

**LE PRÉSIDENT :**

1030

D'accord. Je vous remercie infiniment, Mesdames. J'appelle monsieur Yann Omer-Kassin de Bâtir son quartier, s'il vous plaît. Bonjour, Monsieur!

**M. YANN OMER-KASSIN :**

1035

Bonjour! Alors ça sera quand même assez bref. Donc mon nom, Yann Omer-Kassin, je suis agent de développement au groupe de ressources techniques Bâtir son quartier.

1040

Bâtir son quartier, c'est une entreprise d'économie sociale qui accompagne des groupes et des personnes à faible et moyen revenu dans le développement et la réalisation de projets d'habitations communautaires. On intervient sur pas mal tout le territoire de Montréal et un peu à l'extérieur maintenant. Le GRT Bâtir son quartier existe depuis une quarantaine d'années, on est une quarantaine d'employés et nous avons développé à ce jour tout près de 12 000 unités de logement sur le territoire de la métropole.

1045

**Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Rappelez-moi le chiffre?

1050

**M. YANN OMER-KASSIN :**

Près de 12 000. 11 639, je crois.

1055

**Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

11 936 que je vois.

**M. YANN OMER-KASSIN :**

1060           Voilà! Je viens d'inverser deux chiffres, merci beaucoup. Je commencerais mon  
intervention en soulignant que Bâtir son quartier est impliqué depuis le tout début dans le  
redéveloppement de l'ensemble du secteur Angus. Puis au terme de la première phase, donc la  
phase qu'on peut situer à l'est du boulevard Saint-Michel, on fait le constat aujourd'hui qu'à peu  
1065           près 40 % des 2 500 unités de logement qui ont été développées ont été réalisées sous la forme  
de logement communautaire et logement public. De ce 40 %, nous avons dans nos années  
d'intervention dans ce secteur-là réalisé dix-huit coopératives d'habitation et trois organismes à  
but non lucratif en matière d'habitation.

**LE PRÉSIDENT :**

1070           Ça, c'est dans le fameux secteur, on dit Saint-Michel, Saint-Joseph, Molson, Rachel.

**M. YANN OMER-KASSIN :**

1075           Oui, exactement. - Non.

**LE PRÉSIDENT :**

1080           Je m'excuse, quand je pose des questions, on demande à l'invité de répondre, s'il vous  
plaît.

**M. YANN OMER-KASSIN :**

1085           C'est plutôt donc le secteur qui est à l'est de Saint-Michel et non à l'ouest. Dans la  
seconde phase donc effectivement la Société de développement Angus a travaillé à notre avis  
avec brio au développement d'un pôle d'emploi qui a permis d'assurer l'arrivée au fond  
d'activités commerciales, d'emploi et qui a aussi eu ce souci de créer un lien en fait entre les

activités résidentielles existantes et celles qui se sont développées par la suite et les activités commerciales. Donc il y avait là un défi et on considère que ce défi a été relevé largement.

1090

Pour autant, nous, à Bâtir, on l'a mentionné souvent et on le répète, on est en faveur de la mixité sociale et on considère que dans la proposition de l'aménagement du Technopôle Angus, l'îlot central du Technopôle Angus, on considère que là aussi on a une proposition vraiment très intéressante.

1095

On pourrait peut-être faire un parallèle au fond entre les orientations qui avaient été proposées en 1984, soit la première proposition de plan d'aménagement, où on soulignait que ce qui était souhaité, c'est que la majorité des logements, soit les logements de deux et trois chambres à coucher, qu'il y ait une certaine diversité du style architectural, qu'il y ait des parcs, des pistes cyclables, des sentiers piétons, qu'il y ait des commerces de proximité qui répondent à des besoins.

1100

On peut faire ce parallèle avec ce que la Société de développement Angus propose aujourd'hui, c'est-à-dire là aussi une mixité de fonctions, ça, ça va de soi; un concept d'éco-quartier qui propose au fond une densification, une compacité du site, un milieu résidentiel clairement tourné vers au fond des besoins de familles mais aussi des besoins en abordabilité. Donc on a des logements privés, des logements communautaires qui proposent une certaine accessibilité à ces unités-là; une qualité claire, franche dans le design; puis une contribution à la réflexion, en fait, une contribution dans l'aménagement qui fait écho un peu à une réflexion collective. Donc pour nous, ça c'est vraiment au fond, c'est dans la continuité des premières phases d'aménagement de l'ensemble du secteur Angus.

1105

1110

Ensuite de ça, le reste de mon intervention, je vais passer à travers les quelques recommandations que nous avons formulées. Ce sont des petites recommandations plutôt simples et succinctes qui visent au fond à contribuer à la réflexion pour l'amélioration du projet.

1115

En matière de mixité de fonctions, compte tenu de l'augmentation de la population dans Rosemont, compte tenu aussi des dispositions réglementaires qui sont proposées – l'article 23,

1120 24 – compte tenu aussi de la proposition qui suggère une mixité d'usages et qui rappelle un peu la vocation mixte des quartiers anciens périphériques au secteur d'Angus, nous on recommanderait qu'il y ait une validation du diagnostic des besoins, notamment en ressources pour la petite enfance et pour l'éducation et d'aller de l'avant résolument avec la disposition du projet réglementaire particulier permettant la construction d'un établissement scolaire.

1125 Pour nous, même si c'est périphérique à l'habitation communautaire, l'école, c'est un trait d'union, c'est un autre des traits d'union possibles entre le résidentiel, le commercial, les activités d'économie sociale qui peuvent s'y développer et qui permet à l'ensemble de la population de se croiser, un peu comme dans un centre commercial, une école, on a toutes les classes sociales qui s'y fréquentent.

1130

**LE PRÉSIDENT :**

Advenant le cas où on a un consensus que ça en prend, vous voyez que c'est nécessairement sur le terrain du secteur Angus tel qui est proposé que devraient se situer ces équipements-là?

1135

**M. YANN OMER-KASSIN :**

1140 Nécessairement... Bien, en fait, je dirais il y a là une belle opportunité. Est-ce que c'est nécessaire que ça y soit? Je trouve que la table est mise pour qu'on puisse le considérer très sérieusement. Il y a, avec la SDA aussi je crois, un partenariat très intéressant possible avec les autorités de la municipalité, la Commission scolaire de Montréal. Est-ce qu'une opportunité comme celle-ci va se représenter plus tard, si cette école n'était pas réalisée sur ce site-là? C'est une question qui reste en suspens. On connaît les défis que la commission scolaire rencontre 1145 actuellement lorsqu'il s'agit de répondre aux besoins et je ne m'étalerai pas sur les besoins des écoles primaires du quartier de Rosemont très spécifiquement, je pense qu'on en a déjà entendu parler.

**LE PRÉSIDENT :**

1150

On a la réponse.

**M. YANN OMER-KASSIN :**

1155

Voilà. Deuxième recommandation, en fait, en refaisant notre lecture après l'émission de notre mémoire, on a réalisé que la disposition réglementaire au fond rejoignait notre recommandation qui était à l'effet tout simplement de s'assurer qu'il y ait un bon arbitrage entre les activités plus commerciales qui pourraient être nuisibles, bien que nécessaires, avec – c'est-à-dire, nuisibles pour le résidentiel, je pense par exemple à des bars, des salles de réception, etc. – donc oui, c'est un bel endroit pour faire atterrir ce genre d'activités-là mais effectivement qu'elles soient disposées physiquement à des endroits les plus éloignés possible des parties résidentielles. Donc on a réalisé après, en faisant une relecture du règlement, que c'est clairement suggéré. Donc je n'irai pas plus loin sur cette recommandation.

1160

1165

Lorsqu'on regarde l'ensemble du concept de l'écoquartier et de son empreinte, on a eu aussi... Donc encore une fois, on apprécie la qualité qui est proposée et sur l'aspect des espaces extérieurs, on fait une recommandation quant à l'effet d'avoir une attention toute particulière, d'apporter une attention particulière aux cours des deux grands ensembles résidentiels qui vont accueillir les ménages dont la majorité seront des familles.

1170

On pense qu'évidemment avec des bâtiments qui sont passés de huit à six quand même, de huit étages à six étages dans la refonte de la proposition d'aménagement, on pense quand même qu'il faudra porter une attention particulière à, un, l'aspect d'ensoleillement des cours intérieures, des deux grandes cours intérieures, puis de lui conférer un caractère privé puisqu'il y a des places publiques de prévues.

1175

Donc s'assurer que pour le public, on sente bien cette distinction-là entre ce qui appartient au résidentiel et ce qui appartient à l'espace public et bon, de travailler la proposition

1180 de transition entre les deux. Je suis confiant que les professionnels de la Société d'habitation du Québec vont réfléchir à une proposition qui va dans ce sens-là, c'était simplement...

**LE PRÉSIDENT :**

1185 Pourquoi la Société d'habitation du Québec?

**M. YANN OMER-KASSIN :**

Ah! Je m'excuse, la SDA, pardon. Désolé.

1190 **LE PRÉSIDENT :**

On ne les a pas eus, ils ne sont pas venus nous rencontrer, c'est pour ça que...

**M. YANN OMER-KASSIN :**

1195 Je suis désolé, confusion.

**LE PRÉSIDENT :**

1200 Mais permettez que je pose immédiatement la question, c'est que par rapport au plan qui est présenté, on parle toujours du projet tel quel, c'est-à-dire que vous recommanderiez que certains des corridors extérieurs ou les douze mètres ou les quatorze mètres de large, qu'il y en ait des sections qui soient réservées aux stricts occupants, tandis que d'autres pourraient être, comme la grande diagonale, elles, ouvertes au grand public? C'est ça que j'entends?

1205 **M. YANN OMER-KASSIN :**

Je n'irais pas à faire une recommandation, je ne suis pas architecte ou urbaniste. J'appelle simplement au fond à une certaine vigilance pour s'assurer qu'il y ait un aspect privatif

1210 dans l'alcôve des portions résidentielles, donc ce que je vais appeler les cours intérieurs des blocs 2 et 8, si je ne me trompe pas et simplement s'assurer qu'il y ait une distinction entre... Que ce ne soit pas nécessairement une invitation publique, si vous entendez ce que je veux dire. C'est bon?

1215 **LE PRÉSIDENT :**

Tout à fait, oui, continuez. Excusez-moi.

**M. YANN OMER-KASSIN :**

1220

D'accord, pas de problème. Ensuite de ça, autre recommandation que nous formulions, puis c'est un peu normal qu'à cette étape-ci, on ne formule pas toutes les réponses, c'est une proposition d'aménagement, on n'est pas encore dans l'opérationnalisation mais quand même, compte tenu de la mixité d'usages, on voit là un défi qui est certainement intéressant à relever, mais un défi au niveau de la gestion des matières résiduelles, d'autant plus qu'il y a une mixité de fonctions, donc des fonctions commerciales, des fonctions résidentielles, des fonctions d'emploi. Donc il y aura peut-être une attention particulière qui doit être apportée le plus tôt possible dans les phases de conception.

1225

1230

Donc notre recommandation va dans le sens de, au fond, de prévoir dès maintenant au fond les méthodes de gestion adéquate et efficace des trois types de matières, c'est-à-dire les déchets, la matière recyclable et les composts.

**Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

1235

Au fond, vous leur demandez simplement d'y penser.

**M. YANN OMER-KASSIN :**

1240 Oui, c'est ça.

**Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

1245 Vous ne leur suggérez pas une façon de faire.

**M. YANN OMER-KASSIN :**

1250 Non. Encore une fois, nous ne sommes pas des professionnels en matière de gestion des matières résiduelles.

**Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Parfait.

1255 **M. YANN OMER-KASSIN :**

1260 D'expérience, on sait que dans les projets de grand ensemble, ça peut devenir un irritant, ça peut devenir un enjeu et ce n'est pas nécessairement la première préoccupation qu'on a lorsqu'on développe un projet. Ça va de soi mais ça peut venir un peu plus tard. Donc là il y a peut-être un défi intéressant à relever sur comment on gère ça.

**LE PRÉSIDENT :**

1265 Mais si Bâtir son quartier a construit 11 936 logements, puis vous nous avez mis des belles photos...

**M. YANN OMER-KASSIN :**

Oui.

1270

**LE PRÉSIDENT :**

... dans votre rapport de grands projets que vous avez réalisés, vous êtes en train de me dire que vous avez que des bacs bleus, jaunes, verts, bruns dans chacun de ceux-là?

1275

**M. YANN OMER-KASSIN :**

Non, pas du tout.

1280

**LE PRÉSIDENT :**

C'est-à-dire que vous n'avez pas de bacs des matières résiduelles? C'est-à-dire que vous avez dû expérimenter des méthodes, sûrement.

1285

**M. YANN OMER-KASSIN :**

Oui, effectivement, plusieurs méthodes ont été éprouvées. Certaines fonctionnent bien, d'autres moins bien. Le compactage à l'intérieur des bâtiments, les bacs semi-enfouis à l'extérieur pour le public, par exemple.

1290

**Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Est-ce que vous estimez que ça fonctionne bien?

1295

**M. YANN OMER-KASSIN :**

Bien, ça dépend. Encore une fois, il faut vraiment adapter la solution aussi.

**LE PRÉSIDENT :**

1300            Là, on a 400 logements, c'est-à-dire qu'on pense que la notion des bacs n'est pas nécessairement la plus... Les bacs à roulettes ne sont pas les plus appropriés. C'est-à-dire que dans...

**M. YANN OMER-KASSIN :**

1305            Je vous rejoins là-dessus quoique puisqu'il y a un stationnement souterrain, il y aura probablement de la place pour entreposer la matière. Disons on peut faire une évacuation de cette matière-là au fur et à mesure où est-ce qu'elle est produite. Donc il y a des moments de collecte, il faut gérer ça adéquatement.

1310

**LE PRÉSIDENT :**

D'accord, merci beaucoup.

1315            **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

On va accélérer.

**M. YANN OMER-KASSIN :**

1320

Oui, oui, on va accélérer. Deux autres petites recommandations. En fait, sur la question du phasage, donc là on est dans la portion résidentielle, rien à redire sur, au fond, la portion de logement dédiée aux familles. On salue vraiment je dirais presque l'audace. Il y a peu de promoteurs privés ou promoteurs qui suggèrent une telle portion dédiée à du logement famille. Je trouve que c'est vraiment arrimé et à l'image de Rosemont. Donc il y a vraiment là une belle opportunité.

1325

1330 Ceci dit, c'est effectivement un grand site et un site qu'on estime qui va se développer sur les huit, dix prochaines années. Donc il va y avoir un petit défi au niveau du phasage des travaux, puis je n'aborde pas la question des nuisances, du voisinage, tout ça. Ça, c'est inhérent à un chantier, on a l'habitude. J'apporte tout simplement l'attention sur... Bon, le phasage posera quelques défis en ce qui concerne le partage des coûts de certaines dépenses plutôt communes telles que la boucle thermique, l'aménagement des espaces communs ou l'aménagement de certains espaces en surface et en sous-sol.

1335 **LE PRÉSIDENT :**

La fameuse boucle thermique, c'est un choix du bâtiment communautaire ça, de ne pas être relié à la boucle thermique?

1340 **M. YANN OMER-KASSIN :**

C'est une bonne question.

1345 **LE PRÉSIDENT :**

Énergétique.

1350 **M. YANN OMER-KASSIN :**

1355 Je fais une courte parenthèse là. La Ville de Montréal, Direction de l'habitation, intervient en matière d'inclusion ici et a déjà signé avec la Société de développement Angus une entente d'inclusion dans laquelle elle a paramétré certains éléments dont celui-là. Nous, Bâtir son quartier, dans nos discussions avec la Société de développement Angus, nous avons toujours été ouverts à discuter de cette fameuse boucle, de ce qu'il en coûterait en matière d'immobilisation puis en matière d'exploitation. Nous restons ouverts et souhaitons en savoir davantage. Donc là il y a probablement une discussion à faire, même à trois parties, c'est-à-dire avec...

**LE PRÉSIDENT :**

1360

Mais ce n'est pas nécessairement fermé comme discussion?

**M. YANN OMER-KASSIN :**

1365

De notre point de vue, non, puis si ce n'est pas sur la boucle, le défi reste vrai pour les autres espaces qui sont communs. Et c'est vrai qu'il y a un souci de partager et de simplifier la gestion, l'exploitation, mais il y a quand même une préoccupation, compte tenu du phasage et de l'étalement du projet que ce soit bien réfléchi. Je conclurais.

1370

**Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Oui.

**M. YANN OMER-KASSIN :**

1375

Je conclurais en disant donc pour nous, Bâtir son quartier, c'est clair que c'est une proposition vraiment intéressante. On se réjouit qu'il y ait une place pour le logement social et communautaire. C'est vrai que dans le quartier, il y a eu d'autres projets qui ont permis de répondre à des besoins en matière d'habitation mais il faut savoir que les besoins sont quand même immenses dans les quartiers centraux et on voit là dans la réponse qu'offre la Société de développement Angus une réponse très intéressante.

1380

Nous sommes vraiment ouverts et motivés à travailler avec la Société de développement Angus, peu importe le format de développement du projet. Donc on est engagé résolument à faire un projet qui est bien arrimé au reste du site dans la proposition architecturale, dans sa mixité d'usages, dans la cohabitation pour le projet.

1385

**LE PRÉSIDENT :**

1390           Merci beaucoup, Monsieur.

**Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

1395           Je vous demanderais simplement, est-ce que c'est possible de nous acheminer la version du plan d'aménagement de 1984?

**M. YANN OMER-KASSIN :**

1400           Oui, je vais voir si on a ça puis je vous la fais parvenir.

**Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

              Merci beaucoup.

1405           **LE PRÉSIDENT :**

              J'appelle monsieur Guillaume Allyson, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur Allyson!

**M. GUILLAUME ALLYSON :**

1410           Bonjour, bonjour!

**Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

1415           Bonjour!