCE EMOND :**

Qui est venu hier? Bon. Il aura plus de chiffres que moi, mais ceci étant dit, c'est dans cet esprit-là. C'est de dire qu'il y a minimalement un secteur emploi qui est privilégié et quand on les étudie à la pièce, bien qu'est-ce que vous voulez qu'on dise?

595 On ne s'oppose pas du tout à ce qu'il y ait des projets résidentiels, mais si à la fin on se retrouvait juste avec ça, on serait très déçu.

600 **Mme NICOLE BOILY, commissaire :**

Donc, ce projet résidentiel, pour vous, est acceptable en autant que...

Mme FRANCE EMOND :

605 Là, vous me posez toute une question. En fait, c'est difficile d'avoir du logement social dans Villeray parce qu'il n'y a déjà plus beaucoup de terrain. Donc, si on a un projet résidentiel, qu'on en profite minimalement pour faire des logements sociaux, dans ce sens-là, on ne s'y oppose pas. Mais si on en a juste 15%, on trouve que c'est un peu *cheap* parce qu'il

610

 Si on pense aussi quand il arrive des condos de luxe, le facteur de gentrification, 30%, ça nous permettrait de ne pas trop aggraver la situation et dans ce sens-là, ce serait plus acceptable. Voilà.

615

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

 D'accord.

620

M. BRUNO BERGERON, président :

 Merci beaucoup, Madame.

Mme FRANCE EMOND :

625

 Ça me fait un grand plaisir.

M. BRUNO BERGERON, président :

 J'appelle maintenant monsieur Matthieu Frappier, s'il vous plaît.

630

M. MATTHIEU FRAPPIER :

 Bonsoir!

M. BRUNO BERGERON, président :

635

Bonsoir, Monsieur!

M. MATTHIEU FRAPPIER :

640

Merci de laisser la parole à l'Association des locataires de Villeray. L'Association des locataires de Villeray, c'est un regroupement de locataires de notre quartier, et c'est donc Villeray à Montréal, qui s'entraident, s'informent et surtout luttent ensemble pour améliorer les conditions de vie de l'ensemble des locataires du quartier. Nous sommes un organisme à but non lucratif, on est pratiquement une institution dans le quartier, on existe depuis 1977, soit

645

l'année même de ma naissance.

L'ALV revendique la construction de logements sociaux ainsi qu'un meilleur contrôle du marché privé et locatif de l'habitation. On considère, à l'instar du Canada, du Québec et même de la Ville de Montréal qui, dans sa déclaration de principe considère le logement comme étant

650

un droit. Donc, pour l'Association, le logement est un droit fondamental, un bien essentiel auquel tous et toutes devraient avoir pleinement accès, peu importe leur revenu, leur condition sociale, leur origine ethnique, leur sexe, tout le *kit*.

Ce droit individuel et collectif au logement, selon nous, il doit primer sur le droit à la propriété privée. Vous voyez un peu où je m'en vais. C'est sûr qu'on parle beaucoup de propriété privée ici ce soir. On considère aussi que la Ville a un rôle à jouer déterminant dans l'habitation, notamment par la construction de logements sociaux, puis aussi favoriser à mettre les conditions en place pour que des initiatives de logement social puissent se développer.

655

660

Finalement, l'ALV vise aussi un plus grand contrôle des logements qui sont dans le marché locatif, mais c'est un peu moins le but de notre propos ici ce soir.

Notre intérêt pour la démarche de consultation publique, premièrement, on est préoccupé et «préoccupé», le mot est faible. Ma collègue vous a brossé un portrait quand

665 même assez complet de la situation des locataires, je vais devoir revenir sur ce portrait-là moi
aussi. Vous l'avez constaté à la lecture du document, c'est les mêmes statistiques et tout, et
au-delà des statistiques, c'est une réalité préoccupante, c'est une réalité qui débarque dans les
bureaux de l'ALV aussi à tous les jours avec des situations où la santé-sécurité des gens est
670 littéralement en danger, la santé-sécurité des enfants est mise aussi à partie et finalement des
problèmes qui en engendrent d'autres.

Donc, ce soir, on vient parler de ça. On vient parler de notre crainte de la venue
massive de condominiums dans le quartier. Ces condos-là vont avoir un impact tant sur le
marché locatif privé, donc dans l'habitation, et ont aussi un impact économique au niveau
675 notamment commercial, l'accessibilité aux produits et services dans le quartier.

Donc, c'est un petit peu de tout ça qu'on va venir discuter. Puisque ma collègue,
comme je le disais, a déjà placé une bonne partie des pions, je serai aussi très ouvert à vos
questions.

680 Si on y va justement, abordons le fameux portrait statistique. Villeray, c'est un quartier
à la base, historiquement, traditionnellement et encore actuellement, mais pour peut-être pas
très longtemps, un quartier de locataires. Donc, plus de 20 000 ménages dans le quartier sont
locataires et ils ont un revenu annuel d'environ 29 000 \$. Situons que les propriétaires de
685 condo traditionnellement ont plus que ça. Donc, c'est deux populations qui sont quand même
distinctes. Tous ménages confondus, il est important de savoir que 39,63% des ménages sont
sous le seuil du faible revenu. C'est une donnée qui est préoccupante. 40% de nos
concitoyens, concitoyennes vivent avec la pauvreté tous les jours. Quand on descend au
niveau locataire, parce que là, j'inclus des propriétaires là-dedans, quand on descend au
690 niveau locataire, c'est encore plus perturbant. Là, on est pratiquement à un citoyen sur deux à
47,3% des ménages sous le seuil de faible revenu.

Le coût moyen des logements dans le quartier, on le voit, il évolue beaucoup plus
rapidement. L'arrivée de chaque nouveau lot de condos contribue également à ça. Donc,
695 actuellement, le loyer brut a augmenté depuis 2006 de 15.8% dans le quartier; c'est plus faible

même à Montréal. Donc, on voit qu'on est un quartier prisé, on le sait, proximité des métros, proximité du parc, proximité de plusieurs commerces de qualité, notamment le Marché Jean-Talon. Ça attire des gens, ça attire des gens avec des revenus, les loyers montent.

700 Toujours selon le même portrait statistique, la taille des logements également est insuffisante. Le besoin des familles, on le sait, il va en croissance, puis c'est des logements qui sont les plus chers et c'est aussi ceux qui ont les taux d'inoccupation les plus bas. Actuellement le CSSS pense que dans Villeray-Ouest, c'est environ 6.3% de 5½ et plus qui manquent et dans Villeray-Est, jusqu'à 10%. Donc, une partie significative de la population se
705 trouve privée de son droit au logement et d'accès à des logements convenables.

 Actuellement dans le projet de Castelnau, tout à l'heure vous mentionniez qu'il n'y avait plus qu'une seule unité famille; nous, à notre lecture, il y en avait deux. Bon, j'espère qu'on n'en a pas perdu une en cours de route parce que sinon, ça ne s'améliore pas. Comme le
710 disait ma collègue, c'est ça, les ménages en attente de HLM, ainsi que les gens qui font des demandes pour des coopératives OBNL, chez nous, c'est 50% et plus qui sont des familles. Dans le contexte de notre liste d'attente à l'ALV, c'est 50%. Si on va du côté de la liste d'attente du l'OMHM, c'est environ 67% des gens qui sont des familles qui ont besoin d'un logement social.

715 Donc, fort de ce constat, nous sommes d'avis que la Ville doit porter une attention plus particulière à la réalité accablante de ces ménages. C'est ce qu'on demande ici un peu ce soir à la commission et aux commissaires, bien sûr, de réitérer en notre nom ces préoccupations-là qu'on a. On fait notre travail auprès des élus, on fait notre travail auprès de la population, force
720 est d'admettre qu'il y a encore du travail à faire de tous les côtés et c'est pour ça qu'on a besoin du plus de gens possible pour porter notre message.

 Donc, nous, l'indice pour situer les besoins du quartier, pas les besoins spécifiques de ce projet-là, et vous pourrez me contre interroger là-dessus, on utilise les besoins impérieux.
725 Les besoins impérieux, c'est un indice qui est développé par la Société canadienne d'habitation et de loyer et qui a une tendance à aller vers la hausse. Dans les années 80, on

parlait qu'un ménage qui consacre plus de 20% de ses revenus à son logement est un peu dans les troubles, la situation du logement s'est tellement dégradée au Canada que maintenant, on est rendu à 30%.

730

Mais quand même, avec des indices plus généreux, quand on arrive à ça, on se rend compte que mes 20 quelque mille ménages du début, bien il y en a 7 730 qui payent 30%. Qui payent plus de 50%, c'est 3 680, puis plus de 80%, à plus de 80%, on pense souvent à des gens dont le coût du loyer dépasse carrément les revenus, si on pense à l'aide sociale, on sait qu'une prestation d'aide sociale rentre juste juste juste sur le prix médian du loyer. Donc, ces gens-là sont automatiquement retournés vers les comptoirs alimentaires pour ce qui s'agit de la bouffe, on ne paye pas l'électricité l'hiver, puis on espère un miracle pour le printemps. Donc, on coupe les cheveux en quatre.

735

740

Donc, au bas mot pour nous, il y a 7 730 ménages qui auraient besoin d'un logement dont le loyer correspond à leur moyen financier dans le quartier. C'est immense. Bien sûr, ce n'est pas à un seul projet de porter tout ça, mais n'empêche qu'avec le peu d'unités, c'est sûr qu'on le voit comme une goutte d'eau dans un océan de besoins.

745

Donc, pour fixer justement l'objectif, on se réfère beaucoup à la liste de l'OMHM qu'on trouve qui devrait être passée en priorité. Ça c'est des besoins, comme on disait, impérieux, une situation qu'on a beau retourner sous tous les angles, tous les côtés, laissent des gens dans des situations de précarité, d'insécurité et même d'atteinte à leur santé qu'elles soient psychologiques ou physiques.

750

Donc, c'est ça. Donc, comme je le disais, la cible minimale devrait être pour le quartier établie en fonction du nombre de ménages qui habitent Villeray, qui ont un besoin impérieux en matière de logement et qui sont inscrits sur la liste d'attente de l'OMHM, question d'avoir un indice qui est fiable.

755

Il nous apparaît clair, bien sûr, que les projets de condominium, oui, ils sont développés avec la stratégie d'inclusion cette fois-ci. Ce n'est pas toujours le cas, on l'a vu au

7400. La stratégie d'inclusion, c'est quelque chose qui a toujours été aussi contesté. Il y a beaucoup de gens qui trouvent que c'est une stratégie qui, oui, amène plus de logements sociaux, mais qui n'est pas bâtie dans une perspective de répondre aux besoins, mais plutôt sur un pourcentage aléatoire qui est la fameuse règle des 15% et également c'est une contribution... en fait, c'est volontaire, donc il n'y a pas de côté coercitif, il n'y a pas d'obligation.

765 Nous on réitère la nécessité qu'il y ait un caractère obligatoire à l'inclusion sociale, puis effectivement des barèmes qui soient nettement plus généreux. Également, on pense que pour arriver à ça, ma collègue le soulignait, dans Villeray, il est difficile de développer du logement social, manque de terrains. Effectivement, le quartier, il est bâti. C'est pourquoi on croit que la Ville devrait mettre sur pied une réserve foncière, mais même probablement plus d'une.

770 Villeray est un quartier qui subit la gentrification. Depuis plusieurs années, on le constate, la processus de gentrification est en cours. Graduellement, mais sûrement, la population à faible et modeste revenu est remplacée par une population plus aisée. C'est ce qu'on appelle de plus en plus à l'Association *les expatriés de Villeray*, des gens qui ont toujours habité le quartier, mais qui à la recherche de logements plus abordables se retrouvent repoussés de plus en plus loin. Règle générale, ça commence par plus loin dans le quartier, mais maintenant on le voit, c'est même carrément d'autres quartiers, excentrés, loin des transports en commun pour des gens qui n'ont pas de véhicule. Donc, ça nous ajoute des difficultés encore une fois.

785 Il existe présentement un moratoire, on le sait, sur la conversion des condos, mais on observe ce qui se produit dans le reste de l'arrondissement. On se rend compte qu'il y en a beaucoup beaucoup des conversions et nous aussi, on est en train de sortir les chiffres de ce côté-ci, mais on regarde l'environnement physique et on les voit les petites pancartes, les anciens immeubles qui visiblement étaient des duplex, triplex, mais qui sont devenus des copropriétés. Donc, en ce sens-là, nous, on demande un moratoire vraiment absolu sur les conversions pour éviter la pression à la hausse.

790 C'est somme toute ce que j'avais à dire dans ce message d'ensemble. Donc bien sûr,
aussi je tiens à souligner le fait que ce soir ici dans l'assemblée, bon, il y a un débat électoral
en cours, on le sait, peut-être que ça a mobilisé plusieurs de nos concitoyens, concitoyennes,
mais je tiens à souligner la forte présence justement de membres de l'Association et d'autres
locataires du quartier. C'est une preuve en soi que nous sommes extrêmement préoccupés
par l'avenir de notre quartier, puis aussi où on va rester.

795 De plus en plus les locataires croient aussi que malheureusement pour rester dans
Villeray, il va falloir résister d'une façon de plus en plus dure, donc, manifestations, tout ça, ça
s'en vient vraisemblablement. Mais bien sûr, le canal est toujours ouvert pour plus de
logement social. Donc, si vous avez des questions, ça me fera plaisir. Merci.

800 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Merci beaucoup. Au tout début de votre présentation lorsque vous présentez le portrait
du quartier, vous indiquez que 21 130 ménages sont locataires ici dans Villeray.

805 **M. MATTHIEU FRAPPIER :**

Oui.

810 **M. BRUNO BERGERON, président :**

La proportion des logements locatifs par rapport à la proportion des logements en
copropriété, est-ce que vous avez ces données-là?

815 **M. MATTHIEU FRAPPIER :**

Du logement locatif versus la copropriété? Non, ça, je ne l'ai pas par contre.

820 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Parce que vous nous indiquez beaucoup dans votre mémoire qu'il y a une accélération par exemple de la conversion en copropriété. Ça aurait été intéressant qu'on connaisse... parce que par l'évolution, on pourrait voir parce que la question que je vous aurais posée, c'est : Quelle est la proportion acceptable versus une proportion inacceptable? Ça aurait été...

825 **M. MATTHIEU FRAPPIER :**

830 Il y a actuellement un travail de recherche qui se fait à cet effet-là comme dans plusieurs autres arrondissements de la ville. On n'est pas le seul comité logement qui se préoccupe de cette situation-là, il y en a d'autres qui l'ont fait. Nous aussi, on est en train de le faire. La compilation se fait en ce moment. Mais ça aurait été très très très intéressant de pouvoir les placer, mais malheureusement je ne peux pas... je ne suis pas encore en mesure de le faire ce soir.

835 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Puis quand vous nous dites qu'il y a un moratoire sur la conversion du logement locatif en copropriété et pourtant vous constatez qu'il y a beaucoup de transformation en copropriété, on pourrait l'expliquer comment ?

840 **M. MATTHIEU FRAPPIER :**

Les gens vont chercher des dérogations à ce moratoire-là et les obtiennent.

845 **M. BRUNO BERGERON, président :**

O.K. Parce que la transformation en copropriété indivise, c'est extrêmement difficile de freiner cet aspect-là ?

850 **M. MATTHIEU FRAPPIER :**

Celle-là, c'en est une autre, c'est celle qui progresse le plus rapidement, mais même là, il y a des exemptions aussi.

855 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Ça prend quand même une exemption pour convertir un immeuble de copropriétés... c'est-à-dire de locatif vers l'indivise.

860 **M. MATTHIEU FRAPPIER :**

Oui

M. BRUNO BERGERON, président :

865

Il y aurait besoin d'une dérogation quand même ?

M. MATTHIEU FRAPPIER :

870 En fait, il y a des règles plus audacieuses qui pourraient être mises en place notamment en comparant avec les indices de taux d'occupation dans le quartier.

M. BRUNO BERGERON, président :

875

O.K.

M. MATTHIEU FRAPPIER :

880 On pourrait permettre des conversions par exemple si... Notre regroupement national préconise que des conversions soient permises advenant que les taux d'inoccupation soient de 3% et plus, donc c'est-à-dire que notre marché est soit équilibré ou même en faveur un peu des locataires, question de ramener un petit peu de justice, parce qu'on sait qu'habituellement les taux d'inoccupation sont plus autour du 0. et quelque pourcent.

885 **Mme ARIANE EMOND, commissaire :**

Oui, et peut-être... Vas-y, Nicole, parce que c'est ton sujet.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

890

Vous ne vous prononcez pas dans votre mémoire à savoir si vous voulez, vous trouvez acceptable ce projet-là dans ce site, au site de Castelnaud.

M. MATTHIEU FRAPPIER :

895

O.K. Bien à l'instar de ma collègue, je ne peux pas être contre la vertu. Des nouvelles unités de logement social dans le quartier, je ne peux pas dire non, je n'ai aucun moyen. Les personnes qui visitent l'association ont tous et toutes des besoins urgents, criants. Donc, chacune des nouvelles unités en soi fait du bien, oui.

900

Par contre, est-ce que c'est acceptable ? Est-ce que c'est le sens qu'on veut donner à notre développement urbain ? Ça, au nom de l'Association, je ne pourrais pas donner ma caution aveugle à ça, non. Mais par contre, je ne peux pas non plus critiquer l'arrivée de nouveaux logements sociaux bien sûr.

905

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

910 Et est-ce que vous avez, vous de votre côté, par rapport à la typologie dans le volet de logement social, est-ce que vous avez des suggestions, des propositions comme nombre, à 3 chambres ou à 2 chambres ?

M. MATTHIEU FRAPPIER :

915 Toujours en suivant le même principe de répondre aux besoins impérieux et la fameuse liste de l'OMHM, si on regarde la liste de l'OMHM, environ notre 2-3 des demandeurs, c'est des familles. Donc, moi j'irais jusqu'à pousser, on a besoin d'un 2-3 pour des familles.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

920 2-3 pour des 54 ou 57 unités.

M. MATTHIEU FRAPPIER :

925 C'est ça, qui pourrait accommoder des familles. Je suis bien conscient que la marche est haute de 2 unités à environ le 2-3.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

930 Est-ce que c'est ce qui dans vos listes d'attente ou dans les besoins que vous avez examiné, est-ce que ces logements à plusieurs chambres, est-ce que c'est ça qui constitue les demandes parmi les plus importantes ?

M. MATTHIEU FRAPPIER :

935 C'est parmi les plus importantes, c'est parmi aussi les situations les plus préoccupantes. Donc, souvent des familles à faible revenu qu'on va conjuguer avec une autre réalité, qui est l'insalubrité des logements dans le quartier, qui sont souvent dans des logements insalubres.

940 La Direction de la santé publique, juste à titre indicatif, estime que 40% des enfants du quartier vivent dans la moisissure. Donc, ça c'est des besoins très urgents. C'est la santé directe des gens qui est en jeu, puis c'est également les gens qui présentent le plus de facteur de défavorisation. Donc oui, ce serait peut-être eux à mettre de l'avant, mais je vous dirais aussi qu'il y a un archétype de cas qu'on reçoit beaucoup à l'Association des locataires, c'est
945 des personnes vieillissantes, seules, en fait souvent des femmes. Donc, là aussi il y a un grand grand grand besoin. Il ne faudrait pas non plus déshabiller Paul pour habiller Jacques.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

950 C'est ça. Donc, un équilibre plus...

M. MATTHIEU FRAPPIER :

955 Un équilibre, c'est ça. Si on se fie à la liste de l'Association, comme France vous le disait, on est à environ 50% qui viennent des familles. Déjà, ce serait une autre façon peut-être d'équilibrer l'offre finalement de logements pour ceux et celles qui sont dans les besoins.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

960 Vous parliez... - Non, mais je vais laisser, je peux revenir.

M. BRUNO BERGERON, président :

Non, non, non, vas-y.

965

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Moi, il y a aussi une autre préoccupation. Le choix qui a été fait en termes de logement social, une Coop; est-ce que vous croyez que ça correspond bien aux besoins du quartier ?

970

M. MATTHIEU FRAPPIER :

Définitivement. C'est sûr que si on tient compte du fait que, premièrement des HLM en tant qu'édifice public, il ne s'en construit plus depuis 1994 suite au désengagement du gouvernement fédéral, je ne peux pas demander à la Ville de faire l'impossible non plus. D'ailleurs, on salue le fait que les élus de l'arrondissement commencent à demander plus d'investissement et plus de présence du fédéral. Ça nous sortait, cette possibilité-là, il y avait la possibilité de faire du logement subventionné.

975

Définitivement, il y a place à l'amélioration là-dessus. Toujours la même logique, si on prend le programme Accès Logis qui est un peu un équivalent d'HLM en coop, bien sûr il n'y a pas beaucoup de place pour ça. Donc ça, oui, on pourrait définitivement augmenter cette présence-là.

980

La formule coopérative est très intéressante parce qu'elle donne lieu à toute une vie démocratique, une vie de quartier, puis règle générale aussi, des améliorations carrément à l'aménagement du cadre bâti, puis l'environnement physique autour d'une coop. Donc, oui, dans ce sens-là, c'est un bon choix.

985

C'est un bon choix aussi dans le sens où le 65, de Castelneau a toujours... bien pas toujours, mais depuis la fin de sa vocation industrielle hébergeait des groupes communautaires qui assuraient une présence essentielle dans le quartier. Malheureusement ces groupes

990

communautaires, on les a perdus. Donc, l'aspect coopératif leur laisse potentiellement un petit espace, puis ramène aussi un peu du côté de cette vocation-là.

995

Ceci étant dit, je ne voudrais pas me faire d'ennemis du côté des organismes à but non lucratif d'habitation qui ont des vocations très très spécifiques pour des besoins spécifiques et puis là encore, on sait que les besoins sont très très grands. L'itinérance qui était avant plus le lot de certains quartiers par exemple, bien c'est rendu, ça fait partie de la réalité de Villeray maintenant. Donc, c'est sûr qu'il y a notamment, notamment l'itinérance qui a des besoins.

1000

M. BRUNO BERGERON, président :

Je vous remercie beaucoup, Monsieur.

1005

M. MATTHIEU FRAPPIER :

Ça me fait plaisir.

1010

M. BRUNO BERGERON, président :

J'appelle, s'il vous plaît, Monsieur Martin Blanchard ainsi que madame Sacha Dyck, s'il vous plaît. Je comprends que c'est monsieur Sacha Dyck. Messieurs, bonsoir!

1015

M. MARTIN BLANCHARD :

Bonsoir ! Je me présente, Martin Blanchard. Je suis porte-parole de la Coalition Marconi/Beaumont et je suis aussi organisateur communautaire au Comité logement de la Petite-Patrie.

1020

Je voudrais en tant que porte-parole de la Coalition Marconi/Beaumont, je voudrais replacer le projet de ce soir dans un contexte un peu plus élargi qui est celui du PDUES, donc le Plan de développement urbain économique et social qui prévoit l'arrivée du campus

1025 Outremont. C'est dans ce contexte, je pense, qu'on prévoit les logements sociaux, c'est-à-dire qu'on nous a confirmé que les logements sociaux qui sont inclus dans le projet de ce soir, du 65, de Castelnau va être comptabilisé dans l'inclusion de logement social qui est prévu dans le plan du PDUES.

1030 Je pense qu'il est tout à fait approprié de considérer ce projet-là dans un contexte plus large qui est celui du PDUES. Le diagnostic de la Ville de Montréal qui a été publié dans le cadre des préconsultations du PDUES a fait une analyse des indices de pauvreté du secteur Marconi/Beaumont. Ce qu'on appelle nous le secteur Marconi/Beaumont, c'est finalement Marconie/Alexandra/Beaumont/Castelnau, c'est-à-dire tout ce secteur-là qui est contenu dans ce qu'on appelle le PDUES. On a trouvé ça plus joli d'appeler ça le secteur 1035 Marconi/Beaumont. Et donc, dans ce diagnostic de la Ville de Montréal, on rapporte que dans le quartier Parc-Extension, les conditions matérielles sont les plus défavorables par rapport à la moyenne de Montréal. Tandis que dans Villeray-Ouest et la Petite-Patrie-Ouest, des quartiers qui étaient aussi défavorables que Parc-Extension l'est aujourd'hui, on constate que la tendance des dernières années se traduit par une hausse des conditions matérielles 1040 moyennes de la population et maintenant qui dépasse la moyenne de Montréal.

Et donc, on peut considérer que le secteur Marconi/Beaumont est caractérisé par une certaine mixité socioéconomique, mais qui est en déclin. On est de plus en plus face à une monoculture socioéconomique.

1045 Mais cette mixité socioéconomique qui est encore existante, mais qui est en dégringolade, sera sérieusement sur une voie d'extinction avec l'ajout des 1 500 unités résidentielles, principalement des condos qu'on prévoit pour le projet du PDUES. Ce nombre de condos qu'on prévoit pour le projet du PDUES, 1 500, est toutefois contestable parce que 1050 les nouveaux condos qui font suite à l'arrivée du futur campus Outremont de l'Université de Montréal sont bien plus présents. On en a compté 1 500, mais je vais vous faire un petit exercice pour qu'on en rajoute quelques-uns.

1055 Il faut rajouter premièrement 600 unités de condos qui ont été construites depuis 2009, depuis qu'on a annoncé le campus qui était annoncé avant 2009, mais depuis qu'on a vraiment confirmé l'arrivée du campus, ou qui sont en voie d'être construites dans Maconi/Alexandra. Donc, 600, plus les 608 unités qui sont construites ou en voie de l'être dans les secteurs Castelnau et Beaumont.

1060 Il faut également tenir compte du projet Mirelis qui a fait l'objet d'une consultation à l'OCPM en décembre 2012 qui ajoutera bientôt 222 unités de condos, sans oublier bien sûr les 662 unités qui sont réalisés et en cours de réalisation au 7400 Saint-Laurent et au 65 de Castelnau. Je ne les compterai pas, mais il faudrait aussi rajouter les unités qui avaient été comptabilisées pour le campus Outremont lui-même, qui sont de 1 500.

1065 Bref, en tout pour tout depuis l'annonce du campus Outremont en 2007, il s'ajoute 3 592 unités nouvelles de condos dans ce petit secteur et ses abords.

1070 Il faut aussi souligner un phénomène très présent, c'est la conversion du stock de logements locatifs en condos divisés et en copropriétés indivises. Une récente étude de l'Université Concordia qui a été pilotée par le comité logement La-Petite-Patrie démontre que 20% du stock locatif de la Petite-Patrie a été converti en copropriétés indivises et divisés dans un stock de logements qui échappent au moratoire, c'est-à-dire dans le stock qui n'est pas prévu de demander une dérogation à l'arrondissement. Pourquoi ? Parce que c'est des opérations immobilières qui se font finalement en dehors de l'autorité de l'administration municipale, c'est-à-dire la copropriété indivise. J'ai ici le rapport qui a été fait, qui a été publié
1075 cette semaine et je vous en conseille la lecture.

1080 Donc, en fait, il y a 3 200 ménages du quartier La-Petite-Patrie qui ont été... 3 200 ménages locataires qui ont été évincés de leur logement qui ont été convertis en copropriété. Mais ce qu'on a remarqué, c'est que les rues plus proches du secteur Marconi/Beaumont se sont faites convertir encore plus fortement. C'est du 40, 50, 60% du stock de logements locatifs qui a été converti en copropriété. Mais je ne le compterai pas. Je vais seulement compter les 3 592 unités. Je ne compterai pas la conversion en copropriété et je ne compterai

1085 pas non plus les condos qui vont être ajoutés dans le secteur Outremont, c'est-à-dire du campus lui-même. Soyons donc très raisonnables et conservateurs, puis on va compter seulement les 3 592 unités nouvelles de condos qui font suite à l'implantation du PDUES.

1090 Donc, il est actuellement proposé dans le projet du PDUES de développer 225 unités de logements sociaux, soit un maigre 6% des 3 592 unités nouvelles de condos. Alors, est-ce que c'est suffisant ?

1095 Parlons un peu des besoins. Dans le quartier Villeray, il y a plus de 225 ménages qui sont inscrits sur la liste de requérants et requérantes de logements sociaux à l'Association des locataires de Villeray. Il y a environ 900 ménages qui sont en attente d'un HLM sur la liste de l'Office municipale d'habitation. Dans le quartier La-Petite-Patrie, il y a 400 ménages sur la liste des requérants du comité logement. Il y a 900 personnes sur la liste d'attente de l'OMH et dans Parc-Extension, un peu la même chose, donc, 250 requérants et requérantes et environ 1100 900 ménages. En chiffre absolu, on peut estimer environ 3 500 le nombre de ménages qui habitent les quartiers visés par le PDUES qui sont inscrits sur les listes de requérants. Et je ne tiens pas ici compte des listes d'attente dans les coopératives parce que c'est impossible à comptabiliser, chaque coop gère sa propre liste d'attente.

1105 Le projet du PDUES propose ainsi de combler environ seulement 6% des besoins urgents en logements sociaux des résidents des quartiers concernés. C'est très peu considérant l'arrivée des 3 592 condos dans le secteur qui contribuera à la gentrification accélérée dans les secteurs comme je vous disais tout à l'heure. Même la Ville de Montréal constate qu'il y a une gentrification dans les secteurs du PDUES.

1110 C'est une certitude absolue que l'arrivée du campus Outremont va augmenter la pression à la hausse sur le prix de l'immobilier, apporter un nouveau souffle à la gentrification des quartiers, mettre des locataires à la rue, etc.

1115 Certes, on ne peut pas demander au PDUES de régler tous les problèmes des quartiers qui l'environnent, mais le minimum qu'on peut exiger lors d'une revitalisation des

quartiers aussi importante et qui transformera durablement la composition sociale et urbaine, c'est de ne pas appauvrir davantage des quartiers qui sont au prise avec des problèmes de pauvreté importants.

1120 Pour éviter de créer encore plus de pauvreté, le PDUES doit compenser toutes les conséquences négatives qu'il créera durant son implantation. C'est le minimum qu'on peut demander au PDUES, qu'il ne crée pas plus de pauvreté qu'il y en a déjà.

1125 Alors, comment on fait pour estimer la pauvreté ? Comment on fait pour estimer l'impact du PDUES sur la pauvreté qu'il y a ? C'est un peu difficile à faire, mais je vous... en tout cas, je propose de faire la réflexion suivante : Le PDUES va s'insérer dans un contexte qui est déjà existant.

1130 Le contexte existant, c'est un contexte où il y a 2 800 ménages locataires et sur ces ménages locataires, il y en a 37% qui sont au prise avec des problèmes importants de pauvreté, qui vivent sous le seuil de la pauvreté, qui payent trop cher pour se loger, qui ont de la difficulté à boucler les fins de mois et qui sont souvent en danger de perdre leur logement, leur emploi, d'être dans des difficultés diverses.

1135 Donc, 37% des 2 830 ménages locataires du secteur, on a environ 1 050 ménages qui sont dans des difficultés importantes. Pour le dire une seconde fois, on ne peut pas demander au PDUES de régler tous les problèmes des quartiers concernés, mais on peut au moins exiger que le PDUES n'appauvrisse pas davantage la population dans le secteur.

1140 C'est pourquoi la Coalition Marconi/Beaumont recommande de faire un effort important en matière d'inclusion, en matière de développement de logements sociaux dans le secteur. En tant que Comité logement de La-Petite-Patrie, et je sais que je représente aussi l'Association des locataires de Villeray et le Comité d'action de Parc-Extension, nous recommandons un développement de 1 000 logements sociaux dans le secteur qui
1145 représentent une proportion d'environ 28% de logements sociaux sur le total des 3 592 condos qui vont être absorbés dans le secteur Marconi/Beaumont suite à l'arrivée du PDUES.

1150 Autrement dit, ce qu'on veut, c'est qu'on puisse faire en sorte que la population ne s'appauvrisse pas. La demande de 1 000 logements sociaux est justifiée par le fait qu'au moins 1 000 ménages du secteur Marconi/Beaumont seront appauvris davantage suite à l'accélération du processus de gentrification causé par le projet du PDUES. De la sorte, le PDUES ne créerait pas de nouvelle pauvreté et ne ferait que compenser sa propre action.

1155 Je voudrais rajouter une dernière chose. Il y a un fond pour des projets-pilotes pour permettre à des projets sociaux d'émerger dans le secteur. Je vais faire mien, et là je parle vraiment au nom personnel du Comité logement La-Petite-Patrie, mais je vais recommander aussi la même chose qui va vous être recommandé ici, c'est qu'on utilise ce fond pour l'achat de locaux pour les organismes communautaires qui ont été mis à la porte de l'édifice du 65, de Castelnau et de l'édifice du 7400, de Castelnau. Les groupes communautaires vivent avec des budgets très serrés, ils ont de la difficulté à servir la population et ils se retrouvent maintenant à payer plus cher de loyer. Il faut trouver une solution pour ces groupes-là.

1160 Voilà. Je vais passer la parole à Sacha.

1165 **M. SACHA DYCK :**

1170 Bonsoir ! Mon nom est Sacha Dyck, je suis résident de Parc-Extension. Je suis infirmier et je suis nouvellement père, alors, j'ai une perspective qui évolue de mon quartier et je me préoccupe de la santé de mon quartier. C'est pourquoi j'ai cofondé la Coalition Marconi/Beaumont il y a quelques années maintenant pour parler de ce secteur qui est entre nos trois quartiers. Ce n'est pas vraiment La-Petite-Patrie, pas vraiment Villeray, pas vraiment Parc-Extension, c'est le Villeray sociologique, mais le Parc-Extension électoral.

1175 C'est un quartier qui est souvent perdu et qui se transforme. Il faut s'assurer que cette transformation se fasse de manière à servir les gens des quartiers environnants, limitrophes. Alors, c'est pour ça qu'on s'est mis ensemble pour parler de ce quartier. On parle surtout de logement parce que c'est le plus important. Mon collègue a bien parlé des besoins criants

1180 dans nos trois quartiers et on nous dit toujours qu'il n'y a pas de place pour le logement social, mais ici, on a de la place, on a un quartier qui est en devenir et il faut s'assurer que le logement social ait sa place.

1185 Mais on a des préoccupations qui vont même au-delà du logement parce qu'il faut par la suite créer un vrai quartier avec une vraie vie. Donc, il faut penser aussi au transport actif, à la vie de quartier, aux services de proximité, aux commerces de proximité, au verdissement, et ce qu'on a décidé ensemble à la Coalition Marconi/Beaumont, c'est qu'il faut vraiment penser tout le quartier en tant que tel et pas seulement dire une dérogation à la pièce, ici et là, et finalement on va se retrouver avec seulement une jungle de condominiums, sans parc et avec peut-être une petite garderie, une petite épicerie. C'est ce qu'on trouve en ce moment.

1190 Alors nous on veut surtout repenser la circulation automobile, le rapport qui a été commandé à des ingénieurs examine seulement l'impact de 250 autos par année dans le quartier, mais il ignore le fait qu'il y a des centaines de projets qui sont en chantier en ce moment. On est en train de les mettre juste à côté. Donc, c'est des centaines d'autos qui vont venir de plus et on a même des grandes industries qui s'en viennent avec des centaines de travailleurs sur la rue du Mile-End juste à côté. On est en train de refaire tout un édifice de 1195 l'ancienne industrie du textile pour y mettre des centaines de travailleurs pour une banque.

1200 Alors, il va y avoir beaucoup de gens qui vont venir, autant à pied qu'à vélo qu'en auto. Il faut vraiment repenser la rue de Castelnau. Tout ce secteur en ce moment, la rue d'un côté n'a pas de trottoir, il n'y a presque pas de marquage au sol, il y a deux rues, deux tronçons de de Castelnau où c'est unidirectionnel et les gens ne le savent souvent pas et vont contre la direction du trafic entre Saint-Urbain et Saint-Laurent.

1205 Donc, il faut vraiment s'assurer de repenser la rue au complet et de cette intersection Saint-Laurent/de Castelnau qui est assez dangereuse. Et il faut penser aux gens qui, on espère, vont venir au travail de la maison en vélo et à pied. Les intersections Jean-Talon et Marconi et Esplanade sont très dangereuses. Il y a du marquage au sol, il y a des lignes, mais qui ne sont souvent pas vues par les automobilistes qui roulent très vite parce qu'il y a un

1210 viaduc qui s'en vient. Soit ils sortent du viaduc et ils vont très vite ou ils s'apprêtent à y aller. Alors, c'est très dangereux pour les piétons puisqu'il n'y a pas de stop, il n'y a pas de feu de circulation.

1215 Et en même temps, il y a une piste cyclable qui est prévue qui va rejoindre Petite-Patrie au sud et traverser Jean-Talon et venir vers le nord et on espère aller au parc Jarry d'un côté et Parc-Extension de l'autre. Donc, il faut vraiment que ce soit sécuritaire pour ces vélos qu'on espère vont venir dans le quartier.

1220 Il faut s'assurer que ces liens entre la rue de Castelnau et la rue Gary-Carter d'un côté et de l'autre des condominiums Les Jardins devant le parc Jarry soient bien faits, que ce soit bien aménagé de manière sécuritaire pour les piétons, pour les cyclistes, que ce soit bien entretenu, que ce soit vert également.

1225 Il faut aussi parler du lien qui est prévu pour le lien de Castelnau et Ogilvy. Donc, la gare AMT qui serait déménagée un peu au nord si bien sûr le Canadien Pacifique est d'accord. Et ce lien doit, c'est l'unanimité à Parc-Extension, doit être pour cyclistes et pour piétons seulement. La circulation automobile est déjà très dangereuse sur la rue de Castelnau, les faits sont là, des études du Département de santé publique pour montrer qu'il y a tellement d'accidents sur Ogilvy, c'est presque aussi pire que Jean-Talon et que les autos vont emprunter cette rue-là.

1230 Et surtout, on n'a pas d'étude d'impact sur la circulation, mais on sait qu'il y a beaucoup de pression de la part de l'arrondissement pour créer ce lien pour automobiles. On pense que ce serait très dangereux de le faire surtout puisqu'on n'a pas encore étudié la question. Et surtout si on met tellement d'emplois et de résidences de l'autre côté, du côté de
1235 Castelnau, ça va devenir encore plus dangereux.

Et finalement, il faut penser au maintien des emplois dans le secteur. Ça a toujours accueilli des travailleurs, mais maintenant, il y en a de moins en moins. Il faut que les gens puissent quand même travailler à côté de là où ils habitent et pour les gens qui habitent dans

1240 ce secteur, ils ne devraient pas être obligés d'aller dans leur auto pour aller au Loblaws de l'autre côté ou aller pour faire leurs emplettes.

1245 Alors nous on aimerait voir par exemple un zonage flexible qui mettrait des services de proximité au rez-de-chaussée de ce beau projet sur la rue de Castelnau. Ce serait le minimum pour au moins offrir des services, soient pharmacie, garderie, dépanneur, toutes les choses dont la vie dépend à proximité de ces nouveaux résidents.

Je vous remercie pour votre temps.

1250 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Merci beaucoup, Monsieur.

1255 **Mme ARIANE EMOND, commissaire :**

1260 Alors, je comprends dans l'ensemble que vous ne vous prononcez pas directement sur le projet qui est à l'étude par notre commission. Je vais quand même vous demander un effort. Mis à part que monsieur vient de nous dire que ce serait souhaitable d'y voir des services de proximité au rez-de-chaussée parce que votre analyse de la situation fait en sorte que vous voyez qu'il va manquer des services, mais j'aimerais ça vous entendre sur le projet tel qu'il est présenté. Qu'en pensez-vous dans sa présentation actuelle ?

M. SACHA DYCK :

1265 C'est certain que ça pourrait être pire. Il y a beaucoup de travail qui a été fait, du beau travail qui a été fait. On a vu des pires propositions, c'est certain. Je ne suis pas nécessairement contre, non. C'est un secteur qui, oui, est en transformation, se développe, mais il faut s'assurer qu'il puisse servir les gens qui ont toujours habité autour qui ont des besoins criants. En habitant à Parc-Extension, nous sommes un des quartiers les plus
1270 pauvres au Canada avec un très grand pourcentage de ménages qui paient beaucoup pour

leur loyer et souvent pour des appartements qui sont insalubres. Les gens ne connaissent pas nécessairement leurs droits, on a beaucoup de besoins.

1275 Alors, on aimerait voir ce développement qui est juste à côté et finalement est dans notre même district électoral, servir nos besoins. Parce que finalement, ça aussi c'est Parc-Extension. Ça appartient à nous.

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

1280 Est-ce que nous comprenons aussi que ce que vous demandez malgré le travail qui a été fait avec le PDUES, qu'il y ait un véritable plan d'ensemble, une vision d'ensemble pour l'ensemble de ce que vous appelez les secteurs Marconi/Beaumont ? C'est ça qui manque terriblement ?

1285 **M. MARTIN BLANCHARD :**

Oui. Si je peux me permettre, je crois que c'est en décembre de l'année 2012, il y a eu l'étude du projet Mirelis. L'étude du projet Mirelis, c'est un bâtiment qui se situe dans le PDUES. On a eu des consultations publiques avant le PDUES sur un projet qui se situait exactement dans le secteur du PDUES. Il a été difficile d'évaluer ce projet-là à la lumière du PDUES qui n'avait pas encore été... c'était quelque peu surréaliste, mais en tout cas, c'était un exercice qui était difficile.

1290
1295 On nous propose maintenant d'évaluer un projet et il a fallu quand même faire des appels répétés. Il a fallu vraiment investiguer, de savoir : Est-ce que ce projet s'insère dans le PDUES ? On ne l'a pas su. Il a été difficile de le savoir. Je pense que l'administration municipale, avec toute la bonne volonté qu'elle peut avoir, j'ai de la difficulté à voir quel est le projet d'ensemble justement et il me semble que quand on a un bon projet d'ensemble, on est capable de concevoir comment ce projet d'ensemble va se réaliser dans chacune de ces réalisations individuelles. Ça m'échappe présentement. Et je pense que ça échappe aussi à
1300 l'administration peut-être parce que le projet du PDUES est lui-même... c'est quand même un

projet de revitalisation très important, il va vraiment modifier le secteur de façon considérable, et les frontières sont quand même un peu floues. Il est difficile de comprendre qu'est-ce que va avoir l'air...

1305

Je veux dire, nous, les travailleurs communautaires dans le domaine du logement, on peut s'imaginer à peu près, on a vu c'est quoi des réalisations urbaines dans le passé et on est quand même capable de se l'imaginer, mais ce n'est pas... je veux dire, c'est notre imagination qui fait le travail. Ce n'est pas la lecture du projet du PDUES qui nous permet de faire cet exercice-là. C'est-à-dire, ce n'est pas seulement la question de l'insérer dans une vision plus globale, je pense que c'est une question d'avoir une vision globale. Et je ne suis pas sûr que cette vision globale existe.

1310

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

1315

Et là, vous parlez autant de circulation, de verdissement, de zones d'emploi, de projection pour l'immobilier ?

M. MARTIN BLANCHARD :

1320

Exactement.

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

1325

Logement social. Ça va.

M. MARTIN BLANCHARD :

1330

Je vais seulement vous donner un petit exemple. Lorsque je suis allé parler d'une demande du milieu de La-Petite-Patrie qui est d'avoir une réserve foncière d'un terrain dans le secteur Petite-Patrie pour le PDUES, on est allé faire cette revendication à l'administration

municipale lors d'un conseil exécutif au mois d'août 2013. Et on nous a dit : «Non, il n'y aura rien dans Petite-Patrie, il n'y a pas de gentrification dans Petite-Patrie.»

1335 J'ai mal compris, et pour moi, c'est difficile de m'imaginer même qu'on puisse penser qu'il n'y a pas de gentrification dans Petite-Patrie. Donc, quelque part, je comprends qu'on veut revitaliser des secteurs et on veut en faire des zones résidentielles, des zones d'emploi et on veut faire des choses quand même qui sont... et je vois où ça s'en va, je comprends bien, mais je ne suis pas sûr qu'on ait une vision de développement.

1340

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

Merci.

1345

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

1350 Je vois que vous aviez aussi le souci de l'emploi dans tout ce secteur-là. Donc, ça implique une mixité résidentielle et industrielle. Est-ce que vous croyez malgré tout que le projet auquel on fait appel aujourd'hui se justifie dans le cadre d'une mixité industrielle et commerciale ? Est-ce que vous le voyez comme un élément de plus pour cette mixité entre les deux et d'apporter quelques logements de plus pour les citoyens du quartier ?

1355

M. SACHA DYCK :

1360 Pour moi ce que j'aimerais voir, c'est un projet qui incarne cette mixité. En ce moment, le projet met à la porte tous ces groupes communautaires qui ont longtemps été établis dans le 65, rue de Castelnau. Donc, c'est un projet qui va à l'encontre de la mixité et c'est dommage. C'est des organismes qui ont été là pendant longtemps qui avaient vraiment besoin de ces locaux et ces loyers qui n'étaient pas chers et maintenant, on les chasse pour essayer de trouver d'autres places. Alors pour moi, la mixité, si on veut parler de vraie mixité, il faut l'incarner et ce projet en fait va à l'encontre de ça.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

1365 D'autre part en ce qui a trait au logement social qu'il y a dans le cadre de ce projet-là,
est-ce que, même si vous avez des réticences par rapport au projet parce que ça a écarté
quand même un certain nombre de groupes communautaires de leur logement, mais est-ce
que cet apport de logement social dans le quartier quand même... vous parlez
d'appauvrissement parce qu'il y a des pertes de logement, est-ce que ça représente quand
1370 même un apport qui peut être significatif ?

M. MARTIN BLANCHARD :

1375 Bien il ne faudrait pas perdre de vue l'ensemble encore une fois et si... Écoutez, je
vais quand même juste faire une petite parenthèse. 54 logements sociaux, c'est 27 logements
subventionnés. Ce n'est pas 54 logements pour les personnes à faible revenu; c'est 27
logements seulement pour les personnes à faible revenu, donc, c'est 27 logements qui vont
être possible de remplir pour des personnes qui vont payer 25% de leur revenu.

1380 Les 27 autres logements, c'est des 3½ qui commencent à 600 \$ et plus. C'est pour
des personnes qui ont un revenu médian. Les locataires ont un revenu médian. Ce n'est pas
des logements pour des personnes à faible revenu. Ça fait qu'il n'y en a pas 54, il y en a 27
dans les faits.

1385 27 logements pour des personnes à faible revenu, c'est 27 logements à faible revenu.
Comme mon collègue de l'Association des locataires de Villeray, on ne peut pas dire non.
Seulement un, c'est déjà... Les personnes qu'on voit quotidiennement dans les comités
logement, on ne veut que leur donner des logements qu'ils peuvent se payer.

1390 Par contre, encore là, il faut voir les choses de façon globale. C'est vraiment très peu
considérant l'énorme quantité de logements qui sont sous forme de copropriétés, de condos, et
qui vont appauvrir les quartiers environnants et moi, ma crainte, c'est qu'on en ait si peu qu'on
en arrive à considérer que les logements sociaux finalement soient une façon... excusez-moi
l'expression, mais d'avalier la pilule.

M. BRUNO BERGERON, président :

1395

Merci beaucoup, Messieurs. Alors, la commission va prendre une pause de 15 minutes. Nous reviendrons, donc, autour de 20 heures 30. Merci.

PAUSE... REPRISE

1400

M. BRUNO BERGERON, président :

J'appellerais monsieur Sylvain Legris et madame Linda Gagnier, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur !

1405

M. SYLVAIN LEGRIS :

1410

Bonsoir ! Je me présente, Sylvain Legris. Je suis résident des Jardins du parc Jarry et jouxtent justement les terrains de l'actuelle imprimerie Transcontinental et de l'Institut. C'est la première fois que je me prête à ce type d'exercice. Je suis un peu nerveux, j'espère que je ne ferai pas un fou de moi.

1415

Dans le fond, nous, on est des résidents, on a rédigé ce mémoire en tant que résidents et non pas en tant que... on n'a jamais œuvré dans le sujet dont on va traiter à l'intérieur du mémoire. On est simplement préoccupé suite à la présentation qui a eu lieu au mois de février du projet, dudit projet.

1420

Dans un premier temps, on se rappellera que les promoteurs étaient venus présenter le projet et au moment d'aborder l'aspect de la façon dont son implantation allait se faire dans le quartier au niveau de la circulation et tout ça, on nous a fait valoir que tel qu'il est prévu dans les règlements de la Ville, les promoteurs avaient mandaté une firme d'ingénieurs pour faire les études, mais en vase clos, comme on l'a déjà mentionné. Et puis ils sont arrivés à une conclusion, à la même conclusion dans le fond qu'ils étaient arrivés lors de la première phase du 7400 Saint-Laurent, à la conclusion que tel qu'il était présenté pour les 350 unités à peu

1425 près que ça va représenter, l'impact ne serait pas assez important pour que ça puisse nécessiter que la Ville ait à procéder à des remaniements de l'architecture du réseau routier tel qu'on le connaît présentement dans le secteur.

1430 Le secteur, on l'a mentionné à maintes reprises, mais il est important pour moi, pour me resituer, on parle toujours d'entre le boulevard Saint-Laurent et la voie ferrée et entre la rue Jean-Talon et le parc Jarry, la rue Gary-Carter.

1435 Donc, suite à ça, il y avait eu des gens de la Ville de Montréal qui étaient venus également prendre le micro pour nous brosser un tableau de ce qui attendait ce fameux quadrilatère dans les mois et les années qui viennent. On l'a mentionné, je le sais, mardi, j'étais là, j'ai vu. Tout le monde, on parle un peu des mêmes choses, mais... en tout cas, c'est important de voir qu'il y a plusieurs gens qui sont concernés par des sujets qui se recoupent en fin de compte.

1440 Et puis, on nous avait sorti des chiffres. Je ne m'attendais pas à ça, je m'attendais à venir avoir simplement des informations sur les futures installations, mais là, on a commencé à parler du quadrilatère et des nouveaux projets qu'il y a également autour dans les rues avoisinantes qui sont de plus petites envergures, mais on parle de 200 nouvelles adresses résidentielles qui vont s'ajouter aux 700 que le promoteur se promet d'offrir aussi.

1445 Et puis des bonnes nouvelles d'ordre économique. Ça, on en conviendra, pour le secteur, c'est bon les emplois qui s'annoncent suite à l'occupation que cinq compagnies vont faire des locaux qui ne sont présentement pas occupés, et ça, ça va attirer 3 000 travailleurs. On l'a dit ça aussi à plusieurs reprises.

1450 Donc, je trouve que c'est à ce moment-là qu'on s'est regardés, puis on était un peu incrédule de voir que la Ville venait nous présenter des chiffres qu'ils avaient en main, mais qu'eux ne s'étaient pas contraints à faire le même exercice qu'ils imposent au promoteur, c'est-à-dire de regarder dans sa globalité le secteur et les projets qui vont le toucher et de faire, de
1455 regarder en confrontant les chiffres qu'eux ont en main pour voir s'il n'y aurait pas lieu

1460 justement de... alors qu'on voit très bien que le quartier va entrer dans une phase de construction pour les prochaines années, est-ce qu'il n'y aurait pas lieu avant que nous, citoyens, on puisse donner notre aval à un tel projet, peut-être de mettre tout de suite un plan d'action en branle et de dire : Bien tant qu'à être dans la poussière, on va s'y mettre tout de suite, mais on va essayer de réaliser quelque chose qui fasse en sorte que leur inclusion à ces gens-là puisse se faire harmonieusement et qu'on ne se retrouve pas comme disait quelqu'un mardi dans une espèce de... la même situation qu'on se retrouve l'été lors des Internationaux de tennis où la circulation est impossible sur notre rue et dans bien d'autres rues. Le stationnement... en tout cas, tout le monde s'en ressent.

1465 On voit que déjà les infrastructures sont près d'atteindre leur point de saturation, puis on se propose de continuer à rajouter sans se préoccuper de changer les choses alors qu'il est peut-être encore le temps d'agir.

1470 Il y avait eu également, un dernier point qui a été repris par d'autres, qui était le fameux passage à niveau qui avait été proposé déjà l'an dernier. Je n'étais pas au courant, mais en tout cas... lors du dévoilement du Plan de développement urbain, et un peu comme tout le monde, nous, c'est quelque chose qu'on a souhaité longtemps depuis les huit années que je suis ici, qu'on souhaite, parce que les services qui sont offerts pour le transport de l'autre côté de la clôture comme on l'appelle sont très intéressants pour ceux qui travaillent au centre-ville. C'est très efficace et tout ça, mais le fait de devoir marcher 15-20 minutes pour s'y rendre, ça coupe un peu ces avantages-là si on veut.

1480 Donc, nous, ça c'est positif, mais comme le monsieur disait avant moi, le fait que ce soit un lien qui est aussi véhiculaire, ça, on le conteste, on le condamne aussi. On ne voit pas comment ça pourrait militer en faveur d'améliorer les conditions de circulation dans notre quartier.

1485 Donc, c'est un peu l'esprit de ce qu'on a rédigé et puis on tient simplement à... dans le fond, on espère que votre pouvoir à vous, les Commissaires, fasse à la Ville de Montréal, je ne sais pas de quel ordre il est ce pouvoir-là, est-ce que c'est de l'ordre de la recommandation ou

1490 est-ce que ça peut aller plus loin que ça, mais on espère que vous allez accueillir favorablement nos commentaires et peut-être amener la Ville à faire ses devoirs avant justement qu'on puisse, nous, nous prononcer sur quelque chose d'aussi important qui va être implanté dans le quartier.

M. BRUNO BERGERON, président :

1495 Merci beaucoup, Monsieur.

M. SYLVAIN LEGRIS :

Bienvenue.

1500 **M. BRUNO BERGERON, président :**

J'aurais des questions. Vous nous dites que vous êtes un résident du secteur depuis huit ans déjà. Est-ce que vous pouvez nous dire à quel moment la dernière phase des Jardins du parc Jarry a été réalisée ?

1505 **M. SYLVAIN LEGRIS :**

Selon mon souvenir, c'était déjà là quand on est arrivé, mais c'était...

1510 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Donc, il y a huit ans, c'était déjà complété entièrement ?

M. SYLVAIN LEGRIS :

1515 Oui.

M. BRUNO BERGERON, président :

1520 Le temps passe. Parce que moi je l'ai vu construire, mais je me demandais dans le temps quand avait pu avoir eu lieu la dernière phase.

M. SYLVAIN LEGRIS :

1525 La date exacte par contre... Il doit y avoir des résidents qui vont pouvoir vous...

M. BRUNO BERGERON, président :

Donc, c'est plus de huit ans.

1530

M. SYLVAIN LEGRIS :

Oui.

1535

M. BRUNO BERGERON, président :

O.K. J'ai posé la question à un citoyen qui habitait aussi le projet des Jardins du parc Jarry mardi soir où je lui demandais ses habitudes de consommation quand vous allez par exemple acheter vos biens de proximité autant à l'épicerie que la pharmacie, tout ça. Vous le faites comment ? Vous le faites à pied ? Vous le faites en voiture ?

1540

M. SYLVAIN LEGRIS :

Nous on est vendu au Marché Jean-Talon et à tous les petits commerçants, ça fait qu'au lieu d'avoir trois voitures, on a trois chariots, puis on voyage énormément à pied.

1545

M. BRUNO BERGERON, président :

C'est correct. Et vous passez par la rue Saint-Laurent ?

1550

M. SYLVAIN LEGRIS :

On va prendre Gary-Carter, Faillon, puis on prend une des rues qui montent vers le Marché, Casgrain ou des choses comme ça.

1555

M. BRUNO BERGERON, président :

D'accord. C'est la rue la plus sécuritaire ?

1560

M. SYLVAIN LEGRIS :

Oui, absolument. Parce que longer Saint-Laurent, c'est assez périlleux ces temps-ci.

M. BRUNO BERGERON, président :

1565

D'accord. Puis à ce moment-là dans le quartier, je suis content d'apprendre que vous faites vos courses à pied, donc vous retrouvez à proximité quand même l'ensemble des services dont vous avez besoin sans être obligé de vous éloigner trop ?

1570

M. SYLVAIN LEGRIS :

Absolument, oui. Pour les savons ou les choses plus d'usage commercial si on veut, on va aller au Provigo, mais il y a quand même une offre qui se fait. Pour moi, ça me donne des points de chute et ça me permet de faire de l'exercice, prendre une petite marche, puis...
Il y a 1 000 chemins pour se rendre un peu partout. Ça met de la variété dans mes sorties.

1575

M. BRUNO BERGERON, président :

1580 On ne dira pas que c'est très bien, mais je pense que ça répond adéquatement à ma question.

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

1585 J'ai compris, Monsieur Legris, que vous préféreriez ou que vous vous opposiez au fait que la traverse éventuelle qui pourrait connecter de Castelnau à Ogilvy soit une traverse ouverte à la circulation automobile. Est-ce que vous êtes sensible à l'argument qu'on a entendu mardi soir, parce que j'entends que vous étiez là mardi soir, à l'effet que s'il n'y a pas d'automobile qui passe dans ces lieux piétonniers, ça peut créer de l'insécurité ?

1590 **M. SYLVAIN LEGRIS :**

Ah! Mon Dieu, je suis venu simplement pour la première portion. Mardi, je n'ai pas entendu d'argument, mais dépendamment comment ça va être aménagé, s'il y a des lampadaires, je veux dire... Parce que présentement, ça a l'air de rien, c'est une cour de triage pour des camions.

1600 Je ne peux pas imaginer encore... j'ai vu une esquisse, mais le rendu final, je ne sais pas quelle allure ça va prendre. Je me disais que peut-être même, je n'en ai pas parlé dans le mémoire, mais je sais qu'en Europe, on retrouve des bornes qui peuvent être pour des véhicules d'urgence par exemple. Il pourrait être aménagé pour certains véhicules d'urgence. Je sais qu'il y a des bornes escamotables qui existent. En Europe, il y a plein d'idées à aller chercher un peu partout autour de nous sans réinventer la roue tout le temps.

1605 **Mme ARIANE EMOND, commissaire :**

Merci.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

1610 Vous êtes inquiet par rapport à toute la circulation et l'arrivée de nouveaux résidents. Il y a aussi des emplois qui vont être aussi développés dans le quartier. Mais est-ce que votre inquiétude fait en sorte que vous trouvez que le développement résidentiel dans le quartier ne devrait pas être plus important qu'il ne l'est actuellement ?

1615 Est-ce que ça vous fait plus peur d'avoir beaucoup de nouveaux résidents que des travailleurs?

M. SYLVAIN LEGRIS :

1620 Non. Dans le fond, je me dis que le progrès dans le fond, personne n'est contre le progrès tant qu'il est bien pensé. Dans le fond selon nous, il y a certainement moyen de penser les choses de façon à ce que ça se fasse, comme je le dis, harmonieusement, puis si tout le monde ne se trouve pas à passer devant chez moi et à ce que j'ai de la difficulté, que ce soit périlleux de traverser pour me rendre au parc, je veux dire, je pense qu'on peut tous

1625 cohabiter, puis comme je le dis, la facture de ce qu'on présente là, c'est quelque chose qui appelle à un certain respect.

Je ne sais pas, c'est quelque chose que...

1630 **Mme NICOLE BOILY, commissaire :**

Dans le fond ce que vous dites, c'est qu'il faudrait planifier la circulation.

M. SYLVAIN LEGRIS :

1635 Oui, exactement. Exactement. On peut...

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

1640 La circulation pour laquelle vous n'êtes pas en désaccord avec un développement, que ce soit de l'emploi ou du résidentiel dans votre quartier ?

M. SYLVAIN LEGRIS :

1645 C'est ce que je voudrais laisser entendre, oui. J'ai une dernière... j'avais soumis le document aux gens du complexe si on veut, puis j'ai récolté quelques signatures, je me demandais si ça pouvait être remis.

M. BRUNO BERGERON, président :

1650 Oui, vous pouvez les déposer à notre secrétaire, monsieur Richard, s'il vous plaît.

M. SYLVAIN LEGRIS :

1655 Je vous remercie infiniment pour votre écoute et votre patience.

M. BRUNO BERGERON, président :

1660 Merci beaucoup, Monsieur.

M. SYLVAIN LEGRIS :

Merci.

1665 **M. BRUNO BERGERON, président :**

J'appelle maintenant monsieur Robert Prévost. Bonsoir, Monsieur !

M. ROBERT PRÉVOST :

1670

Bonjour ! Je suis en compagnie de monsieur Sylvain Ouellet.

M. BRUNO BERGERON, président :

1675

De monsieur Sylvain Ouellet ?

M. ROBERT PRÉVOST :

1680

Oui.

M. BRUNO BERGERON, président :

D'accord. Si vous avez des documents, déposez-les au...

1685

M. ROBERT PRÉVOST :

Merci de nous entendre ce soir. Mon nom est Robert Prévost. Je milite dans Projet Montréal depuis quelques années. Je suis accompagné par Sylvain Ouellet qui est le conseiller élu de François-Perrault pour Projet Montréal.

1690

Donc, peut-être qu'on peut passer... Notre présentation est divisée en huit parties. La première partie, on veut discuter au niveau du logement qui est amplement discuté par les autres intervenants qui étaient avant nous ici. Le stationnement, la mixité des usages, bâtiment écologique, l'intersection dangereuse, la future jonction des rues de Castelnau et Ogilvy, l'intervention de la Ville sur le domaine public et le dernier point, le point on pourrait dire un peu plus «*geek*» que Sylvain va faire, la maquette virtuelle. Voilà.

1695

M. SYLVAIN OUELLET :

1700 Et au niveau de la répartition, étant donné que je vais avoir... étant donné que je suis un élu de l'arrondissement et que je vais avoir à voter sur ce projet-là en particulier, dans le fond, moi, je vais faire justement les quatre derniers points qui sont plus des recommandations générales au niveau dans le fond... qui ne visent pas spécifiquement le projet. Alors, voilà.

1705 **M. ROBERT PRÉVOST :**

Donc, le premier point qu'on veut discuter, c'est le logement abordable et social. Donc, on va commencer avec les fleurs et ensuite de ça, le pot va venir. Donc, on veut saluer dans un premier point que le projet inclus 15% de logement abordable, 15% de logement social. Il faut se remémorer le cas du 7400 Saint-Laurent où le promoteur et l'arrondissement avait permis au promoteur de ne pas intégrer le 15% abordable, 15% social que donc, plusieurs acteurs du quartier, des organismes qui ont été très déçus par cela. Donc, on avance dans une bonne direction dans l'arrondissement.

1715 Par contre, comme d'autres intervenants ont dit avant nous, le besoin est criant au niveau de logement social et abordable dans l'arrondissement. On a près de 3 000 personnes, 3 000 ménages qui sont accessibles au logement social qui sont en attente actuellement. Donc, c'est sûr que les maigres apports que le projet amène au besoin colossal n'est pas suffisant. Par contre, on ne peut pas demander au promoteur de faire 3 000 logements abordables, sociaux. On aimerait, mais il faut penser dans qu'est-ce qui est faisable pour lui.

1720 Projet Montréal dans ses positions historiques, sa position à la dernière campagne, on voulait, on veut que les projets de 21 unités et plus n'incluent pas 15%-15%, mais 20% et 20% respectivement de logement abordable, social. C'est ce qu'on demanderait pour le projet actuel pour tenter de combler les besoins criants.

1725 Deuxième point, les logements pour famille, les fameux 3 chambres et plus. Un autre besoin criant dans l'arrondissement comme un des prédécesseurs tout à l'heure, Sacha Dyck, qui disait qu'il était nouveau père, moi de même avec deux jeunes enfants. C'est tout un défi

1730 pour quelqu'un du quartier de trouver un logement avec 3 chambres. Il faut travailler fort, il faut attendre très longtemps, c'est même presque une tâche impossible si on veut avoir un logement à prix qu'on soit capable de payer. C'est très difficile.

1735 Donc, même si le projet accueille 15% de logements familiaux à 3 chambres et plus, c'est sûr qu'on aimerait que le projet en ait plus. Et aussi abordables. Donc, ce qu'on a vu aussi, c'est que le projet, les prix des condos vont varier, je crois, entre 200 000 \$ à 700 000 \$. C'est sûr que même si on fait plus de logements à 3 chambres, s'ils sont à 700 000 \$, je connais très peu de familles personnellement, peut-être que mes amis n'ont pas eu assez de succès dans leur vie professionnelle, mais je connais très peu de familles qui sont capables de se payer un condo de 3 chambres à 700 000 \$.

1740 Le deuxième point, c'est au niveau du stationnement. Premièrement encore, je vais commencer avec les fleurs. Que les places de stationnement deviennent souterraines, c'est un gros plus. Comme vous savez, l'emplacement actuel, c'est un stationnement asphalté. Donc, de mettre ce stationnement-là souterrain, ça nous permet de verdir l'endroit, combattre les îlots de chaleur, faire un quartier plus agréable. Donc, c'est un gros plus.

1750 Par contre, on inclut 250 cases de stationnement avec un ratio de 0.7 case par logement. Même si c'est inférieur à la plupart des projets résidentiels, on croit que c'est trop. Il faut considérer que ce projet-là est à côté du métro Castelnau, à côté d'une ligne d'autobus nuit et jour Saint-Laurent qui est très rapide. Lorsque le lien, le désenclavement va être fait entre Ogilvy et Castelnau, on va avoir accès à une des quatre grandes gares intermodales de Montréal, l'accès au transport en commun est exceptionnel à cet endroit-là et aussi en prenant en considération selon les chiffres de l'Agence métropolitaine de transport, les logements qui sont situés à 500 mètres d'une station de métro à Montréal ont en moyenne 0.5 auto par logement.

1755 Donc, l'arrondissement ce qu'il nous dit, et le promoteur ce qu'il nous dit, c'est qu'ils vont faire plus de cases de stationnement que les gens ont généralement besoin dans ces situations-là. Donc, faire 0.7 case dans mon analyse personnelle, c'est de promouvoir plus

1760 d'autos que généralement il y a dans l'environnement actuel. Donc, il faudrait minimalement
baisser ça à 0.5 case et personnellement, on irait encore plus bas pour augmenter l'utilisation
du transport en commun, du transport actif et l'utilisation de l'autopartage.

1765 Là, je fais un point avec un autre de notre position qu'on veut faire ce soir, c'est
l'utilisation de l'autopartage. À notre connaissance, ce qu'on a lu dans les documents du
promoteur, aucune mention n'est faite à notre compréhension de places réservées pour de
l'autopartage. Une place pour l'autopartage, ça donne beaucoup de potentiel pour réduire des
besoins de cases de stationnement, ça réduit le nombre de véhicules individuels en prenant en
1770 considération qu'un résident là, il y a le métro, le train, s'il veut aller à l'extérieur de l'île de
Montréal, il y a l'autopartage près de chez lui. Il faut inclure l'autopartage dans le projet.

Aussi, un des points, on fait un parallèle avec une organisation qui s'appelle l'OCPM
qui avait fait... probablement que vous connaissez, qui avait fait une recommandation au 7400,
le projet 7400 Saint-Laurent, la recommandation 9 qui était que soit revue à la baisse l'offre de
1775 stationnement intérieur en harmonie avec le Plan de transport de la Ville de Montréal où il est
suggéré de plafonner le nombre de cases dans les secteurs bien desservis par le transport en
commun; faisant écho au Plan de transport en regard de l'utilisation de la voiture en milieu
urbain, que soit prévu des cases de stationnement pour l'autopartage.

1780 Donc, on aimerait que l'arrondissement et que le promoteur fassent fi de cette
recommandation bien sage de l'Office de consultation publique de Montréal qui avait été faite à
l'époque.

Autre point. On aimerait que dans la... faisant un lien avec la stratégie d'électrification
des transports du Québec, que des bornes pour charger les autos électriques soient
1785 disponibles ou du moins qu'il y ait du filage qui soit fait en amont et que si un jour des bornes
soient nécessaires, que le filage soit là et que ce soit facile à introduire.

Un autre point au niveau des vélos. Le projet inclus 250 supports à vélo comme ce qui
est le cas pour les cases de stationnement, au même nombre. On est bien content qu'il y ait
1790 des supports à vélo, mais par contre, il faudrait minimalement un support à vélo par logement.

Je pense que chaque personne qui habite dans ce complexe-là devrait être stimulé à prendre le transport actif et à avoir accès à un support à vélo, minimalement un. Donc, 250... il faut aller au moins à un, on dirait même deux dans le meilleur des mondes et que les supports à vélo soient conçus et à des endroits pour dissuader le vol de vélo bien sûr.

1795

Autre point, la mixité des usages. Comme vous le savez, de Castelnau, c'est une rue très active de Villeray entre Saint-Laurent et Saint-Denis. C'est une rue qui a beaucoup de vie, des cafés, il y a des petites boutiques de linge, des boutiques de vélos, c'est une rue qui est hyper dynamique, un des endroits où on fait des événements publics. Il y a même des discussions de plus en plus qui se font pour la fermer à certains moments, de la rendre piétonnière. C'est une belle rue.

1800

Par contre, quand on va à l'ouest de Saint-Laurent où le projet se fait, elle est beaucoup moins dynamique étant donné que c'est une zone qui était plus industrielle. On est en train de la redévelopper, on est en train de mettre du résidentiel. C'est super bien, mais il faudrait perpétuer cette trame de rue commerciale, cette rue festive. Actuellement, on va faire une monoculture de condos qui va enlever le dynamisme, qui va enlever pourquoi les gens aiment Castelnau. On va perdre ce dynamisme-là, cette interaction avec les commerces.

1805

Donc, on aimerait qu'une partie des locaux au premier étage qui font face à Castelnau soient réservés pour réserver pour des locaux commerciaux, des bureaux, des garderies, des boulangeries, des fruiteries, mais qu'il y ait cet apport commercial et pour que les gens aussi aient accès à du commerce de proximité bien sûr.

1810

Est-ce que j'oublie quelque chose ? O.K. L'autre point, c'est au niveau du bâtiment écologique. Dans le document du promoteur, il est mentionné que le promoteur dans des projets antécédents avait respecté les normes de Novoclimat et ainsi que LEED Canada. À notre compréhension en lisant le document, il n'y a pas mention que le bâtiment présent va respecter une de ces normes-là. C'est un peu resté flou. On est inquiet d'une certaine tendance qui a lieu avec les promoteurs à Montréal et ailleurs qui visent à imiter les règles de certification, mais sans toutefois s'y conformer. Donc, ils prennent une grille similaire, ils

1815

1820

disent : On va se plier à ces concepts-là, puis c'est à peu près pareil, mais il n'y a aucune tierce partie qui est là pour vérifier si ces certifications-là sont bien mises en place.

1825 Donc, il n'y a aucun moyen pour la Ville, pour les locataires, que le bâtiment respecte ces critères d'efficacité énergétique d'autant plus que s'ils ne les respectent pas, ça a un gros impact à long terme en augmentant les factures d'électricité par exemple et un impact sur l'environnement. Donc, on demande que le projet ne fasse pas juste mention qu'ils ont déjà fait ça dans le passé, mais aussi que ces normes-là Novoclimat, LEED, soient aussi obtenues pour le bâtiment actuel.

1830

Je vais laisser mon collègue ici présent faire les prochains points.

M. SYLVAIN OUELLET :

1835

Alors, vous allez voir les quatre prochains points concernent en fait l'extérieur. Donc, ce n'est pas directement spécifique au bâtiment du promoteur ou au terrain du promoteur, donc, c'est des choses qui se font au niveau du pourtour.

1840

Donc, je crois qu'il y a plusieurs personnes qui ont déjà mentionné que l'intersection Saint-Laurent/de Castelnau de par sa géométrie, du fait que direction Sud justement il y a une bretelle, au niveau des piétons, c'est très intimidant. Il y a beaucoup de piétons aussi à cet endroit-là étant donné que c'est à la sortie d'une station de métro, il va y en avoir encore plus avec le 7400, avec le projet actuellement.

1845

Donc, et ça, vraiment il faut y penser. Je sais que ça fait plusieurs fois qu'on en parle; il faut savoir qu'il y a en plus une artérielle, donc, c'est la ville-centre, ce n'est pas l'arrondissement qui a directement le pouvoir dessus, et en tout petit en bas, si vous voyez, il y a une recommandation 10 toujours de l'OCPM lors du 7400, donc :

1850

«Que la Ville prenne les mesures nécessaires pour assurer la sécurité des piétons et des cyclistes aux traverses donnant accès au métro et à l'intersection des rues Saint-Laurent et de Castelnau, de même que les rues délimitant le site.»

1855 On veut réitérer en fait cette sage recommandation. Par contre, c'est plus au niveau du délai d'intervention que ça nous inquiète parce que c'était déjà là dans le 7400, il faudrait savoir... c'est difficile et je vais vous en parler un peu plus loin dans un autre point.

1860 Autre intersection aussi et celle-là en plus n'a pas de stop, pas de feu, pas rien. Donc, l'intersection Saint-Laurent/Clark, qui va être vraiment en face du projet. Donc, encore une fois, les mêmes problématiques et étant donné qu'il y a un virage en double, normalement la règle à la Ville de Montréal, c'est que les piétons ne sont jamais admis quand il y a un virage en double. C'est-à-dire que par exemple ici qu'est-ce qu'on voit du côté gauche, normalement si c'était un feu, on interdirait la traverse piétonne dans l'axe de la rue de Castelnau parce qu'il y a un virage en double et qu'on a eu des mauvaises expériences. Donc, est-ce qu'il y a une façon de faire peut-être un feu, de revoir la chose pour que justement ce soit agréable et surtout pour éviter les accidents ?

1870 Un autre sujet que plusieurs personnes ont mentionné ici, la fameuse jonction des rues de Castelnau. Bon, l'image est prise en fait à partir du nord, le parc Jarry. Ici, le projet en question. Donc, ici, la station de métro de Castelnau. Ici, la gare du parc qui est, comme disait mon collègue, une des seules quatre gares intermodales de tout Montréal et la seule qui n'est pas près du centre-ville.

1875 Il faut savoir que... je pense que personne ne remet en question l'idée d'ouvrir au moins pour les piétons et pour les cyclistes parce qu'il faut savoir que de un, ici, sous le viaduc, c'est très intimidant quand on est un piéton et quand on est un cycliste, il faut aller directement dans la rue et c'est encore plus intimidant. Et aussi, c'est que juste au niveau du temps de traverse, ici par exemple, il y a une immense épicerie, ici, il y a la mairie d'arrondissement, il y a d'autres services, ça faciliterait énormément les temps de déplacement, mais aussi, ça ferait justement une espèce de lien continu.

1880 Par contre, la position de Projet Montréal est vraiment que ce lien-là soit limité uniquement aux piétons et aux cyclistes; peut-être qu'on pourrait l'étendre par exemple au

1885

niveau des véhicules d'urgence si on veut absolument faire ça. Peut-être qu'on pourrait le permettre aussi uniquement aux autobus quoi qu'il n'y a pas beaucoup d'autobus dans ce coin-là. Il y a la 93 et son équivalent de nuit. Donc, il n'y en a pas vraiment, peut-être que le besoin ne se justifie pas. Mais au minimum, ce serait piétons et cyclistes.

1890

Une des raisons pour ça, c'est un peu... ça c'était dans le document du promoteur, vous voyez que le promoteur a fait son devoir en fonction de la trame de rue existante, donc, avec justement au niveau des dessertes et là, c'est un peu particulier que l'analyse ait été faite uniquement en fonction de la trame de rue existante parce que présentement, par exemple, il y a des pressions au niveau de l'arrondissement, il y a même eu une conférence de presse récemment, pour justement ici débloquent.

1895

Alors, si on voit ici, Castelnau Ouest, ça ne débloquent pas. Et on sait que même si ici, je veux dire, on arrive dans des seuils raisonnables au niveau de la circulation, si on est pour avant même la fin de la construction débloquent ici, bon, évidemment ce 'est pas garanti, il faut négocier avec le Canadien Pacifique, je veux dire cette étude-là est complètement caduque.

1900

Donc, il faudrait si vraiment on sait qu'il y a une intention, on sait peut-être que... bon, il y a la position de Projet Montréal, mais aussi la position du reste de l'arrondissement, si vraiment ça veut débloquent au niveau de la circulation, il aurait fallu au moins peut-être modéliser ça ou du moins que l'arrondissement le demande parce que c'est déjà dans ses cartons officiels.

1905

Ça m'arrive au niveau des interventions de la Ville sur le domaine public. Et là, je ne parle pas juste arrondissement, mais je parle arrondissement, ville-centre, etc. Il y a, et ça, je l'ai vu dans plusieurs projets, il faut dire que j'étais avant d'être élu les quatre dernières années, j'étais attaché politique, donc, j'ai vu plusieurs dossiers passer au niveau du conseil de ville à Montréal, trop souvent quand on regarde des projets, comme par exemple ici, on regarde de façon très spécifique, il y a beaucoup de documentation sur le projet, on demande des fois beaucoup de choses aussi au promoteur en terme d'études, etc., mais on fait souvent

1910

très peu état de ce que la Ville et l'arrondissement doivent faire et peuvent faire sur le domaine public qui est immédiatement en face et même aux alentours.

1915

Il a aussi une problématique par exemple dans ce cas-ci particulier, souvent ce qu'on veut faire à l'interne ou du moins ce que l'arrondissement veut faire, si par exemple il va y avoir éventuellement des interventions sur le domaine public pour améliorer cette rue-là, mais ils veulent faire souvent une fois que le projet est complété et ça arrive plusieurs fois. Il y a quand même une logique derrière ça, c'est pour éviter par exemple qu'on construise une rue en neuf, puis que pendant les travaux de construction faits par le privé, on vienne maganer finalement le domaine public qui est neuf.

1920

Par contre, cette façon de faire amène trois grosses problématiques. Premièrement, ça augmente de beaucoup la durée des travaux. C'est-à-dire qu'au lieu de se faire en parallèle, ça va se faire en série. Donc, ça c'est très problématique. Deuxièmement, il faut savoir que si c'est fait après, la première génération de locataires et de propriétaires qui ont payé des fois quand même assez cher leur condo, logement et autres, ils vont avoir dans le fond tous les désagréments pendant des fois trois, quatre ans qui suivent immédiatement après. Et souvent si on veut retenir les familles, etc., ce n'est pas nécessairement un beau contexte. Et aussi peut-être que le promoteur et la Ville va perdre de l'argent parce que ça va être aussi plus difficile à vendre ces unités-là s'il n'y a pas déjà eu une intervention publique qui a été faite sur le domaine.

1925

1930

1935

Il faut savoir que des fois dans des secteurs de transformation, je pense par exemple à Beaubien et Saint-Laurent, l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie voilà peut-être quatre ans, je ne pourrais pas vous dire exactement, a investi beaucoup à élargir les trottoirs, etc., et là, on le voit présentement quatre ans plus tard, ça a redynamisé le secteur.

1940

Ce qui est le plus inquiétant à mon point de vue, c'est quelle garantie la Ville offre au promoteur, aux futurs locataires, aux futurs propriétaires quant aux interventions sur le domaine public ? C'est-à-dire qu'on demande beaucoup de choses aux promoteurs à Montréal, je veux dire, des fois on n'émet pas les permis tant qu'ils ne répondent pas à certains

1945 critères assez précis, mais au niveau de la Ville, c'est quoi que nous on a, peu de garantie. Souvent, c'est des promesses verbales : on dit : «Oui, on va investir dans ça», souvent même on le met dans le PTI, le programme triennal d'investissement mais, bon, ça peut se changer, ce n'est pas garanti, mais comme c'est fait souvent après... Si c'était fait en même temps, il n'y aurait pas de problème. On dit : «Regarde, ils vont aller jusqu'au bout», mais quand c'est fait après, il n'y a pas de garantie.

1950 Par exemple, j'ai un cas classique, c'est la rue Saint-Grégoire dans le nord du Plateau. La rue Saint-Grégoire est une rue artérielle, donc, dans le fond qui est juridiction de la ville-centre. Tout le secteur nord qui était une ancienne friche industrielle le long de la voie ferrée a été graduellement refait depuis les dix, quinze dernières années et là, je pense que le projet est complété. Dès le début qu'on a vendu ces condos-là, quand les promoteurs ont vendu ça, que l'arrondissement à l'époque a vendu ça, ils ont dit : «Regardez, la rue va être refaite, les trottoirs vont être refaits, les fils électriques vont être enfouis, etc.»

1960 Il faut savoir que par exemple ici, le trottoir qui donne immédiatement à côté, il est tout en asphalte. Pourquoi il est en asphalte ? Parce qu'on a commencé à enfouir en partie les fils, donc on a comme passé les canalisations et que là finalement, on attend après Hydro-Québec ou ça ne s'arrange pas. Et là, toutes les unités sont vendues et on est toujours dans cette situation-là. Même l'asphalte ici, il y a une bonne différence au niveau de la hauteur du trottoir parce qu'on attend de faire les travaux pour faire la couche finale d'asphalte.

1965 Donc, c'est un exemple. Mais il y en aurait d'autres aussi à Montréal. Par exemple, un autre projet qui est passé à l'OCPM avec la bibliothèque Marc-Favreau. Elle s'est fait quand même assez rapidement, mais que les deux projets soient livrés en même temps que le quartier environnant aurait été aussi intéressant. Et c'est un peu cette mauvaise performance au niveau de la ville, au niveau de son contrat avec le promoteur au niveau de qu'est-ce qu'il veut investir dans le domaine public qui fait que c'est très dangereux de ne pas faire les travaux en parallèle ou du moins de les faire en amont.

1975 Ou sinon il y aurait peut-être d'autres moyens comme par exemple, je ne sais pas, un fond ou une réserve qui soit vraiment... qui soit déjà réservée, quoiqu'une réserve, ça peut toujours s'enlever au gré des changements politiques.

1980 Le dernier point, c'est au niveau de la maquette virtuelle et là, je veux vraiment... je suis un peu déçu qu'en 2014 pour des projets aussi importants qui sont demandés à l'OCPM que le promoteur et que l'OCPM n'exige pas du promoteur qu'il lui remette une maquette virtuelle. J'ai déjà fait le commentaire, j'ai été à l'époque un des rédacteurs de la motion qui a passée au conseil municipal, mais qui a malheureusement été battue par l'administration Tremblay, pour que tous les projets à l'OCPM, que le promoteur dépose une maquette virtuelle. Ce n'est pas des coûts importants parce qu'il faut savoir que le promoteur, s'il fait son plan sur *Autocad*, ou peu importe, je veux dire, il a déjà ça en banque. Je veux dire, une maquette virtuelle comme ici, ça, en plus, c'est dans le public, je veux dire, ça, je crois, c'est l'application *Bing* de Microsoft, donc eux, ils sont déjà capables de le faire, mais on s'entend qu'il n'y a pas les détails, mais ce n'est pas grave, au moins on a la volumétrie approximative et c'est déjà un minimum.

1990 Je me suis amusé à retrouver dans les archives de l'OCPM un plan qui a été fait par un promoteur. C'est, je ne sais pas si vous vous rappelez, le fameux stade McGill, les estrades du stade McGill. Il y en a plusieurs qui trouvent maintenant que les gradins du stade McGill ont caché beaucoup plus la montagne que ce qu'on pouvait croire à l'époque parce que des fois, on voit juste les plans vus du dessus ou encore, on voit que quelques vues qui sont des fois... évidemment le promoteur des fois peut choisir quelle vue l'avantage plus par rapport à une autre.

2000 Mais là, cet exemple-là est encore pire. Voyez, ça c'est une vue qui a été faite, évidemment l'échangeur des Pins a été démoli, mais on peut voir ici une espèce de panneau, on va le revoir dans la diapositive suivante. Donc, ici on disait : «L'impact des gradins est modifié au minimal» parce qu'on le voit un petit peu, en tout cas, c'est très très minime. Et ça, aujourd'hui avec *Street View*, le même panneau, donc, la fin ici de l'hôpital qui est ici, regardez ici au niveau des gradins.

2005

Donc soit que le promoteur ou l'architecte qui a fait ça a fait une mauvaise job, soit qu'il a volontairement fait une mauvaise job, soit que le projet a été changé suite à l'approbation, mais dans tous les cas, il y a quelque chose qui ne marche pas. Et ça, c'est tiré dans les documents du promoteur que je suis allé chercher tout à l'heure qui est sur le site de l'OCPM. Et là, je ne vous parle pas ici de la vue que monsieur ici avait de son balcon, qui avait une vue magnifique et là, qu'il ne la voit plus.

2010

2015

Le but d'une maquette virtuelle, c'est que n'importe qui une fois qu'elle est codifiée, qu'elle est rentrée dans le système, n'importe qui peut prendre la vue qu'il souhaite, donc, déplacer dans le fond l'angle de caméra. C'est-à-dire que lui, mettons du balcon du 4^e étage veut voir la rue qu'est-ce que ça va me donner, il pourrait le faire. Au niveau du piéton aussi qu'est-ce que ça fait. N'importe qui peut le manipuler et observer et faire des commentaires spécifiques en fonction de problématiques ou de craintes potentielles spécifiques.

2020

Je vais même plus loin. Pour des projets... bon, ça ne s'applique pas évidemment à des petits projets parce que la technique de la réalité augmentée nécessite quand même un coût qui est... un coût qui n'est pas nécessairement rattaché à juste une maquette virtuelle simple parce que, bon, il faut faire quand même certaines étapes de géocodage.

2025

La technique de réalité augmentée fait en sorte qu'on codifie la maquette virtuelle en fonction du GPS et qu'à partir de votre téléphone intelligent, vous vous promenez de n'importe où dans la ville et là, quand vous orientez votre téléphone, votre caméra, donc, vous voyez, d'un côté, c'est la réalité et vous voyez ici, là, c'est en bleu, qu'est-ce que ça donnerait. Et là vraiment, vous pouvez vraiment sur le terrain, donc, voir l'impact que ça aurait.

2030

Et ici, bon, il y a des vidéos sur *YouTube*, ça c'est utilisé de plus en plus en Finlande entre autres. Donc par exemple, ici on a un chemin. Donc, on voit ici que sur le chemin de campagne, il n'y a rien, il n'y a pas de bâtiment. Ici, il vise avec son téléphone intelligent par ici et là, on agrandit, on voit l'impact des futurs bâtiments dans le cadre-bâti. Et vraiment si vous allez voir sur *YouTube*, la personne bouge dans son environnement et voit vraiment l'impact.

2035 Et ici, par exemple, on est vraiment à côté, mais on peut aussi évaluer l'impact d'une distance quand même assez considérable et quand même voir si ça a un impact.

2040 C'est pour ça que je dis qu'en 2014, moi je trouve ça complètement inacceptable que pour des projets qui ont autant d'impacts, qui ont des fois autant de volumétrie, parce que même moi en tant que conseiller municipal, j'ai beau regarder les plans, oui, on voit les plans d'ombrage, je pense qu'ils sont bien faits, ce n'est pas la question, mais ça ne donne pas l'impression de l'impact que vraiment un piéton aurait au sol. Et surtout de différentes façons.

2045 Le monsieur tout à l'heure qui a des condos qui habite sur Gary-Carter, je veux dire, ça peut être difficile aussi pour lui de voir réellement l'impact. Je ne dis pas qu'il ne faut pas que le projet se fasse, mais je trouve ça inacceptable qu'on ne puisse pas au moins avec les outils qui existent présentement être capable de le voir. Comme ça, tout le monde va parler en fonction de la réalité telle qu'elle va être construite et non pas de plans approximatifs ou du moins perçus comme tels.

2050 Donc, voilà, ça met fin à ma présentation et merci de votre écoute.

M. BRUNO BERGERON, président :

2055 Merci. C'est sûr que quand on n'a pas le mémoire à l'avance et vous avez abordé tellement de sujets et des points qui... Moi, il y a un sujet qui me fascine, c'est que dans l'étude de circulation, on n'en faisait pas état et les citoyens non plus, c'est la circulation de transit dans ce secteur-là.

2060 Parce que moi, il y a quelqu'un qui m'a enseigné ça il y a plusieurs années, quand on arrive de avenue du Parc et qu'on veut aller prendre Saint-Laurent, on entre par Jean-Talon, on tourne soit Waverly, soit St-Urbain et puis là, on prend à gauche, on va prendre de Castelnau pour après prendre Gary-Carter et on arrive à Saint-Laurent, puis là, on a comme évité... parce qu'on ne peut pas tourner sur Jean-Talon.

2065

M. SYLVAIN OUELLET :

C'est ça, ici, c'est sens unique vers l'ouest.

2070 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Puis dans le fond, c'est qu'il y a déjà une circulation de transit dans ce quartier-là. Si on était sur le Plateau, sûrement qu'ils auraient déjà réglé ce truc-là.

2075 **M. SYLVAIN OUELLET :**

Ça dépend si c'est une artérielle ou pas.

2080 **M. BRUNO BERGERON, président :**

D'accord. Mais cette circulation de transit à partir du moment où il y avait la venue de ces projets et il y a aussi la venue naturellement des milliers d'emplois, parce qu'on parle maintenant de milliers d'emplois qui s'en viendraient dans le secteur, c'est sûr qu'avec l'ouverture de Castelnau, la commission a beaucoup interrogé sur le fameux lien véhiculaire sur de Castelnau avec la gare Jean-Talon, donc, pour nous, c'est un volet...

2085 Est-ce que vous avez examiné cet aspect-là de la circulation de transit?

2090 **M. SYLVAIN OUELLET :**

Il faut savoir... Premièrement, il aurait fallu étant donné qu'il y a un plan, on ne sait pas exactement combien de voies, etc., mais on sait qu'il y a quand même une intention d'ouvrir ça, j'imagine une voie dans chaque direction, je veux dire, il aurait fallu à tout le moins modéliser. C'est-à-dire que, je veux dire, je peux faire une estimation aujourd'hui comment le trafic évoluerait, mais il n'y a rien de mieux qu'un bon logiciel spécialisé là-dessus. Sauf qu'on a quand même des données publiques limitées, c'est-à-dire qu'à chaque fois qu'on rajoute

2095

beaucoup dans les infrastructures routières, c'est de l'argent qui ne va pas ailleurs et il faut savoir qu'ici à la gare, ici à cette gare-là, je veux dire, il y a déjà beaucoup de circulation piétons.

2100

Moi je les vois, mon bureau est ici, donc je les vois passer. Je veux dire, si ici, ça devient une rue de transit, juste la circulation entre la gare et ici, l'entrée du métro, ça peut être problématique. Et l'autre chose, c'est quel message on veut envoyer? C'est-à-dire que le gros avantage de ce secteur-là, comme j'ai dit, c'est une des seules quatre gares intermodales à Montréal. Je veux dire, il faut miser sur cette force-là et non pas tout axer au niveau de la voiture parce que de toute façon, je veux dire, ça va refouler ailleurs de toute façon, en amont, et l'autre chose, déjà, il y a quand même certaines problématiques.

2105

Donc, au contraire, moi je pense qu'il faudrait plus miser sur les forces de cette situation très bien desservie et à la limite, s'assurer étant donné que Jean-Talon ici, c'est très pénible autant pour les piétons et cyclistes, est-ce qu'on ne pourrait pas avoir un axe est-ouest qui soit justement non seulement sécurisé, mais qu'il y ait aussi la perception d'être sécuritaire? Et je ne suis pas sûr que si ça devient un axe de transit, la perception va rester là et la perception fait en sorte que... un lien qui est perçu comme sécuritaire, ce ne sera pas juste des vélos ou des cyclistes utilitaires, il va aussi y avoir des familles qui vont traverser. Et il y a déjà très peu de liens. Je veux dire, Parc-Extension est très enclavé, il y a très peu de liens déjà. Il y en a un petit qui donne sur le parc, sur l'avenue Bâle, mais sinon, il y a aussi Jarry, mais je crois qu'avoir cet axe-là, ce serait intéressant.

2110

2115

Je crois aussi que, bon, je ne suis pas expert dans Parc-Extension, mais je crois aussi que dans Parc-Extension, ceux qui habitent ici sur Ogilvy ne veulent pas nécessairement que ça devienne un axe de transit. Il y a déjà des problèmes jusqu'à l'Acadie.

2120

M. BRUNO BERGERON, président :

2125

Est-ce que ça encourage justement la mixité des fonctions au rez-de-chaussée que vous suggérez dans le projet ici des Ateliers Castelnau ? C'est-à-dire le fait qu'il y aurait ce

lien entre la portion déjà très animée de Castelnau plus à l'Est et la portion déjà animée à l'ouest qui est sur...

2130

M. ROBERT PRÉVOST :

Il faut prendre en considération ici que la section entre Castelnau/Saint-Denis/Saint-Laurent, il y a beaucoup de pression, autant politique, des citoyens, qui veulent piétonniser cette partie de...ça vient des commerçants, ça vient des gens qui habitent au bout et c'est un projet qui peut se réaliser à court terme.

2135

Donc, on veut créer cette section-là, une section piétonnière...

2140

M. BRUNO BERGERON, président :

Entre quelle rue et quelle rue ?

M. ROBERT PRÉVOST :

2145

Entre Saint-Denis et Saint-Laurent. On pourrait dire dans le cœur de Villeray.

M. SYLVAIN OUELLET :

2150

Au moins d'un point de vue estival.

M. ROBERT PRÉVOST :

Estival. Donc, on peut faire cet endroit-là. Ça ferait du sens qu'à l'ouest de Saint-Laurent que ce lien-là soit perpétué étant donné qu'on va créer du logement résidentiel à cet endroit-là.

2155

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

2160 Est-ce que la voie du boulevard Saint-Laurent fait une frontière d'une certaine façon pour allonger la rue piétonnière ?

M. ROBERT PRÉVOST :

2165 Ben oui, tout à fait. C'est une frontière parce que, premièrement, Saint-Laurent si on le prend dans l'ensemble, pas juste cette intersection-là, est une frontière partout. Les gens de Villeray passent par Saint-Laurent pour aller au parc Jarry, puis moi, quand on parle de 2014, ça ne me fait pas de sens que certains points d'intersection qu'il n'y ait même pas de lumière piétonne. Puis on ne parle pas de coût extraordinaire pour la Ville. Que des lumières piétonnes, ils ont de la misère déjà à faire ça.

2170
2175 Donc, c'est une frontière et Saint-Laurent doit être sécurisée sur toute sa longueur et tout spécialement à cette intersection qui est de forme géométrique plutôt... qui fait une frontière. Donc, il faut trouver un moyen de l'apaiser, de la rendre... la perception, comme disait Sylvain, qui est extrêmement importante, qu'elle soit perçue comme sécuritaire et que la trame urbaine de Castelnau puisse continuer à l'ouest de Saint-Laurent.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

2180 Donc, à l'ouest pour qu'il y ait davantage...

M. ROBERT PRÉVOST :

2185 Cette vie qui est aussi intéressante qu'on a entre Saint-Laurent et Saint-Denis. Puis une des choses pour parler un peu plus de Villeray et même de l'arrondissement, dans Villeray entre Saint-Laurent et Saint-Denis, c'est très actif. On parle de Castelnau, on parle de Villeray, ça se développe, c'est super beau. Par contre, si on parle à l'Est de Villeray, là, je suis dans un autre secteur, ou même à l'ouest, cette trame qui fait que Villeray, on l'aime, elle disparaît.

2190 Donc, il serait temps que les pouvoirs publics, que ce facteur gagnant que tout le monde recherche, bien qu'on l'exporte à l'ouest et à l'est.

M. SYLVAIN OUELLET :

2195 Mais pour la petite histoire, Saint-Laurent est une rue artérielle, mais Projet Montréal a présenté depuis déjà un an ou deux un projet de travaux sur tout l'axe Saint-Laurent qui aurait évidemment apaisé tout l'axe.

M. BRUNO BERGERON, président :

2200 Je vous remercie infiniment.

M. SYLVAIN OUELLET :

2205 De rien.

M. BRUNO BERGERON, président :

2210 Merci de votre contribution. J'appelle maintenant monsieur Robert Prévost, s'il vous plaît. Non, excusez-moi. Madame Brigitte Cantin, s'il vous plaît. Ce sera notre dernière intervention ce soir. Bonsoir, Madame Cantin !

Mme BRIGITTE CANTIN :

2215 Bonsoir ! Moi je suis une résidente de Gary-Carter et j'aurais le projet Castelnau juste derrière chez moi, ce qui me déplaît énormément, mais, bon, il faut bien faire avec. Et puis ce que je voudrais revendiquer, c'est la circulation, le stationnement. Les 700 nouveaux logements, ça va apporter beaucoup beaucoup de surpopulation.

2220 On se dit que c'est 1 500 personnes, c'est sûr, les enfants, est-ce qu'on aura encore
notre place, les personnes âgées, les enfants, pour aller au parc parce qu'avec toutes ces
voitures, où est-ce qu'on va les mettre ? Au contraire de ce que les gens disaient tout à
l'heure, le stationnement intérieur, moi je le privilégie parce que c'est très important. Au moins,
on peut mettre des voitures en dessous, puis avoir de la place sur la rue parce que sinon, ce
2225 ne sera plus vivable, il faut garder le côté fonctionnalité du quartier parce que sinon, c'est
invivable. On est aussi bien de dire qu'on s'en va tout de suite.

Puis ouvrir Ogilvy, encore là, moi je suis pour piéton, bicycle, mais pas la voiture parce
que ça fait encore plus de voitures qui vont venir par ici. Est-ce qu'ils ont fait toutes les
analyses d'impact ? Je ne penserais pas, parce que le 17 février quand on est venu, que le
2230 promoteur a fait son exposition, c'était vraiment désolant et décevant. Puis surtout quand on
voit qu'est-ce qui se passe au 7400 Saint-Laurent, alors, si la même chose se reproduisait
avec Castelnau, bien c'est un vrai fiasco. Entasser les gens comme ça, c'est ridicule.

Et puis sans penser aux 3 000 travailleurs, je ne sais pas où ils vont les prendre et
2235 qu'est-ce qu'ils vont faire parce que déjà quand on voit plein de locaux qui sont vides sur Saint-
Laurent, mais en tout cas, j'imagine qu'il y a des projets que je ne connais pas sans doute.

Puis accès au métro, ce n'est pas tous les gens, les Québécois sont très auto, alors, si
c'est 500 nouvelles voitures qui vont nous arriver dans le coin, c'est sûr, on a qu'à penser aux
2240 deux semaines de Tennis Canada et puis déjà qu'on est étouffé, aussi bien prendre nos
vacances ce mois-là.

Alors, finalement... bon, la situation de la circulation, ça me préoccupe énormément, la
densité de population.

2245 Pour revenir au projet, la hauteur, le 22 mètres, ce qui devrait être 20 mètres, mais on
dit que sans doute les dés sont déjà pipés parce que l'arrondissement s'en fout carrément,
qu'est-ce qu'ils veulent, c'est des taxes. Bon. Alors finalement, ça, ça va porter ombrage aux
édifices de Gary-Carter. En plus, ils veulent construire très près de notre ligne. Ils veulent
même... le 17 février, il a dit : «On va enlever vos arbres sur notre terrain, qui est notre terrain

2250 privé. On va enlever votre clôture, on ne va pas la remettre. On va mettre des petits arbustes et après ça, les gens passeront sur votre terrain et on s'en fout.»

2255 Alors ça, je trouve qu'il faut les arrêter. Notre terrain, c'est quand même un terrain privé. Nos arbres, ils n'ont pas le droit de venir les enlever. Ni notre clôture. Et puis avoir un couloir qui passe sur notre terrain, c'est non, non, non parce que là quand même, il y a du droit strict de la propriété. Il faudrait que ce soit respecté.

2260 Alors sinon, le parc. C'est sûr que notre parc en face, est-ce que l'infrastructure est assez forte pour avoir toute cette densité ? On le voit pendant l'été qu'est-ce qui arrive. C'est énorme. C'est encore... ils font encore des miracles malgré que c'est assez propre et tout, mais là, des milliers de personnes de plus tous les jours, on ne se rend pas compte. Moi j'ai seulement les deux semaines du mois d'août pour référence et puis je trouve que c'est vraiment beaucoup.

2265 Alors, pour le Castelnaud, les deux petites rues qu'on a, Gary-Carter et Castelnaud, c'est vraiment deux mini rues que tout le monde va emprunter, passer devant chez nous, les poids lourds, les livraisons, les ambulances, ça va devenir infernal. Donc, il faut vraiment penser plus loin que notre nez parce que dans dix ans d'ici, ce sera problématique d'y vivre. Les gens vont désertier.

2270 Alors, c'est à peu près tout ce que je voulais dire. Si vous avez des questions?

M. BRUNO BERGERON, président :

2275 C'est déjà très bien. Je vous remercie d'être venue nous rencontrer. Dans votre mémoire, dans la dernière ligne, vous nous dites : «Les Ateliers Castelnaud...», vous souhaitez qu'ils soient repensés à une dimension humaine et à une architecture plus respectueuse du caractère historique de Villeray.

2280 **Mme BRIGITTE CANTIN :**

Bien dans le 22 mètres, c'est de ça que je veux parler. Et puis, bon, c'est sûr que l'idéal, ce serait des belles petites maisons de ville, deux, trois étages, des belles fleurs, du parterre autour, quelque chose de très jolie, mais, bon, on sait bien qu'avec la population qu'on a, je viens d'entendre tous les gens, ils ont besoin de logements, ils ont besoin de logements, alors, je ne vais pas faire mon égoïste, je me dis : Bon, qu'ils fassent des logements.

Mais quand même, l'idéal, ce serait des petites maisons de ville parce que déjà, nous, je trouve que c'est haut, le quatre étages. Puis encore, ça s'inscrit assez bien parce qu'on est en face du parc, il n'y a pas personne d'autre. On ne nuit pas à personne. Mais là, eux derrière, ils vont nous nuire drôlement. L'ensoleillement, oublie ça sur la phase 1 parce que deux mètres de plus, c'est beaucoup et puis, ils vont avoir le balcon... balcon à balcon, nez à nez pour déjeuner. Ça c'est vraiment incroyable.

Et puis on va nous rendre un rapport public et puis dans deux... je ne sais pas combien de semaines plus tard, ce sera la décision de l'arrondissement, de donner son aval et puis ça, nous citoyens, qu'est-ce qu'on peut faire pour empêcher ça? Écrire à monsieur Coderre ? Faire une lettre à Justin Trudeau ? Je ne sais pas. Mais qu'est-ce qu'il faut faire pour empêcher ça ? Parce que tout le monde dit : «Non, non, non, le 22 mètres, ne dépense pas de salive pour ça, c'est déjà fait.»

Alors, vous, vous en savez quelque chose? Parce que moi, j'aimerais bien...

2305 **M. BRUNO BERGERON, président :**

La recommandation est faite au conseil municipal du grand Montréal et non pas à l'arrondissement. Donc...

Mme BRIGITTE CANTIN :

2310

Bien la recommandation est faite dans le sens de garder la hauteur de 20 mètres ?

M. BRUNO BERGERON, président :

2315

C'est le travail de la commission suite à l'audition de l'ensemble des mémoires. On a une autre soirée d'audition des mémoires lundi de la semaine prochaine. Donc, ensuite de ça, la commission va se retirer et dans le mois qui va suivre, la commission va réfléchir, va rédiger son rapport pour le conseil municipal.

2320

Mme BRIGITTE CANTIN :

Il semble qu'il n'y ait peut-être pas assez de revendication dans ce sens-là, mais les gens ne s'en rendent pas compte tant qu'ils n'ont pas la réalité en pleine face.

2325

M. BRUNO BERGERON, président :

D'ailleurs, c'est pour ça qu'on apprécie que les citoyens viennent nous parler de leur réalité, de leurs besoins, de leurs craintes.

2330

Mme BRIGITTE CANTIN :

Moi je peux parler pour les autres, je peux déménager demain si je veux. C'est facile, quand on est à la retraite, on peut faire ce qu'on veut, mais ce n'est pas la même chose pour les gens qui travaillent, qui ont des familles. Alors, je fais ça un peu pour les autres aussi.

2335

M. BRUNO BERGERON, président :

Je vous remercie de votre intervention, Madame.

2340 **Mme BRIGITTE CANTIN :**

Il n'y a pas de quoi.

2345 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Alors, la commission va interrompre la réunion de ce soir pour la poursuivre lundi soir de la semaine prochaine, donc, à la même heure. On vous remercie infiniment de votre attention. Bonne fin de soirée, Mesdames et Messieurs.

2350 **FIN DE LA SÉANCE**

2355 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 :

2360 _____
LOUISE PHILIBERT, s.o.