

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme ISABELLE BEAULIEU, présidente de la commission
M. JEAN CAOUETTE, commissaire ad hoc
M. HABIB EL-HAGE, commissaire ad hoc

**CONSULTATION PUBLIQUE
STRATÉGIE CENTRE-VILLE**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 3

Séance tenue le 7 novembre 2016 à 19 h
Office de consultation publique de Montréal (OCPM)
1550, rue Metcalfe
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DE LA SOIRÉE DU 7 NOVEMBRE 2016

MOT DE LA PRÉSIDENTE	1
----------------------------	---

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES:

Mouvement pour mettre fin à l'itinérance de Montréal

MM. James McGregor et Émile Roux	3
--	---

Institut de développement urbain (IDU)

MM. André Boisclair et Martin Galarneau	11
---	----

Partenariat du Quartier de Spectacles

MM. Jacques Primeau et Pierre Fortin	29
--	----

Mr. Robert Hajaly	39
-------------------------	----

M. Jacques Larin	48
------------------------	----

Mme Marie Pascaline Menono	55
----------------------------------	----

MOT DE LA FIN	57
---------------------	----

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE :

5

Alors, Mesdames, Messieurs, je vous invite à prendre place. Voilà, tout le monde a pris place, c'est bon.

10

Alors, bonsoir à tous, je m'appelle Isabelle Beaulieu, je préside cette commission. Mes collègues commissaires, messieurs Habib El-Hage et Jean Caouette, se joignent à moi pour vous souhaiter la bienvenue ce soir. Nous sommes donc dans la deuxième partie de cette consultation publique sur la Stratégie centre-ville. Nous sommes secondés par les secrétaires analystes de la commission, messieurs Akos Verboczy et Loïc Bouffard-Dumas.

15

À partir de ce soir, à partir de cette deuxième période en audition des opinions, nous accueillons les personnes et les organismes qui se sont inscrits pour exprimer leur opinion. En tout, nous tiendrons neuf séances, nous entendrons plus de soixante (60) citoyens représentants d'organismes. De plus, la commission a reçu cinquante (50) mémoires sans présentation et, par ailleurs, on a reçu cent vingt-cinq (125) opinions en ligne.

20

Je vous rappelle que les consultations de l'Office visent à permettre aux gens d'être informés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont droit de faire valoir leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus. Nos consultations se déroulent selon une procédure établie. Les commissaires sont neutres et s'engagent à respecter un code de déontologie dont vous pouvez prendre connaissance à la table d'accueil.

25

Quant au déroulement de la séance, j'appellerai les participants selon l'ordre prévu à l'horaire. Nous allouerons une vingtaine de minutes à chaque présentation, soit environ dix minutes pour présenter leur opinion et dix minutes d'échange avec les commissaires.

30

À ceux et celles qui ont déposé un mémoire, je rappelle que nous l'avons lu attentivement. Je vous invite donc à présenter les éléments essentiels de façon à laisser plus de temps pour un échange avec la commission. Tous les mémoires seront rendus publics à la fin de cette semaine et ils demeureront accessibles sur le site de l'Office.

35

Une fois la consultation terminée, les commissaires entreprendront l'analyse de l'information et des mémoires. Nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport au début de l'année 2017. C'est la présidente de l'Office, madame Dominique Olivier, qui remettra le rapport aux élus municipaux. Il sera rendu public dans les quinze (15) jours suivant le dépôt et les décisions à prendre par la suite appartiennent aux élus.

40

Vous noterez la présence d'une sténographe, madame Teasdale, et d'un responsable à la sonorisation, monsieur Boissé. Comme pour les séances de la première partie, tout ce qui est dit au cours de cette rencontre est enregistré. La transcription des notes sténographiques sera accessible sur le site Internet de l'Office.

45

J'ajoute que la commission est soutenue dans son travail par toute l'équipe de l'OCPM. L'équipe s'occupe des inscriptions, de l'accueil, de la logistique.

50

La séance de ce soir devrait prendre fin au plus tard à 22 h si tout se déroule comme prévu.

Enfin, comme vous le savez, la commission tient à ce que le climat demeure serein. Je rappelle donc que les propos malveillants ou les interventions qui portent atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation des autres sont irrecevables.

55

Si, pour quelque raison, des inexactitudes factuelles se glissaient dans les propos tenus ce soir, les représentants de la Ville qui sont avec nous peuvent user de leur droit de rectification. Ils auront la possibilité d'exercer ce droit à la fin de la séance. Il s'agira alors de rectifier un fait et non pas d'émettre un commentaire ou un avis.

60

Alors, voilà, sans plus tarder nous allons commencer, et je vais donc passer la parole au Mouvement pour mettre fin à l'itinérance à Montréal, et, s'il vous plait, vous présenter pour la prise de notes, merci. Et pour nous.

65 **M. JAMES McGREGOR :**

70 Bonsoir, je me présente. Mon nom c'est James McGregor, je suis directeur général du Mouvement pour mettre fin à l'itinérance à Montréal. Je suis accompagné de Émile Roux, qui est le directeur général de la Société de développement social de Montréal et secrétaire-trésorier du Mouvement. Ma présentation va être assez rapide, entrecoupée d'un vidéo préparé par la Société de développement social, et ensuite, quelques mots de conclusion.

75 Alors, Madame, Messieurs, membres du public, l'itinérance et le centre-ville sont liés depuis longtemps, peut-être toujours, mais le visage de l'itinérance a changé depuis les années 90, autant en diversité qu'en intensité. Ceci a eu pour effet d'augmenter la pression sur les centres de jour, les refuges et l'espace public, et ils ont aussi eu pour effet de changer les façons de faire des organismes, telle la Société de transport de Montréal, qui est peut-être le plus grand centre de jour à Montréal, la police et la Cour municipale. Chacun a modifié leur façon de faire pour accommoder et travailler avec cette réalité.

80 Notre message est simple, sans tomber dans le simpliste. Il y a des solutions prouvées à l'itinérance, à portée de main, et qu'elles doivent faire partie de tout plan élaboré pour le centre-ville. Le Mouvement pour mettre fin à l'itinérance à Montréal regroupe des gens du milieu des affaires, des institutions, des chercheurs, des organismes communautaires engagés à relever le défi de vaincre l'itinérance à Montréal telle qu'on la connaît aujourd'hui. Pour atteindre cet objectif, nous proposons une meilleure coordination des ressources disponibles, la cueillette et le partage d'informations et l'application des meilleures pratiques.

90 Une des premières actions publiques du Mouvement a été de soutenir la réalisation d'un dénombrement des personnes en situation d'itinérance à Montréal. Pour le mémoire, selon cet exercice, quatre cent vingt-neuf (429) personnes ont passé la nuit dehors le 24 mars 2015; mille

soixante-six (1 066) dans un refuge, et mille quarante et un (1 041) dans un logement transitoire, avec un autre quatre cent quatre-vingts (480), presque cinq cents (500), qui étaient dans les hôpitaux, les centres de détention ou dans les centres de thérapie. Pour ce total de trois mille seize (3 016) personnes dénombrées, deux mille cent quarante et un (2 141) étaient en situation d'itinérance chronique ou épisodique, c'est-à-dire c'est des clients réguliers de la rue et des organismes. Les autres vivaient une période d'itinérance ponctuelle et, pour la plupart, ils vont s'en sortir sans aide supplémentaire.

L'objectif 2020 du Mouvement propose de sortir deux mille (2 000) femmes et hommes de l'itinérance chronique et cyclique sur cinq ans. Ces personnes sont les plus vulnérables et sont les plus grands utilisateurs des services d'urgence, que ça soit les refuges, les ambulances, les hôpitaux, le service de police et la Cour municipale.

L'Objectif 2020 mise sur la création d'une capacité permanente de quinze cents (1 500) places de logement avec un soutien personnalisé et soutenu. Déjà, la stratégie de partenariat de lutte à l'itinérance du gouvernement fédéral finance quatre cent cinquante (450) places qui sont en train d'être réalisées par huit organismes montréalais. Un soutien équivalent du gouvernement du Québec permettrait de doubler rapidement le nombre. Un tel effort par les gouvernements, combiné à d'autres sources, permettrait de marquer un tournant dans la lutte à l'itinérance à Montréal.

Ce qu'il faut retenir, c'est que nous savons ce qu'il faut faire à Montréal et que plusieurs composantes sont déjà en place. Ce qui manque, c'est une réelle priorisation de cette population, une meilleure coordination des services et une augmentation modeste des moyens financiers.

On va passer au vidéo pour vous illustrer un peu le genre de partenariat qui se fait par la Société de développement social, et puis je vais conclure.

(PRÉSENTATION D'UNE VIDÉO)

M. JAMES McGREGOR :

125 Merci, c'est un exemple parmi beaucoup d'éléments qui sont en place. Je tiens à mentionner deux autres : le CHUM a mis en place une clinique dans les locaux de la Mission Old Brewery pour accueillir et accompagner les personnes avec des problèmes de maladie mentale, qui montre des résultats absolument spectaculaires pour offrir aux gens la possibilité d'un traitement, puis de sortir de la rue.

130 Donc, il y a trois éléments pour sortir de la rue et réintégrer la société. Ça prend une porte de sortie, une équipe qui accompagne les gens. Ça prend des logements, puis on ne parle pas de construction de logements, on parle de logements privés dans lesquels on loge les gens avec un soutien pour les aider à rester là, puis une aide à payer le loyer. Et finalement, il y a l'emploi. Puis l'emploi est offert par un autre service de la SDS Montréal, mais Destination Centre-Ville fait un programme d'insertion à l'emploi aussi et c'est vraiment exemplaire en termes d'emplois qu'on peut offrir.

135
140 Alors, pour terminer, on voit que la mobilisation des acteurs communautaires, institutionnels et privés à Montréal est un atout extraordinaire pour la Ville, que ce soit pour agir sur la problématique et pour convaincre les autres niveaux de gouvernement de mieux soutenir les plans montréalais.

145 En ce qui concerne la Stratégie centre-ville, elle identifie bien la problématique et mentionne des objectifs, mais n'identifie pas de gestes à poser. C'est pour ça que le Mouvement pour mettre fin à l'itinérance recommande que la Stratégie centre-ville identifie non seulement la problématique, mais souligne l'importance de la mise en œuvre du plan d'action montréalais en itinérance et de l'Objectif 2020 comme une des grandes priorités de l'Axe 1, c'est-à-dire des milieux de vie complets et inclusifs. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

150

Merci beaucoup pour votre présentation très éclairante, très intéressante. Alors, c'était bien complet. Je vous dirais qu'une des questions, moi, qui m'est venue à l'esprit, c'est que vous avez mentionné qu'il y a presque quatre cents (400) logements qui sont en cours de réalisation ou réalisés et donc, que le programme va être géré par huit organismes. Est-ce que tout ça, c'est sur le territoire du Centre-Ville ou si c'est dans Montréal?

155

M. JAMES McGREGOR :

Ce qu'il faut comprendre, c'est que les organismes recrutent les personnes et leur offrent des logements, mais c'est des logements dans le privé et quelques critères, ils ont un choix de quartier. Et donc on tente de leur offrir plusieurs choix, puis souvent, ce n'est pas le centre-ville. D'ailleurs, le centre-ville est moins abordable que d'autres quartiers.

160

LA PRÉSIDENTE :

165

Oui.

M. JAMES McGREGOR :

Donc plusieurs choisissent d'aller dans d'autres quartiers.

170

LA PRÉSIDENTE :

Bien, c'est ça. On lit dans votre mémoire, à la page 10, qu'à ce jour, c'est trois cent cinquante (350) logements pour personnes en situation à risque d'itinérance ou en situation d'itinérance qui ont été développés par le réseau.

175

M. JAMES McGREGOR :

180 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

185 On voulait juste en entendre parler un petit peu plus, le petit bout où ça a commencé.

M. JAMES McGREGOR :

190 O.K. Donc, c'est un programme qui est basé sur un concept qui a été très bien testé maintenant, qui s'appelle « Le logement d'abord » ou le « Housing First ». Au Québec, la façon qu'on le pratique, c'est la stabilité résidentielle avec accompagnement. Le principe c'est de dire une personne itinérante, le premier besoin, c'est un logement stable et permanent. Puis j'ai entendu qu'il y a des enquêtes maintenant qui démontrent qu'un logement transitoire, maintenant, est moins efficace qu'un logement permanent.

195 Offrir un logement permanent avec une aide pour payer le loyer, et le plus important, un accompagnement nécessaire pour aider, qui est vraiment personnalisé. Donc, chaque personne, il y a, pas un diagnostic, mais une appréciation de ses besoins, et on l'accepte avec tous ses bobos. On ne demande pas qu'il devienne... qu'il se nettoie, qu'il arrête de boire. On le prend comme tel et on travaille avec ses problèmes, mais dans le logement.

200 Et il y a plusieurs études scientifiques maintenant qui démontrent qu'il y a des résultats plus que probants pour ces clientèles de personnes itinérantes chroniques, notamment avec problèmes de santé mentale. Ce n'est pas pour tout le monde, mais c'est pour le noyau de besoins dont nous parlons, qui peut faire une grande différence dans le centre-ville de Montréal, c'est la façon de faire.

205

LA PRÉSIDENTE :

Donc, et votre position sur les maisons de chambre qui disparaissent, on est quand même dans du transitoire à ce moment-là?

210

M. JAMES McGREGOR :

Non, pour moi, une maison de chambres c'est...

215

LA PRÉSIDENTE :

C'est du permanent?

220

M. JAMES McGREGOR :

C'est du permanent si la personne veut vivre là. Ce qui est transitoire, maintenant, c'est l'existence de maisons de chambres, parce qu'elles disparaissent. Mais ça, c'est une autre problématique.

225

LA PRÉSIDENTE :

D'accord, je vous remercie. Jean, est-ce que tu as des questions?

230

M. JEAN CAOQUETTE, commissaire:

Sur les trois mille (3 000) personnes, comme vous disiez, en fait, certaines choisissent ou choisiraient de s'établir, que le logement qu'on mettrait à leur disposition soit dans d'autres arrondissements que le centre-ville, j'ai bien compris? C'est ça que vous avez dit?

235

M. JAMES McGREGOR :

Oui. Oui.

240

M. JEAN CAOUETTE, commissaire:

Donc, ça veut dire que ces unités, ces places seraient dans les arrondissements voisins, que ce soit le Sud-Ouest, Hochelaga-Maisonneuve, le Plateau.

245

M. JAMES McGREGOR :

Ça peut être à Ahuntsic ou Cartierville.

250

M. JEAN CAOUETTE, commissaire:

Westmount.

M. JAMES McGREGOR :

255

Peut-être.

M. JEAN CAOUETTE, commissaire:

260

Mais ça veut dire qu'autrement dit, la solution, les gestes concrets de solution ne se passeraient pas seulement dans l'arrondissement Ville-Marie ou au centre-ville. Ça serait des gestes qui seraient posés...

M. JAMES McGREGOR :

265

C'est un geste, c'est une stratégie métropolitaine; ville.

M. JEAN CAOUETTE, commissaire:

270 Oui, qui dépasse...

M. JAMES McGREGOR :

275 Qui dépasse la ville, de la même façon que le centre-ville dépasse la ville. C'est un endroit pour l'ensemble de l'agglomération.

M. JEAN CAOUETTE, commissaire:

280 Puis, juste pour être sûr que j'ai bien compris, quand on parle de places, on parle bien de logements avec tout. Mille cinq cents (1 500) places, c'est mille cinq cents (1 500) unités de logement complet avec salle de bain et cuisine?

M. JAMES McGREGOR :

285 Tout à fait, oui.

M. JEAN CAOUETTE, commissaire:

290 Parfait.

M. JAMES McGREGOR :

295 Oui, mais avec accompagnement. C'est des personnes qui ont besoin de soutien pour rester là, mais ils ont besoin d'un logement.

M. JEAN CAOUETTE, commissaire:

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

300

Habib?

M. HABIB EL-HAGE, commissaire:

305

Je n'ai pas de question. Vous avez posé des questions, ça a répondu à mes questions.

LA PRÉSIDENTE :

310

Je vous remercie beaucoup pour votre participation.

Alors, maintenant, monsieur Boisclair.

M. MARTIN GALARNEAU :

315

Bonsoir, Martin Galarneau. Je suis ici, ce soir, à titre de vice-président du conseil d'administration de l'Institut de développement urbain. J'accompagne notre PDG qui fera l'essentiel de la présentation, et je voudrais souligner la présence dans la salle de monsieur Pierre St-Cyr qui a également participé à la préparation du mémoire, et madame Josée Bérubé qui a également joué un rôle important.

320

L'Institut de développement urbain est un organisme sans but lucratif qui réunit les promoteurs, investisseurs financiers, urbanistes, architectes qui évoluent dans le milieu immobilier montréalais. Sa mission, je vous lis :

325

« La mission est de favoriser le développement économique du secteur immobilier et de défendre les intérêts communs de ses membres, d'assurer l'adoption de politiques urbaines efficaces et de maintenir les bonnes relations entre les membres, les instances gouvernementales et la communauté. »

330 Pour préparer ce mémoire-là, évidemment, l'Institut de développement urbain a fait appel
à ses différents membres qui ont participé et, également, c'est Josée Bérubé qui a également
mené certaines consultations auprès de parties prenantes, de stakeholders, pour avoir le input de
gens qui provenaient de l'extérieur du milieu immobilier. Alors, sur ce, je laisse la parole à notre
PDG.

335

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Merci Martin. À mon tour de souligner la présence de Catherine Thibault, qui est la directrice
des opérations de l'IDU.

340

Donc, Madame la présidente, Messieurs les commissaires, merci de nous accueillir.
D'entrée de jeu, ce que l'Institut voudrait souligner, c'est que cette consultation se tient à un moment
tout à fait particulier, et qu'il y a comme un enlignement de planètes qui est particulièrement
favorable au développement de la métropole et de son centre-ville.

345

Quand on regarde de quoi est fait cet enlignement, pensons simplement au projet de
Réseau électrique métropolitain. Pensons à la mobilisation de la Ville alentour de cette Stratégie
centre-ville dont on va discuter dans quelques instants. Pensons à la *Loi sur les métropoles* qui s'en
vient et, finalement, une autre pièce maîtresse de l'administration municipale, qui est le dépôt de
son plan triennal d'immobilisation dont on parlait tout récemment dans les journaux, qui annonce
des investissements sur une période 2017-2019 de plus de six point quatre milliards de dollars
(6,4 G\$).

350

Donc les choses vont bien et je pense que par la qualité du travail que vous pouvez faire et
que ceux et celles qui sont venus ici à cette table présenter des mémoires, que vous pouvez ajouter
à cet élan, à ce dynamisme. Donc il se passe quelque chose à Montréal. Nous sommes loin de la
grisaille et nous abordons donc cette conversation avec beaucoup d'enthousiasme. Et d'entrée de
jeu, ce que je veux dire, c'est que les gens de la Ville peuvent compter sur notre appui et notre
enthousiasme.

360

365 On veut saluer l'initiative de la Ville autour de la Stratégie centre-ville, on veut appuyer les autorités municipales pour donner cet élan, puis optimiser le potentiel de développement économique de la Ville, et je pense que cette stratégie nous donne l'occasion de mettre en évidence l'ensemble des efforts qui ont été fournis par la Ville au niveau de la planification urbaine, de la mise en œuvre de nombreuses politiques sectorielles, aussi, qui ont été décidées par l'administration municipale, la réflexion autour du cadre réglementaire qui, tout cela, doivent se conjuguer avec la capacité de l'industrie immobilière que nous représentons.

370 Donc, nous sommes fiers d'être ici avec vous. Martin décrivait un peu tout à l'heure le processus et l'expertise à l'interne que nous avons développés, mais aussi, on a fait une consultation avec nos parties prenantes, ce qui était assez unique dans le cas de l'IDU.

375 Je n'ai pas à vous le rappeler, si nous sommes ici, c'est parce qu'il y a un centre-ville qui ajoute à l'économie de la Ville, qui ajoute à l'économie du Québec, qui ajoute à l'économie du pays. Il vient signer, d'une certaine façon, ce centre-ville, la réalité montréalaise sur la scène internationale. Ce sont ces fameux grands édifices, qu'on nomme dans notre jargon de catégorie A, qui représentent bien l'image de la Ville et celle qu'on porte un peu partout au-delà, bien au-delà de nos frontières, donc l'image de marque. La réputation internationale de Montréal, elle tient beaucoup de ce qu'on voit au centre-ville.

380 Je veux, d'entrée de jeu, vous dire que nous sommes particulièrement enthousiastes de voir la Ville nous dire deux choses d'entrée de jeu dans son document. D'abord, que le choix des transports collectifs est le mode privilégié pour avoir accès au centre-ville, et la seconde affirmation ou préjugé favorable ou la priorité de la Ville bien affirmée dans le document qui est celle de l'ouverture vers le fleuve qui est souhaitée par la population. Ce sont des choses qui nous réjouissent et qui vont contribuer, nous l'espérons, à signer encore davantage ce centre-ville sur la scène internationale.

390 Donc, nous vous avons remis un mémoire, un peu à la dernière minute, nous en convenons, et nous vous remercions de nous accommoder raisonnablement de cette façon, mais nous identifions quatre enjeux. Nous vous soumettons vingt et une (21) recommandations. Les thèmes,

je les passe assez rapidement : toute la question du développement et de la croissance; l'attractivité, la mobilité de la gouvernance, et autour de ces thèmes, des recommandations. Je ne les repasserai pas toutes en revue devant vous aujourd'hui, le temps nous manque, mais je vais essayer d'aller à l'essentiel.

395

Nous avons eu l'occasion d'avoir des échanges avec monsieur Bergeron – nous sommes ravis de le retrouver ici dans cette salle – qui a tout fait pour nous convaincre que l'enthousiasme qu'était le sien se traduisait aussi dans une réalité statistique et de prévision dont il a tout fait pour nous démontrer la cohérence et la crédibilité sur ses objectifs qu'il vise au niveau de la Stratégie centre-ville, et donc des objectifs en termes d'espace, de pieds carrés qu'il souhaite rajouter dans ce centre-ville qui, nous l'avons bien noté, va au-delà de l'arrondissement Ville-Marie, autant pour les édifices à bureaux que pour les édifices commerciaux. Il y a là des objectifs qui sont très, très ambitieux.

400

405

Je ne voudrais pas ici m'engager avec vous, Madame la présidente, dans un débat de chiffres et de méthodologie de calcul, mais on a essayé de regarder qu'est-ce que ça voudrait dire au niveau de la création d'emplois, ces pieds carrés additionnels qui s'ajoutent au centre-ville, et nous faisons la démonstration, dans notre mémoire, que la Stratégie centre-ville impliquerait l'ajout de quarante mille (40 000) emplois de bureau dans le centre-ville. Et comme ce secteur représente le quart de la création d'emploi, cela impliquerait la création de cent soixante mille (160 000) emplois au total d'ici 2050, et conséquemment, aurait pour conséquence d'abaisser le taux de chômage à trois pour cent (3 %) pour l'année de référence.

410

415

Donc, nous accueillons l'enthousiasme. Nous avons le goût, nous aussi, de souffler dans la voile de l'administration municipale, mais il me semble qu'il y aurait un intérêt à réviser ces cibles et de le faire avec différents experts qui sont disponibles sur ces questions. L'enthousiasme, on le partage. Je ne veux pas faire un débat de chiffres, mais il faut s'ancrer dans une réalité pour mobiliser les Montréalais, puis il nous semble qu'à cet égard, il y a un léger coup de barre qui devrait être donné.

420

425 Par exemple, dans l'objectif de la Stratégie centre-ville de viser une offre supplémentaire de huit cent mille mètres carrés (800 000 m²) d'espace de bureaux au centre-ville d'ici les quinze (15) prochaines années, cela, à première vue, nous semble particulièrement ambitieux. Tel que le démontrent des études que nous avons faites tout récemment sur les loyers dans les immeubles de bureaux de classe A au centre-ville, nous en sommes venus à la conclusion qu'une offre excédentaire peut, à l'évidence, être extrêmement néfaste et prend en moyenne, selon notre réflexion, prend en moyenne sept ans à se résorber. Donc, on ne peut pas juste appeler des pieds carrés additionnels, il y a une réalité de marché qui est bien là, et quand on se retrouve dans une situation d'excédent de l'offre, bien il y a des conséquences sur les prix du marché.

430
435 Donc, nous favorisons, comme organisation, la densification urbaine. On favorise l'optimisation des infrastructures en place et nous avons réagi très positivement à la décision de l'administration municipale d'augmenter les hauteurs et la densité au centre-ville en 2012. Et ça, c'est un bel acquis. Je pense qu'il ne faut pas avoir peur de miser sur ce qui a été fait de bien pour la suite des choses.

440 Toutefois, ce qu'on note, c'est que la demande des espaces à bureaux demeure relativement faible depuis plusieurs années et la conception du dernier immeuble à bureaux montréalais, la tour Deloitte, fait la démonstration avec une moyenne de treize virgule quatre mètres carrés (13,4 m²) de superficie de plancher par employé – ce sont là des chiffres que vous allez retrouver sur le site de Deloitte – et donc, les normes d'occupation rationalisent de façon importante les espaces qui sont requis.

445 Donc, toute projection de croissance de l'espace de bureaux au centre-ville qui serait basée sur des données historiques doit être ajustée en fonction des nouvelles normes de pratique de l'industrie. Et c'est là où il y a un petit différend entre nous dans la méthodologie qui a été utilisée par les auteurs du document, d'où les premières recommandations que vous retrouvez dans notre mémoire.

450 Il m'importe de souligner que ces derniers temps, nous avons vu à Montréal des pieds carrés additionnels apparaître dans le marché. Je veux souligner les efforts de Deloitte, puis aussi

455 les efforts qui ont été faits pour la tour Manuvie, la tour Aimia qui est sur Beaver Hall, et, à la limite du centre-ville, un peu à l'extérieur du périmètre d'étude aujourd'hui, mais faut-il rappeler les investissements importants que Desjardins font alentour de la tour du Stade.

460 Ces décisions sont prises de façon rationnelle avec des études économiques crédibles, et je pense qu'elles démontrent le sérieux de l'industrie de l'immobilier commercial qui, malgré un contexte difficile, réussit à faire des investissements significatifs. Soulignons, de façon additionnelle, le milliard que Ivanhoé Cambridge va investir dans le centre-ville de Montréal, d'où la tour Manuvie, mais ajoutez à ça de nouveaux investissements qui sont faits. Donc, ça vous donne une idée de la profondeur des interventions qui sont faites par les membres de l'IDU.

465 Je voudrais passer de cette question à une autre question qui nous préoccupe, qui est celle de l'environnement fiscal à l'intérieur duquel se font ces investissements. Tout récemment, le maire de Montréal a mandaté un groupe d'experts qui sont de l'extérieur de la fonction publique municipale, des gens spécialistes impliqués dans l'industrie, pour regarder la question de la compétitivité de la fiscalité municipale non résidentielle et de regarder son rôle dans le développement économique du Québec. Je suis d'autant plus heureux d'en parler que monsieur
470 Galarneau faisait partie de ce comité présidé par Anne-Marie Hubert, et je voudrais souligner que vous avez là une source d'inspiration. Si vous voulez faire fonctionner le centre-ville, tournez-vous vers ce rapport qui, en particulier, fait état de la complexité des processus mis en place par l'administration municipale.

475 Autant je saluais un certain nombre d'initiatives, autant faut-il rappeler que de notre point de vue, l'administration municipale travaille encore beaucoup en silo. On est sur des approches de politique un peu loin des territoires. Qu'aujourd'hui vous accordiez une attention particulière sur l'organisation d'un territoire, cela nous réjouit, mais du point de vue administratif, pour quelqu'un qui doit aller chercher un permis, une licence ou obtenir une modification à un règlement de zonage, ce
480 qui n'est pas une chose impure, contre la religion, ça fait partie, par définition, des mécanismes de planification aussi.

485 Je pense qu'il y a quelque chose là d'intéressant et nous voulons donc dire toute la pertinence de ces recommandations, et de dire qu'il y a un grand effort à faire du côté de la simplification administrative, à l'allègement règlementaire, et nous pensons que dans tous les cas, il presse que sur ces questions, la Ville se dote d'indicateurs de résultat et soit capable d'être plus transparente, tant à la ville centrale que dans les différents arrondissements. Ce qu'on note c'est qu'il y a des réalités qui divergent beaucoup d'un arrondissement à l'autre sur la façon dont les projets sont accueillis, traités et évalués par les autorités, d'où la recommandation 3.

490 Je voudrais vous glisser un mot – je m'excuse si je vais assez rapidement puis que les liens ne sont pas tous aussi limpides qu'ils le sont dans le texte écrit, mais puisque le temps presse aussi, je voudrais vous dire toute l'importance que nous accordons à la question de l'immigration. Nous voyons, dans la gestion de ces questions, en particulier quand on entend le maire qui nous dit 495 vouloir exercer plus de responsabilités en ces matières, nous voulons dire publiquement haut et fort notre satisfaction.

500 L'immigration, pour nous, est un élément clé de la prospérité montréalaise future, de la prospérité de l'industrie immobilière aussi. Et, en étant bien conscients que cette responsabilité appartient aux gouvernements supérieurs, Québec et le gouvernement fédéral, dans un contexte où nous accueillons chaque année environ quarante mille (40 000) immigrants par année au Québec, surtout dans la grande région métropolitaine, mais faut-il rappeler qu'au même moment où on fait les débats sur ces objectifs d'accueil, qu'il y en a quinze mille (15 000) qui font le choix de 505 quitter le Québec au profit de migrations interprovinciales, et qu'on se retrouve donc avec un seuil migratoire net d'environ vingt-sept mille (27 000).

510 Donc, si on veut assurer, atteindre les objectifs qu'on se fixe en accueillant ce nombre d'immigrants, encore faut-il être capable de les réunir, et tout ce qui se fera pour que Montréal et ses acteurs puissent avoir plus de pouvoirs dans l'accueil et la rétention des immigrants nous apparaît une question tout à fait pertinente.

Je pourrais vous glisser un mot aussi sur la question de la croissance démographique, mais au moment où j'aborderais ces questions, j'aurais la responsabilité de vous dire au même souffle

515 qu'alors qu'on veut accueillir plus de gens au centre-ville, ce que nous souhaitons, que le nombre de résidents qui va croître au centre-ville ne peut pas nuire au dynamisme de la vie nocturne montréalaise du Quartier des spectacles, de la Place des festivals en particulier. Ce message, nous l'entendons bien de nos amis et de ceux qui viendront s'exprimer après nous, les représentants du Quartier des spectacles.

520 Nous tentons de faire ce que nous pouvons avec des promoteurs pour rappeler les caractères originaux de ce centre-ville, mais si nous voulons atteindre l'objectif qu'on se fixe comme organisation de créer un centre-ville où économie et culture se côtoient et se conjuguent, où le dynamisme, où la vraie expérience culturelle qui se vit au centre-ville de Montréal et qui ne peut pas se répliquer ailleurs sur d'autres territoires, si on veut qu'elle continue à bien se porter, cette
525 conversation entre les résidents et les promoteurs d'événements doit pouvoir continuer à bien se faire. Donc, accueillons plus de gens, mais certainement pas au détriment de ce qui fait du centre-ville de Montréal quelque chose d'unique et de différent.

530 Je prends cinq minutes en terminant, si vous me permettez, Madame la présidente, pour évoquer la question du développement économique de la métropole et de l'attractivité. Nous souhaitons une ville qui soit compétitive sur le plan de ses charges fiscales et qui s'inscrive dans les meilleures pratiques au niveau de son contrôle des dépenses, et nous espérons que si le centre-ville de Montréal fonctionne, bien, il faut s'appuyer sur une fiscalité compétitive. Ce que ça signifie pour nous, c'est qu'on aille chercher pour la Ville de Montréal de nouveaux revenus.

535 Donc, oui, il y a l'écofiscalité, oui au retour des compteurs d'eau, oui qu'on utilise la tarification pour mettre fin au gaspillage et qu'à cet égard, que la Ville, dans ses nouveaux pouvoirs qu'elle accueillera incessamment du gouvernement du Québec, qu'elle puisse faire la démonstration que chacun et chacune fait sa juste part dans le financement des services publics.
540 Et la conclusion à laquelle le rapport Hubert auquel je faisais référence tout à l'heure en arrivait, c'est de nous dire que le non résidentiel prend une part beaucoup plus large que celle des services qu'elle consomme eu égard au financement de ces services.

545 Donc on cherche un rééquilibrage, déjà amorcé par la Ville, et que ce rééquilibrage, nous
l'espérons, dans le prochain budget qui sera déposé par la Ville de Montréal, reprenne cette
recommandation du rapport Hubert selon laquelle les charges fiscales des immeubles non
résidentiels augmentent de la moitié de l'indexation des charges des immeubles résidentiels,
réduisant ainsi des écarts de fardeau fiscal entre les catégories d'immeubles non résidentiels et
résidentiels.

550 Je passe rapidement sur les enjeux de sécurité, de propreté et de résilience, mais notons
au passage que ces questions sont fondamentales pour attirer et conserver des gens au centre-
ville et des investissements au centre-ville. Tous les investisseurs, quand j'ai abordé ces questions-
là avec eux, soulèvent ces premières questions, au-delà de toutes celles un peu plus complexes
555 que je viens d'évoquer, mais nous sommes d'avis que la Ville de Montréal est une ville sécuritaire,
mais elle est affligée d'un important problème d'entretien et de malpropreté, et nous le déplorons,
malgré des efforts qui sont faits.

560 Nous ne sommes pas des experts sur la bureaucratie municipale, mais il nous semble qu'il
faudrait regarder attentivement la question de la dotation de l'arrondissement Ville-Marie. Je
comprends qu'elle se fait au prorata du nombre de ses résidents, mais non pas en fonction du rôle
du centre-ville, et qu'à cet égard-là, il y a une belle conversation qui mériterait d'avoir lieu et je vous
invite à approfondir cette question.

565 Je passe rapidement sur la stratégie commerciale. Là encore, il y a des estimés qui nous
semblent un peu exagérés. On parle de deux cent mille mètres carrés (200 000 m²) de nouveaux
espaces pour le commerce de détail au centre-ville. Ça nous apparaît – exagéré est peut-être un
peu fort, Madame la présidente –, je dirais ambitieux, dans un contexte de transformation
fondamentale de l'industrie du commerce de détail et d'une démographie qui demeure, somme
570 toute, limitée.

Et nous en profitons, du même souffle, pour remettre en cause certains éléments de la
stratégie de développer les seuls secteurs des magasins de luxe. Cela nous semble un peu limitatif.

575 Je pense que ce sont les lois du marché qui devraient simplement dicter la faisabilité de cette initiative.

580 Nous sommes particulièrement contents de l'attention qui est donnée à la plus grande artère commerciale au pays, qui est la rue Sainte-Catherine. Nous comprenons les travaux qui doivent être faits et nous espérons que les mesures de mitigation annoncées par la Ville soient complémentées par des mesures additionnelles. Nous sommes heureux de voir que les travaux se feront dorénavant vingt-quatre heures (24 h) sur vingt-quatre (24), sept jours par semaine afin d'aller le plus rapidement possible dans l'exécution de ces travaux, mais nous croyons que du côté des mesures de mitigation et de la communication, qu'il y a des efforts particuliers à faire.

585 La Ville a fait le choix d'investir dans certaines infrastructures, dont les trottoirs chauffants. Je ne suis pas sûr que la Ville met là de l'argent au bon endroit dans un contexte où cette rue devra être complètement refaite, repensée. Nous souhaiterions que, alors qu'il semble, de notre côté, avoir là un rendement marginal plutôt peu significatif, qu'on investisse dans les mesures de mitigation des sommes plus importantes pour continuer d'attirer et de gérer un certain nombre d'enjeux auxquels seront confrontés les Montréalais qui voudront venir au centre-ville pendant les travaux.

590 L'enjeu 3, celui de la mobilité des transports. Le REM, je vous en ai parlé. Il faut toutefois que ce projet de REM se fasse à l'intérieur d'un plan métropolitain de transport, et nous plaidons avec force – et j'espère que ce sera là, Madame la présidente, une de vos recommandations – d'assurer l'interface du REM avec les stations de métro McGill sur la ligne orange au centre des affaires, et Édouard-Montpetit à l'Université de Montréal, un peu plus loin de votre champ d'intervention, mais quand même pertinent, et à l'Université de Montréal, donc sur la ligne bleue, dans le contexte où la Gare Centrale pourrait souffrir d'une capacité limitée.

600 Il faut assurer au REM une connexion avec les réseaux d'autobus des CIT et des trains de banlieue, notamment en rendant les titres de transport universels. Vous avez d'autres recommandations qui ont trait au transport collectif.

605 Je terminerais simplement – et sur l'importance de permettre, je vous rappelle, Madame la
présidente, la recommandation 16 que nous faisons, qu'on soit capables, malgré les efforts que
nous faisons au niveau des transports collectifs, il y a encore beaucoup de gens qui vont continuer
à se rendre en auto pour faire du magasinage, et qu'à cet égard-là, nous pensons qu'on pourrait
être plus efficaces dans la façon d'accueillir ces automobiles. Je pense qu'on pourrait miser sur un
610 véritable partenariat pour coordonner et planifier une exécution rigoureuse d'une offre de service en
collaboration avec le secteur privé pour continuer à compétitionner avec d'autres centres, d'autres
grandes surfaces qui accueillent des consommateurs.

615 Sur la gouvernance, Madame la présidente, on a eu un petit casse-tête – puis je m'arrête
là pour répondre à vos questions –, en vous rappelant que l'administration a fait le choix d'un centre-
ville, dans le document, qui va au-delà de l'arrondissement Ville-Marie. Alors donc, la question de
la mise en œuvre se pose. Qui va être responsable de la mise en œuvre? Ça veut dire quoi?

620 Alors, est-ce qu'on veut changer les limites de l'arrondissement Ville-Marie? Est-ce qu'on
veut donner des nouveaux pouvoirs sur des sujets spécifiques à l'intérieur d'un cadre centre-ville?
On n'a pas voulu s'embarquer dans ces questions-là, mais on note que la Ville non plus n'a pas
voulu s'embarquer là-dedans, mais elle nous amène dans une consultation sur un grand centre-
ville. Alors là, il y a un enjeu de nature politique.

625 On nous dit que ces questions vont être évoquées dans le Projet de loi sur la métropole
dont on ne connaît pas la substance, mais là il y a un flou. Puis autant on est contents des efforts
qui ont été faits pour simplifier les choses dans l'arrondissement Ville-Marie où ça va plutôt bien,
mais on comprend que les arrondissements voisins, on aimerait que cette efficacité soit contagieuse
et qu'elle contamine l'ensemble des arrondissements voisins, au sens propre, mais on se pose des
630 questions sur la façon dont va se faire la mise en œuvre.

635 Et la question de la mise en œuvre nous apparaît d'autant plus importante quand on voit un
certain nombre d'intentions de la Ville de continuer à développer le fleuve. Et là, bon, on est pris
avec non seulement... il y a non seulement la Ville, il y a le gouvernement du Québec et le
gouvernement fédéral, et puis on entend la Ville aussi qui demande d'avoir accès aux actifs gérés

par la Société immobilière du Canada dans le Vieux-Port. On trouve ça intéressant. Est-ce que, cependant, on a commencé à discuter de compensations financières compte tenu de l'importance des coûts d'entretien qui sont associés à ça? Il y a un enjeu là, on le soulève dans le mémoire, je le répète rapidement.

640

Et quand on sait ce qui va se passer du côté de la Molson, à l'est de la rue De Lorimier aussi, là on se dit : est-ce qu'on pourrait envisager, et je pense que ça pourrait faire l'une de vos recommandations, mais de proposer à la Ville un OBNL. Et là, c'est un modèle. Il y en a plusieurs, Madame la présidente, mais celui qu'on regarde et qui pourrait, bien sûr, faire l'objet de toutes sortes d'accommodements, mais est-ce qu'on peut avoir un OBNL dédié au territoire du littoral?

645

L'exemple qui nous a un peu inspirés, c'est l'exemple du Waterfront Toronto qui est opérant depuis quinze (15) ans et qui semble le mieux adapté à la réalité géographique, sociale et réglementaire montréalaise. Sur cet OBNL seraient présentés la Ville, le gouvernement du Québec et ses ministères, le ministère de l'Environnement, le ministère des Transports, le gouvernement fédéral et ses agences aussi. Les compagnies ferroviaires. Rien ne se passe alentour du port si le port n'est pas impliqué, et les compagnies ferroviaires le sont. La STM et CDPQ-Infra.

650

Donc je m'arrête là pour vous dire qu'il y a tout un chapitre de cette stratégie qui pourrait être enrichi de propositions concrètes sur une façon, sur des enjeux de gouvernance qui pourraient faire un chapitre de vos recommandations au moment du dépôt de la conclusion de vos travaux.

655

Donc, merci de m'avoir écouté, Madame la présidente, Messieurs les commissaires.

660

LA PRÉSIDENTE :

Alors, merci beaucoup. C'est très touffu et nous en prendrons connaissance encore plus en détail dans le courant de nos travaux. C'est franchement très intéressant et très éclairant pour la commission.

665

670 Question très générale pour éclairer la commission. Vous avez parlé de cette importance, peut-être, des cibles à long terme d'espaces à bureaux au centre-ville – c'est une partie importante du document –, est-ce que vous pouvez nous informer, à l'heure actuelle, de la situation de l'offre et de la demande au niveau des bureaux dans le centre-ville de Montréal en gros, sans chiffres trop, trop précis, mais pour nous informer, nous, de la situation à laquelle vous faites face et vos membres font face en ce moment?

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

675 On peut, très certainement. Alors, le marché du bureau est un marché où il y a une certaine stabilité sur le plan des montants qui peuvent être chargés au pied carré. Ce n'est pas un marché dans lequel il y a des grands coups d'éclat en termes de prix, c'est un marché relativement stable. C'est un marché qui, on ne l'imagine pas toujours de cette façon, mais qui doit s'analyser aussi eu égard à ce qui s'est fait au niveau de la transformation d'anciens édifices industriels.

680 Donc, tout ce que vous avez vu, par exemple dans le Mile-End, ce qui pourrait arriver plus au nord, aussi, à la Ville, il y a eu des centaines de milliers de pieds carrés qui ont été rajoutés et qui ne sont pas dans le centre-ville, mais qui ont fait l'objet de conversion, donc d'ajout de pieds carrés additionnels sans que ce soit nécessairement une tour nouvelle ou un bâtiment nouveau qui a vu le jour. Et je veux peut-être vous donner quelques statistiques sur les taux de vacance qui demeurent généralement élevés et qui tournent autour de, si ma mémoire est juste – Martin tu me corrigeras –, mais c'est neuf (9 %), dix pour cent (10 %).

M. MARTIN GALARNEAU :

690 Mais les taux de disponibilité, donc qui incluent des espaces de sous-location, sont plus élevés. Ça fait qu'on pourra vous fournir les statistiques. Moi, ce que j'avais en tête, c'est aux alentours de quatorze pour cent (14 %), mais les taux de disponibilité sont relativement élevés, et pour les propriétaires et promoteurs immobiliers, c'est un marché très, très compétitif, et il n'y a pas eu, au niveau du loyer net, donc le loyer qui va dans les coffres des propriétaires, il y a eu très peu de croissance au cours des dernières années. Ça fait que les choses sont quand même

695

correctes, elles vont bien. Il y a de nouvelles constructions, donc il y a une demande et il y a un intérêt pour les promoteurs, mais ce n'est pas un marché...

700 **M. ANDRÉ BOISCLAIR :**

Ça fait longtemps que les marges n'ont pas été aussi minces que ça.

705 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Alors, et puis aussi – j'aurais plein de questions, mais on doit avancer –, je voulais juste vous demander, vous spécifiez l'importance de si on habite déjà au centre-ville, il faut vivre avec le côté de la vie nocturne et la vie culturelle – on l'a entendu de plusieurs autres intervenants – et puisque vous représentez l'industrie, est-ce que vous croyez que l'industrie pourrait revoir ses normes d'insonorisation de building, ou ce serait mieux que ça passe par une norme de la Ville?

710 **M. ANDRÉ BOISCLAIR :**

L'industrie n'a pas de norme sur ces questions.

715

LA PRÉSIDENTE :

Non, non, c'est ça, mais est-ce que l'industrie...

720 **M. ANDRÉ BOISCLAIR :**

725 Donc, ça prend un leadership, ça prend un leadership de la Ville, ça prend un leadership de la Régie du bâtiment, et ce qu'on remarque, c'est que, autant des gens sont très contents de vanter leur proximité dans la publicité qu'ils rendent accessible, leur présence non loin du Quartier des spectacles, et ils en parlent en disant : venez goûter au Quartier des spectacles. Et je pense qu'à cet égard-là, il y a une réflexion qui peut se faire par la Ville et la Régie du bâtiment, parce que les technologies sont aujourd'hui disponibles.

730 Je pense que c'est une occasion, aussi, d'éveiller l'attention des gens qui veulent venir au centre-ville de Montréal. Il y a moyen de très bien cohabiter, il y a moyen de le faire de façon intelligente, mais encore faut-il engager cette conversation, puis que les autorités publiques prennent les bonnes décisions.

LA PRÉSIDENTE :

735 Merci. Jean, si tu as des questions?

M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :

740 En fait, c'est deux recommandations que vous avez, la recommandation 4 et la recommandation 3 qui sont dans le même ordre d'esprit. La recommandation 4, dans ce que je comprends, c'est vraiment d'abord à la Ville et aux arrondissements d'avoir un porteur de projet, comme ça se fait dans les villes comme Calgary ou San Francisco, où il y a vraiment un fonctionnaire, un professionnel qui vous fait survoler un peu les différents départements qui sont impliqués dans les projets. Ça, je comprends bien, finalement, la recommandation 4, puis c'est
745 quelque chose que nous, dans le milieu de la construction, vivons assez fréquemment.

C'est dans le cadre de la recommandation 3, par contre, la précédente, que j'essaie de voir un peu ce qu'il y a de plus précis. C'est quand je lis dans le paragraphe juste au bas de la page 2, dans ce qui est des constats :

750
755 *« Lorsqu'on examine les exigences de la Ville en matière de gestion de développement immobilier, on constate qu'elles sont multiples (politique d'inclusion, développement durable, etc.). Afin d'optimiser les résultats et ne pas diluer les efforts et investissements consentis, la Ville devrait s'assurer qu'il y a une planification intégrée avec une priorisation des projets par secteur. »*

J'essaie juste de me faire une tête précise.

M. MARTIN GALARNEAU :

760

Bien, écoutez, par exemple, prenons un projet de développement résidentiel. Dans un projet de développement résidentiel où on est dans un processus de changement de zonage, disons, ou d'un ajustement, bon, il sera nécessaire de, bon, il y a un quinze pour cent (15 %) abordable, quinze pour cent (15 %) de logement social. Ensuite de ça, la Ville va dire : bien, on aimerait ça que vous fassiez des logements famille d'une certaine superficie. Par la suite, on est intéressés à avoir des composantes vertes dans le projet. Si, par hasard, on a un bâtiment patrimonial, bien, il y a des sommes très importantes qui doivent être investies là-dessus.

765

770

Et Montréal ce n'est pas New York, on n'est pas le long du High Line et il y a une limite à ce que le marché est capable de prendre. Ce qui fait en sorte que pour un promoteur, si on lui fait toutes ces demandes-là, bien, il y a un grand risque que finalement on dilue, puis on n'arrive pas à atteindre l'objectif recherché.

775

Prenons le cas des logements familiaux. Personnellement, en tant que promoteur dans les projets dans lesquels je suis impliqué, on s'est cassé la tête puis on a dit, on aimerait être en mesure d'offrir des logements familiaux, mais ces logements familiaux là, c'est des plus gros logements qui coûtent très, très cher et, en même temps, il y a des contributions importantes que je dois faire, par exemple, sur le logement social.

780

Puis ceci étant dit, ce n'est pas commentaire éditorial, je pense que c'est absolument important pour une ville d'avoir des logements abordables dans son centre, ça a un impact significatif sur la compétitivité et l'attractivité. Ça fait qu'on est pour à cent pour cent (100 %) pour le logement social. Mais pour un même projet, peut-être qu'un focus devrait être mis. Bon, bien, dire, pour tel projet, mettons l'accent sur le logement familial, le promoteur va pouvoir faire un effort significatif, va pouvoir faire des logements familiaux à meilleur prix. Et donc, c'est une question de priorisation. Parce que si pour un projet, le projet que je vous mentionnais où on doit rencontrer tous ces objectifs-là, bien, à un moment donné, il y a une réalité, puis ça ne peut pas fonctionner.

785

790 **M. ANDRÉ BOISCLAIR :**

Ce qu'on cherche c'est un peu de souplesse. Et le concept de l'accord de développement, Monsieur Caouette, sans doute que vous le connaissez, mais si on était capables d'avoir plus de flexibilité dans les objectifs qu'on veut atteindre, et qu'on permette cette conversation en fonction des réalités de quartier alentour d'un accord de développement plutôt que de regarder toute la liste d'épicerie, puis il faut un peu de tout, tout le temps, si on était capables de se dire : bien, c'est trois, quatre objectifs, puis voici, vous allez livrer en conséquence. Donc une certaine flexibilité. Parce que là, le point de vue du promoteur c'est qu'il doit faire un peu de tout, tout le temps, sur plusieurs sujets.

800

M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :

Oui. Alors ce n'est pas une dispersion de plus. Quand on dit « secteur », ce n'est pas un secteur géographique, c'est plus secteur dans le sens de logement abordable, logement familial, logement ceci, du verdissement... c'est plus dans ce sens-là, finalement.

805

M. MARTIN GALARNEAU :

Oui.

810

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Puis en fonction de la réalité du quartier, aussi, où le promoteur intervient et de sa typographie, des besoins exprimés par la population.

815

M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :

Parce que si on parle de logements familiaux, on parle évidemment de logements qui ont une taille minimale de neuf cents (900 pi²) ou mille pieds carrés (1 000 pi²).

820

M. MARTIN GALARNEAU :

Minimum.

825 **M. JEAN CAOUETTE, commissaire :**

Minimum, c'est ça que je dis, puis avec un coût de construction, donc il y a un coût de vente, on se retrouve tout le temps au même prix quelque part. Bien, des prix plus élevés, si on peut dire, finalement.

830

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

On voit que vous connaissez ça. On compte sur vous pour présenter notre recommandation.

835

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

Mais si je peux juste finir. Autrement dit, je ne veux pas lancer de mauvaise nouvelle, mais si dans le Projet de loi de la métropole, la nouvelle loi, la Ville obtenait le droit, lors de l'émission des permis, de demander des tailles ou des « typonomies » précises par rapport à des logements pour être sûre d'avoir des logements familiaux, est-ce que vous accueilleriez ça comme une bonne nouvelle ou vous verriez ça comme une contrainte supplémentaire?

840

M. MARTIN GALARNEAU :

Bien, encore une fois, ce qui mène la possibilité puis la faisabilité d'un projet, malheureusement, il y a une économique, il faut que le projet fonctionne. Alors, vous répondre comme ça, je vous dirais peut-être que ça pourrait fonctionner, mais ça dépend de tout ce qui l'entoure. Malheureusement, je ne suis pas capable de répondre à votre question.

845

850

Ce que nous essayons de dire, c'est qu'il y a une réalité qui est là, avec laquelle on doit composer et des mécanismes, comme un accord de développement, par exemple, où un groupe permettrait de pouvoir traiter de toutes ces questions-là, puis de faire des choix.

855 **M. ANDRÉ BOISCLAIR :**

Ce qu'on cherche c'est la flexibilité, parce qu'à ça pourraient venir, à un moment donné, des LEED, des certificats X, Y, Z, famille. À un moment donné, la liste devient infinie.

860 **M. MARTIN GALARNEAU :**

865 Dans certains arrondissements, il y a des exigences encore plus grandes en matière de toits blancs, des recouvrements de stationnements, puis qui ont un impact énorme sur les coûts. Puis ce sont toutes des choses qui sont tout à fait louables et souhaitables, mais encore une fois, à un moment donné, il faut être pragmatiques et réalistes.

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

870 Ce qu'on souhaite, ce n'est pas de rajouter un nouvel étage. Ce qu'on souhaite c'est de la flexibilité pour être capables de négocier, et en fonction des réalités des quartiers, et puis qu'on ne demande pas à un promoteur d'intervenir sur dix questions, en saupoudrant. Peut-être de réfléchir autrement, d'où ce concept d'accord de développement.

LA PRÉSIDENTE :

875

Je vais être obligée de passer au prochain parce qu'on a déjà dépassé de beaucoup notre temps, mais il y a beaucoup de choses dont on va pouvoir continuer à s'inspirer du document que vous avez remis. Alors, merci beaucoup, et puis je vais appeler le Quartier des spectacles maintenant.

880

Alors, Monsieur Primeau. Merci de vous présenter pour les besoins de la sténographe.

M. PIERRE FORTIN :

885 Bonsoir, mon nom est Pierre Fortin. Je suis le directeur général du partenariat du Quartier des spectacles, qui est l'OBNL gérant et animant le coeur culturel de Montréal, le Quartier des spectacles, et j'ai le plaisir de présenter mon bienaimé président du conseil d'administration, Jacques Primeau qui va nous livrer l'essentiel du mémoire qui a été déposé, par ailleurs.

M. JACQUES PRIMEAU :

890 Merci, bonsoir, de nous recevoir et de pouvoir s'exprimer sur la nouvelle stratégie pour le centre-ville de Montréal. Collectivement, nous souhaitons affirmer haut et fort qu'il faut miser sur la culture et l'innovation pour contribuer à cette vision d'avenir.

895 Tout d'abord, permettez-moi de rappeler quelques éléments qui témoignent de l'importance du Quartier des spectacles, non seulement pour la culture à Montréal et au Québec, mais également de son impact sur l'économie de la Métropole et bien au-delà.

900 Le Quartier des spectacles, c'est quatre-vingts (80) lieux de diffusion culturelle, trente (30) salles de spectacle, quarante-cinq (45) entreprises culturelles, quarante-cinq mille (45 000) emplois, dont sept mille (7 000) reliés à la culture, plus de douze mille (12 000) résidents et cinquante mille (50 000) étudiants. En 2015, plus d'un million six cent cinquante mille (1 650 000) spectateurs sont venus assister à des concerts ou à des événements dans les salles. C'est plus du quart des ventes de billets de spectacles au Québec pour plus de soixante-quatre millions (64 M\$) de revenus de billetterie.

905
910 On pense, évidemment, au Festival international de jazz de Montréal, à Juste pour rire, aux Francfolies, mais en tout, le Quartier des spectacles, c'est quarante (40) festivals qui se déroulent dans le Quartier, attirant des millions de spectateurs. Montréal est connue et reconnue comme ville festive et ces événements contribuent fortement au rayonnement et au pouvoir d'attraction de la métropole comme destination touristique.

915 Le réaménagement du Quartier des spectacles a entraîné un pouvoir d'attraction et d'incitation à l'investissement chez ses commerçants. Un sondage réalisé par Léger Marketing en 2015 révèle que les deux tiers des commerçants installés dans le secteur avant 2007, et donc avant l'annonce des travaux, ont observé une augmentation des ventes de leur établissement, et la majorité d'entre eux, cinquante-sept pour cent (57 %), ont constaté une hausse de leur achalandage dans le pôle Place des Arts.

920 Quatre-vingt-huit pour cent (88 %) des commerçants sondés dans le Quartier des spectacles se sont déclarés satisfaits des nouveaux aménagements et de la tenue des événements culturels qui s'y tiennent. Plus d'une quarantaine (40) de restaurants de toutes catégories se sont installés dans le Quartier depuis ce temps-là.

925 Depuis l'annonce du réaménagement du Quartier des spectacles, en 2007, c'est plus de quarante-huit (48) projets immobiliers, dont vingt-cinq pour cent (25 %) culturels, pour plus d'un milliard (1 G\$) d'investissements qui ont été réalisés ou en cours de réalisation. C'est ce qu'a révélé une étude réalisée en 2015 en collaboration avec la Chambre de commerce du Montréal métropolitain et la Ville de Montréal.

930 Rappelons que les trois niveaux de gouvernement avaient investi plus de cent cinquante millions (150 M\$) dans l'aménagement du pôle Place des Arts. Ces investissements permettront aux différents paliers gouvernementaux de récolter, à terme, un surplus de taxation de cinq cent trente millions (530 M\$) sur la vie utile de ces projets.

935 Ce n'est pas juste ça, évidemment, le Quartier des spectacles, c'est aussi la culture en général qui définit, bien sûr, l'identité du centre-ville et lui fournit un supplément d'âme qui bénéficie à tous les autres secteurs d'activités. La culture, c'est bien sûr les arts de la scène, les musées, la gastronomie, mais c'est aussi l'art public, l'audace dans l'architecture, la qualité des aménagements. Il s'agit d'éléments essentiels pour générer des retombées économiques pour
940 Montréal et pour l'ensemble du Québec.

945 Sans oublier que le secteur culturel génère plus de cent cinquante mille (150 000) emplois au Québec, quatre-vingt-trois mille (83 000) emplois dans la région de Montréal. Il s'agit d'un secteur économique qui attire les jeunes, les créateurs et les développeurs d'idées et de projets, et ça tombe bien parce qu'on est bons là-dedans.

950 C'est pour ça que notre première recommandation pour la stratégie du centre-ville est donc de reconnaître le rôle moteur que la culture doit continuer de jouer dans le développement du centre-ville pour les prochaines années.

955 Le partenariat du Quartier des spectacles recommande également à la Ville de contribuer activement au maintien et au développement d'une offre culturelle diversifiée et de qualité dans l'ensemble du Centre-Ville et en particulier, bien sûr, dans le Quartier des spectacles. S'inspirant de notre modèle de gouvernance basé sur la concertation des acteurs du Quartier, nous préconisons le développement de synergies dynamiques entre la culture et les autres activités du centre-ville, incluant la croissance de la population résidente, le commerce, le développement immobilier et les bassins d'emploi.

960 Nous souhaitons l'encouragement des efforts d'innovation dans le développement du centre-ville, dans l'animation de ses espaces publics et dans le recours aux technologies numériques pour soutenir l'animation et l'art urbain. Dans le pôle Place des Arts, nous considérons comme prioritaires les investissements publics et privés permettant de compléter son aménagement, incluant l'Îlot Clark et sa patinoire réfrigérée.

965 Il nous apparaît également important d'activer les discussions avec d'éventuels partenaires pour le développement des sites de l'ancien Spectrum, au coin de Bleury-Sainte-Catherine, et de la station de métro Saint-Laurent en privilégiant une vocation compatible avec le caractère culturel du secteur.

970 On a besoin, entre autres, de coulisses dans le secteur, parce que le développement fait en sorte que le théâtre extérieur qu'est le Quartier des spectacles, bien, bientôt, on va manquer

d'espace, effectivement, pour laisser place aux coulisses et au nécessaire entreposage que les festivals, entre autres, commandent.

975

Nous souhaitons la cohabitation des fonctions dans le Quartier des spectacles, car nous croyons qu'il s'agit de l'aspect fondamental pour la réussite de la stratégie pour le centre-ville. Nous avons vu le nombre de résidents augmenter entre 2007 et 2016 de soixante-sept pour cent (67 %), pour un total de douze mille (12 000) résidents. La richesse et la diversité de l'offre culturelle jouent, bien sûr, un rôle majeur d'attraction pour les ménages qui décident de s'y installer en grande partie pour l'ambiance et l'animation urbaine. Le Quartier se développe à vitesse grand V, mais avec une fonction culturelle fondamentale.

980

Le fait d'habiter au cœur d'un quartier culturel comporte des avantages certains pour les résidents, mais il faut vivre avec les foules de visiteurs qui y convergent et, bien sûr, ces résidents sont en droit d'espérer qu'ils pourront maintenir une certaine quiétude à l'intérieur de leur logement.

985

Nous recommandons donc d'établir un ensemble de critères de performance pour la construction ou la rénovation d'immeubles résidentiels dans les secteurs du centre-ville et du Quartier des spectacles exposés à un environnement sonore ou des niveaux d'animation urbaine élevés. On en a parlé tout à l'heure, on insiste énormément là-dessus.

990

En fait, c'est tellement vital qu'on pourrait tuer la poule aux œufs d'or en disant : bien, venez habiter dans le Quartier des spectacles, c'est merveilleux, vous avez des spectacles, et les spectacles entraînent des plaintes de citoyens, qui fait qu'il n'y a plus de spectacles. Alors, on se ramasserait devant un beau paradoxe.

995

Nous recommandons donc d'inclure le Quartier latin également parmi les secteurs prioritaires d'investissement dans l'aménagement du domaine public du centre-ville. Nous souhaitons que s'y amorcent le plus rapidement possible les travaux de réalisation du programme particulier d'urbanisme, le PPU-Quartier latin.

1000

Dans la même lignée, nous aspirons à la réalisation du réaménagement de la rue Sainte-Catherine entre le pôle Place des Arts et Quartier latin pour y proposer un parcours piétonnier invitant qui va lier les deux secteurs.

1005

Parlant de lier les secteurs, nous trouvons également important de lier les pôles touristiques du centre-ville. Centre-ville, Quartier des spectacles, pôle Place des Arts, pôle Quartier latin et Vieux-Montréal. Il faut qu'il y ait une meilleure synergie, une meilleure signalisation, entre autres, et peut-être aussi une facilité de transport pour les touristes qui se retrouvent rapidement à pouvoir sillonner, finalement, ces trois axes touristiques importants de Montréal.

1010

En terminant, il nous apparaît important aussi qu'une partie des retombées économiques puissent être injectées dans le secteur culturel pour poursuivre cet effort et pour garantir la pérennité d'une offre et d'une animation culturelle riche, diversifiée et innovante au bénéfice de tous les acteurs économiques et culturels, et de tous les Montréalais.

1015

Nous souhaitons que la mise en place de tels mécanismes puisse faire en sorte que les retombées économiques résultant de l'activité culturelle dans le centre-ville puissent être recyclées en partie dans le développement de la culture et de maintenir les effets de synergie économiques et commerciaux de la culture au bénéfice de l'ensemble des acteurs.

1020

Nous recommandons de poursuivre les discussions avec les acteurs concernés pour concevoir et mettre en place un modèle de gouvernance économique concertée du centre-ville et du Quartier des spectacles qui puisse mobiliser ses acteurs autour de stratégies et d'initiatives de promotion et de développement économique. Nous ne pouvons nous faire d'illusion, nous sommes en compétition avec bon nombre de villes à travers le monde.

1025

L'année passée seulement, plus de soixante-dix (70) délégations de différentes villes sont venues visiter ou discuter avec nous du Quartier des spectacles. Le Quartier des spectacles, je dis ça en toute humilité, constitue un exemple pour un paquet de villes et ils se disent : voilà la bonne idée. Donc, on ne peut pas s'arrêter là. Il va falloir viser plus grand. Bien, plus grand, en tout cas, de meilleure qualité de plus en plus, parce que sinon, on va se faire rattraper.

1030

1035 Alors, la culture, donc, on peut miser sur cette force-là parce que, au Québec, à Montréal et au Quartier des spectacles, on est bons là-dedans. Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

1040 Merci, c'est très intéressant et on a votre document qui est bien fourni, donc on a de la matière pour notre réflexion. Juste des choses bien précises qui sont mentionnées dans le texte et dont vous avez parlé, réfléchir à ces coulisses et ces entreposages puisque le Quartier est très, très occupé. Est-ce qu'il y a des projets, des idées autant innovantes que bien traditionnelles qui sont sur la table, puis qui ont des freins à réaliser ça, ou ça devient un problème et c'est nouveau?

M. JACQUES PRIMEAU :

1045 C'est un problème et à chaque année il y a des solutions nouvelles qui se trouvent. C'est-à-dire que selon les chantiers, parce qu'il y a toujours des chantiers – il y a l'ONF, il y a, bon, la Maison de la danse, alors à chaque fois, on « se pousse » sur l'espace qui reste, mais je pense qu'il faut penser à une solution, peut-être, d'un développement concerté.

1050 Avec, par exemple, Bleury-Sainte-Catherine, si on imposait ou on faisait un « deal » avec le développeur pour qu'il y ait des espaces en sous-sol, pour mettre ces espaces-là au service, qui pourraient être achetés par la Ville, loués au partenariat. Enfin, on peut voir différents scénarios possibles, mais c'est le genre d'hypothèse sur laquelle il faut penser. Le souterrain est peut-être 1055 une avenue, effectivement, à explorer, et peut-être de le prévoir dans différents projets futurs.

M. PIERRE FORTIN :

1060 En fait, ce qui s'est passé, c'est que le problème a été pelleté par avant dans la mesure où le développement s'est fait beaucoup plus rapidement que prévu. On disait bon, on a le temps, on va arranger ça, mais là, ça devient urgent.

LA PRÉSIDENTE :

1065

O.K. Un peu dans la même veine, vous parlez de faire quelque chose avec l'édicule de la station Saint-Laurent, du métro Saint-Laurent, quels sont les freins? Est-ce que vous savez, pour nous informer, nous, tout simplement, comment ça se fait que ce n'est pas encore fait, finalement, qu'on se pose comme question.

1070

M. JACQUES PRIMEAU :

1075

Il y a beaucoup de projets qui étaient extrêmement, comment pourrais-je dire, enthousiasmants, que j'ai vus moi-même, qui n'ont pas abouti pour une série de raisons, mais je pense que ça devient une priorité.

1080

Il y a une chose que j'ai comprise. Je ne suis pas un promoteur immobilier, mais je suis un gars de culture. Nous, quand ça fait deux, trois ans qu'on travaille sur un projet, il faut que ça aboutisse. J'ai compris que dans l'immobilier, il faut être plus patient que ça; des fois, ça prend plus de temps.

1085

Là, je pense que métro Saint-Laurent, il ne faut pas manquer notre coup. Et c'est sûr que le terrain va valoir beaucoup plus cher. À côté de ça, il va y avoir une patinoire, il va y avoir des logements de haut niveau juste à côté. Alors, jamais je ne croirai qu'on ne prendra pas cet espace-là. Et moi, je rêve qu'à certains endroits comme ça, on ait de l'audace dans l'architecture. Qu'on ait quelque chose de remarquable. Pas juste simplement qu'on « remplisse le trou », qu'on aille un petit peu plus loin que ça. Et le métro Saint-Laurent, c'est une des portes d'entrée importantes du Quartier des spectacles et une porte maintenant importante pour le centre-ville de Montréal.

1090

M. PIERRE FORTIN :

Et c'est zoné institutionnel.

1095 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est pour ça que je vous demandais si vous saviez quels étaient les freins. Dans le même esprit, vous mentionnez dans le document l'importance que pourrait jouer l'UQAM dans son pôle pour faire une institution plus ouverte. La même question, est-ce que vous savez pourquoi ce n'est pas déjà comme ça?

1100

M. JACQUES PRIMEAU :

Bien, si je peux me permettre, je pense que ça fait partie d'une erreur d'une certaine période d'architecture. Le Complexe Desjardins a pris des années avant de corriger l'entrée sur la rue, bon, et ce n'est pas fini, il va y avoir d'autres travaux. Alors, l'UQAM a été pris avec quelque chose qui n'était pas... Quand on passe devant, pas Saint-Denis, mais Berri...

1105

LA PRÉSIDENTE :

1110

Oui.

M. JACQUES PRIMEAU :

... devant la Place Émilie-Gamelin, ça n'a aucun bon sens. Alors, bref, je pense qu'il y a une question de sous, évidemment, mais l'UQAM, on collabore régulièrement avec eux. On travaille énormément en concertation avec eux. Donc j'ose espérer, effectivement, qu'on va voir ces travaux-là dans un proche avenir.

1115

1120 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. Est-ce qu'il y a une question?

1125

M. HABIB EL-HAGE, commissaire :

1130 Oui. En fait, merci, le Quartier des spectacles est immense. C'est grand, c'est grandiose, vous le démontrez très bien. Ma question porte sur la reconnaissance et sur l'accessibilité aussi. La reconnaissance, vous parlez dans le document, vous voulez qu'il y ait une reconnaissance explicite. Qu'est-ce que vous voulez dire par ça? Et la deuxième c'est l'accessibilité. Lorsqu'on se rend à ces spectacles-là, hiver comme été, comment ça se passe? Est-ce qu'il y a des barrières? Est-ce qu'il y a des difficultés? Est-ce qu'il y a de la place pour l'auto? Est-ce que tout va bien?

1135 **M. PIERRE FORTIN :**

1140 L'accessibilité se décline en deux perspectives : il y a la perception et la réalité. La perception d'accessibilité pour les populations qui habitent à l'extérieur de Montréal, c'est abominable. C'est le boulet qu'on a à traîner. Les gens ne perçoivent pas ce secteur-là comme étant facilement accessible.

1145 On a fait des projets pilotes où, en vendant le billet de spectacle, on vend l'espace de stationnement, et là, tout à coup, ça devient facile. Par contre, pour les Montréalais – puis nous, on parle toujours d'accessibilité two-modes, c'est-à-dire que oui, il faut laisser de la place à la bagnole, à la voiture, il faut que ça reste accessible si on veut attirer les gens de l'extérieur de Montréal, mais pour les Montréalais, c'est extrêmement facile, on a trois stations de métro sur notre territoire. Alors, la perception d'accessibilité se joue selon d'où on part.

1150 **M. JACQUES PRIMEAU :**

1155 Je pense aussi en termes de signalisation, on n'a pas réglé. Je pense qu'il faut expliquer aux gens : arrêtez de vouloir vous stationner sur la rue. Alors, il y a, avantageusement, souvent, le soir, de la place pour stationner soit au Complexe Desjardins, à la Place des Arts ou autre, mais les gens ne savent pas où rentrer, ils ne savent pas où aller, il faut les aider. Il faudrait que ça soit mieux indiqué. Je pense que la signalisation est à travailler à ce niveau-là, et dans les communications également.

1160 Pour la deuxième partie de votre question, qu'est-ce qu'on veut dire par mettre la culture en avant? Bien, ça se reflète partout. Je pense qu'il faut juste, le principal message, il n'est pas juste au niveau du Quartier des spectacles; c'est que le centre-ville de Montréal, il faudrait que, effectivement, ça soit une expérience et que le Quartier des spectacles rayonne autour. Vers l'ouest, puis vers l'est, bien, évidemment, on commence à travailler quand même.

1165 On prend l'exemple des Jardins Gamelin, une place qui était absolument en difficulté, disons, pour employer un euphémisme, et grâce à la concertation, grâce au travail de l'équipe du partenariat, mais aussi avec l'arrondissement Ville-Marie, avec les policiers, avec tout le monde, ça a été un gros travail de concertation, on a fait en sorte que la valeur même des bureaux autour s'est bonifiée parce que les gens sont contents d'aller prendre leur lunch le midi, ou le soir d'aller prendre un verre ou quoi que ce soit.

1170 Alors, bref, je pense qu'il faut qu'on mette la culture en avant à Montréal en disant que c'est notre avantage concurrentiel comparativement à d'autres villes. On a une capacité d'innover, on a une capacité d'amener la culture un peu partout dans le centre-ville, dans l'art public, mais aussi dans l'animation urbaine. Je pense aux stations de métro du centre-ville qui pourraient être animées. Je pense au centre-ville qui pourrait refléter en vitrine les grands festivals qui sont dans le Quartier des spectacles, ou l'animation qui se passe dans le Quartier des spectacles. Je pense qu'il faut qu'il y ait un tout, que dans la cohérence du projet de développement du centre-ville de Montréal, que la culture ne soit pas loin et qu'on fasse appel à la culture comme moteur, comme levier.

1180 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie beaucoup. Maintenant, nous allons entendre monsieur Hajaly. Bonsoir.

1185 **M. ROBERT HAJALY :**

Hello, I handed in my brief a little bit late. Did you get a chance to look at it?

LA PRÉSIDENTE :

1190 Yes, quickly.

M. ROBERT HAJALY :

1195 You have it? Good. It's a little long because you are going to cut me off after ten minutes.

LA PRÉSIDENTE :

Yes.

1200 **M. ROBERT HAJALY :**

So, I will read what I can. I will omit most of the parts about transport access and economic growth, but if you want to ask questions about it, it's all right.

1205 Okay, so first of all, my name is Robert Hajaly, and I am a resident of the western part of downtown, and in general, I support... Sorry, I want to get this right. In general, I support the City of Montreal's proposed Downtown Strategy, but I wish to emphasize and add some points, and differ with a few.

1210 The first thing I want to talk about is community facilities in western downtown. There is a great need for public community facilities in western downtown: a public elementary school, community centre, local public library, green recreational spaces and other facilities. In particular, I believe local elected officials, including Denis Coderre as the mayor of Ville-Marie, should take a greater responsibility in getting the local school boards to establish a public elementary school in
1215 western downtown.

This school should be used by both the English and French school boards, like the FACE school on University Street, so that all elementary school students residing in the area can attend

1220

this school. The school should be located in a central location for western downtown, preferably in the former Victoria school on de Maisonneuve Boulevard, and the hotel/tourism school now located there should be transferred to the former Académie Bourget on de la Montagne Street.

1225

The former Children's Hospital should be redeveloped to include a local community centre, public library and green recreational spaces. The Ville-Marie borough should also negotiate public access to institutional green spaces in this area, such as those of the Sulpicians and the former Grey Nuns, and create an additional green space between the former Victoria school and the Curling Club immediately west of the school on de Maisonneuve.

1230

As well, the redeveloped Rutherford Park, containing the only full-sized soccer/football field in western downtown should be accessible to local residents at all times, rather than being reserved exclusively for the use of McGill University for half the time, as it is now. McGill already has four other full-size fields exclusively for its own use. And the outdoor swimming pool in the former Royal Victoria Hospital site should be purchased by the City and made available to local residents. There is no other public outdoor pool available in western downtown at present.

1235

1240

The next thing I want to talk about is social and affordable housing, especially for families, and there is a severe lack of social and affordable owner-occupied housing, especially for families in the western part of downtown. To address this, the City government should make it mandatory – it's not now – the rule that large private apartment projects provide fifteen percent (15%) of their units as social housing, and fifteen percent (15%) as affordable owner-occupied housing, half of which should be family units.

1245

Alternatively, a sum of money equivalent to the cost of building the fifteen percent (15%) social housing should be donated to the City to be used exclusively for building social housing in the same area as a large apartment project. There is no such requirement like that now.

Whoever redevelops the former Children's, Royal Victoria, Hôtel-Dieu and Chest Hospitals should also all be required to provide social and affordable housing, each occupying at least fifteen percent (15%) of the institutions' total floor space. The cost limits for affordable owner occupied

1250 units, particularly for families, to be eligible for city subsidies for such housing should be raised for
units built downtown to reflect the greater costs of building units there, particularly in the western
part of downtown. Currently, almost no such units built downtown qualify for such subsidies.

1255 The next section deals with public access to downtown, and reducing traffic congestion,
pollution and noise there. I am going to omit most of it, but I will read a little bit of it. The following
measures are required to improve public access to downtown, and reduce traffic congestion,
pollution and noise there.

1260 First, building a commuter train line from Brossard to Central Station, and an additional train
line dedicated exclusively to passenger traffic from the West Island to Central Station alongside the
existing CN rail line to the West Island. The proposed REM lines to the West Island, airport, and
Deux-Montagnes, supported by the City in its Downtown Strategy, are not the best way to serve the
West Island and the airport. Their route to the West Island and airport is too circuitous and lengthy,
1265 with too many stops; they are too expensive, taking money away from other needed improvements
of the public transit system; they would harm the existing commuter rail line to the West Island and
off island suburbs further west, and would cause unnecessary environmental damage. All this in
contrast with an additional dedicated passenger line alongside the existing CN line to the West
Island, which would not have these faults.

1270 And I will just skip the rest, and I will just say finally, to reduce traffic pollution and noise
downtown, I support the electrification, as soon as possible, of municipal buses, taxis, car sharing
and municipal vehicles, and the creation of electricity charging stations for these and private
vehicles; and also the connecting up of bicycle paths downtown to create a continuous network.

1275 The next part deals with Montreal's downtown economy and built environment. I am going
to skip the whole first paragraph which contains a lot of suggestions about how to grow the
downtown, and move right on to the second part.

1280 I support the possibility, suggested in the City's Downtown Strategy, of fining the owners of
persistently vacant or rundown commercial buildings in the downtown areas, and providing

1285 incentives for the renovation of these buildings. The fact is that there are quite a few of such persistently vacant buildings throughout the downtown, with no visible attempt being made to fix up and/or rent out these buildings, and this does reduce the overall vitality of downtown. However, I would say that the first step would be to locate and contact the owners of these buildings to see if they can be motivated to fix and/or rent out these buildings before any fines or coercive measures are applied.

1290 Also, there are persistently vacant lots, often in very central locations, on which commercial or residential buildings could be built, and again I think the City should contact the owners of these lots to see if they have any plans or can be motivated to build something on them, or else to sell these lots to a developer who will build something on them. Of course, market demand has also got to be taken into account in considering the use of these lots. The important thing, however, is that the City has to take a more active approach to developing vacant lots and buildings.

1295 And one final point I would like to add, not mentioned in the City's Downtown Strategy, is that there are quite often failed development projects downtown, which despite being approved by the City government and publicly promoted, don't get built, often with damaging effects on the local environment. In these cases, the City should investigate why these projects were not built, and see if anything can be done to get them built. Again, a more active approach being necessary on the
1300 part of the City.

1305 The next part deals with local infrastructure improvements. I strongly support the proposal in the City's downtown Strategy to cover the Ville-Marie Autoroute east of the Palais des Congrès. The Autoroute and its trench in this area somewhat cut off Old Montreal from the rest of the city, and create a physical and psychological gap between the two. And the Autoroute and trench are noisy and somewhat ugly. One consequence of this, I believe, is to discourage real estate development bordering the Autoroute in this area. In particular, there are many vacant lots, some used for parking, on the north side of the Autoroute between Hôtel-de-Ville and Saint-Laurent Boulevard.
1310

1315

Therefore, the first part of the Autoroute to be covered should be between Gosford and Sanguinet Streets and Hôtel-de-Ville Avenue, to allow a pleasant and secure passage from the Champ-de-Mars metro station to the City Hall and Old Montreal. Then, from Hôtel-de-Ville to St. Laurent Boulevard, to encourage real estate development along this stretch. Then from St. Laurent to St. Urbain Street to create a more pleasant passage from the Place d'Armes metro stop at St. Urbain to Old Montreal.

1320

In the east, the western part of Place Viger now covering the Ville-Marie Autoroute between St. Denis and Berri Streets should be redeveloped to be more attractive to neighbouring residents and workers, while Place Viger should be extended in the east by further covering the Autoroute at least from St. André Street to Amherst Street. This will also promote real estate development in what is potentially a nice area, if the Autoroute were properly covered up here.

1325

In the western downtown, around Central Station and Lucien-L'Allier railway terminals, it is necessary to make sure that all tunnels under railway bridges of the CN and CP lines be kept clean, well lit and painted a light colour, or if their walls are made of stone, the stone should be kept clean, so that these tunnels feel more secure and pleasant for pedestrians and cyclists going through them. This not only creates a more peasant environment, but also encourages public mobility. Also, publicly accessible parks or green spaces should be planned around the on/off ramps of the Ville-Marie Autoroute in this area.

1330

1335

Finally, one personal suggestion of mine not found in the City's Downtown Strategy. If commuter rail lines are to be built from Central Station to the airport and West Island, preferably as I have suggested above, and also to Brossard, in addition to the lines already using Central Station, then, this station will become relatively more important for Montrealers and visitors alike.

1340

Yet now, the approach to the station from De la Gauchetière Street is alongside or through in indoor parking lot, hardly an imposing experience of the entry to or exist from a major city. Therefore, some thought should be given to reconfiguring the approach to this station so that the experience of entering or exiting Montreal downtown is both more imposing and memorable.

1345 My next section deals with St. Catherine and Sherbrooke Streets downtown. The City's Downtown Strategy suggests, on page 54, that that part of St. Catherine Street located in the business district "*could become more highly specialized in the high-end retail sector*". In fact, I don't think this is such a good idea. Traditionally, this part of St. Catherine Street, with the greatest density of stores, has catered successfully to the broad population with goods offered at various price points. I don't think this successful formula should be altered.

1350 The streets devoted more to high-end shopping downtown have traditionally been Sherbrooke Street between Peel and Guy Streets, and Peel Street between de Maisonneuve and St. Catherine Street, with the possible additions of de la Montagne and Crescent Streets between Sherbrooke Street and de Maisonneuve. I believe that, if anything, the City should try to strengthen, or at least maintain, the more high-end vocation of these streets.

1355 In particular, when the Holt Renfrew store on Sherbrooke Street becomes part of the expanded Ogilvy's department store, as it is supposed to do, the City should see to it that another high-end store or stores occupy the current Holt Renfrew premises, since this store now serves as a commercial anchor not only for neighbouring stores on Sherbrooke Street, but also for stores on neighbouring de la Montagne and Crescent Streets.

1360 A suggestion I would like to make regarding St. Catherine Street is the desirability of improving Phillips Square, located on St. Catherine Street across from the Hudson's Bay store. This is the only public square on St. Catherine Street in the central business district, and it can be considerably improved, including by being better lit at night, and being used for artistic exhibits and by cultural groups.

1370 The same goes for the considerable open space in front of the St. James United Church, also on St. Catherine Street between City Councillors and St. Alexandre Streets, just a little east of Phillips Square. Together, these sites, if properly used, can help animate this part of St. Catherine Street.

1375 Lastly, I would like to see the city finally develop the proposed promenade along the west side of Clark Street going north from St. Catherine Street to the existing festival grounds around Place des Arts. As it is now, this space is simply a vacant lot which detracts from the appearance and usefulness of this part of St. Catherine Street.

1380 Preservation of heritage buildings. There are three heritage sites of value in the western part of downtown that are potentially under threat, and therefore require the City government to be vigilant to preserve them. The first is the former Mount Stephen Club building on the west side of Drummond Street between de Maisonneuve and St. Catherine. This is being redeveloped as part of a hotel, but in such a way as to have damaged the structure. It is therefore necessary for the City to make sure this building is properly preserved, and that the hotel is completed so that the public can enjoy the use of this heritage building.

1385 Second is the Holt Renfrew store building on the south side of Sherbrooke between de la Montagne and Crescent. This is a distinctive and attractive art deco-style building which is in danger of being torn down to make way for condos when Holt Renfrew likely vacates this store to relocate in the expanded Ogilvy's department store. The City should ensure the preservation of this building, as well as its occupation by another high-end retail store or stores.

1390 Last is the former Donnacona naval building, formerly the Montreal Winter Club, on the east side of Drummond Street between Sherbrooke and de Maisonneuve. The new owner of this building, associated with the Cirque du Soleil, wishes to tear it down, apart from preserving its façade, to make way for a high rise office building. Leaving aside that there is little demand right now for more office space downtown, it seems to me that a more creative and beneficial use of this building would be for it to be developed to provide a permanent venue for shows by the Cirque du Soleil and other circus groups, preserving the front part of the building, not just its façade, as a dining room/club, which is what it was originally as part of the Winter Club, and which part has been relatively well preserved.

1400 In addition to these three endangered sites, I would also like to draw attention to the former Eaton's department store Ninth Floor Restaurant, a magnificent art deco-style restaurant built in

1405 1931, which was closed by the current owner of this building in 1999 for no obvious good reason. The City government should seek to get this restaurant refurbished and reopened to the public, and in fact, get rid of the owner of this massive and centrally located building, the largest on St. Catherine, who has grossly mismanaged this building since taking it over.

1410 My last topic, culture and entertainment venues downtown. The City's Downtown Strategy, in discussing the availability of cultural and entertainment venues downtown, fails to mention that many of these venues have been closed in the Quartier des spectacles area due to real estate developments, and that the City government let this happen by approving these developments. Specifically, the musical venues The Spectrum, Le Medley, clubs Les Saints and Opera, all large and self-financed venues, were destroyed by real estate developers taking over the buildings where these venues were located, although the building containing Les Saints and Opera has not yet been
1415 destroyed, only boarded up.

1420 Also, the Cabaret Juste pour rire and Le Musée Juste pour rire closed down about six years ago for financial reasons. I would suggest that the City insist that the real estate developers who destroyed these venues provide for new equivalent venues in their new developments, none of which, incidentally, have been built, apart from the one destroying Le Medley, provided, of course, that musical promoters can be found to operate these new venues. And municipal subsidies might be offered to get these new venues off the ground. That's it, thank you.

LA PRÉSIDENTE :

1425 Thank you very much, it's a very interesting paper with a lot of propositions, and it's very interesting for us because there are many projects that you mention specifically. I, myself, don't have any specific questions because it's super clear and very interesting, so I will ask if you have questions. No? Pas du tout? Tout est clair?

1430 It's very clear and thank you very much. It was very interesting and we all read it.

M. ROBERT HAJALY :

1435

You read it? Okay, thanks very much.

LA PRÉSIDENTE :

1440

Yes, yes, we read it.

M. ROBERT HAJALY :

1445

Thanks for this opportunity.

LA PRÉSIDENTE :

1450

Alors, ce qu'on propose, il nous reste deux participations citoyennes, c'est de sauter la pause et de faire tout de suite, d'écouter tout de suite les présentations pour terminer un petit peu plus tôt.

M. JACQUES LARIN :

1455

Mon nom est Jacques Larin. Je suis résident du centre-ville de Montréal depuis bientôt quarante (40) ans, donc je suis aussi très impliqué dans ce qui s'y passe. Je m'excuse de n'avoir pas fait de mémoire au préalable parce que j'ai eu des problèmes personnels et familiaux, et cetera. Donc, d'habitude, je fais un mémoire. Là, je n'ai pas eu la possibilité. Je vais faire une série de remarques un peu au hasard, comme je les ai notées dans les derniers jours.

1460

D'abord, je dois dire que je suis toujours mal à l'aise de me trouver devant l'Office de consultation publique. Ça fait un certain nombre de fois que je suis présent à ces audiences et j'ai toujours la même impression et le même malaise, dans le sens où je considère que l'Office de consultation publique est un élément du système qui fait que la voix des citoyens et des résidents est très souvent étouffée, et que c'est un instrument qu'on a utilisé, qu'on utilise pour passer par-

1465 dessus les revendications et les réactions des citoyens. Donc, je me trouve à la fois victime du système, et quand je suis ici, je suis complice du système, donc j'ai un peu de difficulté à agir dans ce contexte.

1470 Je vais vous donner juste deux exemples qui ont été des exemples qu'on a vécus. Le projet Séville où la population locale avait fait des revendications pour sauver les façades des édifices qui étaient en place. La commission avait demandé qu'on sauve un certain nombre d'éléments architecturaux qui étaient en place et qu'on les utilise sur la façade. On s'est donné la peine de démolir pierre à pierre un certain nombre d'édifices et le résultat final a été qu'il y a trois éléments d'architecture plaqués sur la façade de l'édifice, qui sont une espèce de mépris de la population en disant, bien, on vous a entendus, on a répondu à vos attentes, voici trois éléments. 1475 Il y a personne qui sait ce que ça signifie, il y a personne qui sait d'où ça vient et ça n'a aucun impact architectural sur l'architecture de ce réseau-là. Donc, c'est déjà un élément qui nous a, qui m'a, en tous les cas, moi, un peu traumatisé.

1480 La même chose avec les Franciscains. On a demandé que ce soit un parc et utilisé comme terrain de jeu, un terrain d'activité physique. L'Office, malgré le fait que quatre-vingt-quinze pour cent (95 %) des gens qui ont comparu, l'Office a accepté que le projet des développeurs soit accepté en mettant une condition : qu'on trouve ailleurs, dans la communauté, un terrain suffisant pour combler ce besoin de lieu de récréation dans le quartier qui n'en a aucun.

1485 Quand on a demandé au maire, à une des dernières assemblées du conseil d'arrondissement, que, étant donné cette condition que vous posiez, s'il pouvait faire un moratoire et sa réponse a été définitive et cassante : « Non, il n'y aura pas de moratoire. » Donc, on va construire, quelles que soient les recommandations de l'Office. Bon. Alors, c'est pour vous dire le malaise que j'éprouve. 1490

Maintenant, par rapport au projet en cause à l'heure actuelle, c'est un projet qui met l'accent sur la puissance et l'influence des, ce qu'on appelle les investisseurs. Au fond, à Montréal, à mon avis, le service d'urbanisme est une espèce de dépendance d'un service de développement

1495 économique, qui a très peu à faire dans le développement et dans l'orientation du développement de la ville.

1500 C'est donc à ce qu'on appelle les investisseurs qu'on donne la liberté de faire la nouvelle ville et il faut voir qu'il y a là une ambiguïté majeure dans le sens où les promoteurs immobiliers sont, au fond, des fournisseurs d'un bien, alors que les vrais investisseurs sont ceux qui achètent ce bien et qui vivent en ville dans ces logements. Mais la voix des vrais investisseurs est toujours considérée comme une nuisance et un empêchement pour le développement de grands projets dont la Ville ou les gens dans la ville et les promoteurs rêvent.

1505 Alors, c'est quand même les vrais, ceux que j'appelle les vrais investisseurs qui représentent une industrie qui compte pour quelque chose comme seize pour cent (16 %) de la vie économique de la Ville de Montréal, mais on n'en parle jamais. Ce n'est jamais cité. Ça n'a jamais aucun impact. Ça n'est jamais pris comme un élément important de la vie dans la ville.

1510 Alors, l'impulsion dans le développement de la ville est donnée par les promoteurs, alors que les vrais investisseurs n'auront qu'une influence de réaction. C'est-à-dire quand la ville sera bâtie à la façon dont les développeurs le veulent, les gens qui vont vivre dedans auront comme possibilité ou comme pouvoir de réagir et de donner une réaction à ce qu'on aura construit pour eux en essayant de l'adapter à leurs besoins réels. Donc, il y a quelque chose là comme un décalage important dans la vision des choses et dans la réalité des choses.

1520 Troisièmement, le projet Stratégie centre-ville, au fond, ne procure pas une vision de ce que la ville doit devenir, de ce que les éléments de la ville doivent devenir. Au fond, on a une vision d'une grosse ville. Il faut que ça soit : c'est beau si c'est gros et si on réussit à être gros, bien là, on va être bons. Donc, on peut voir à la fois la densification du centre-ville comme un bienfait, mais on peut le voir aussi comme un cauchemar si tout part de façon chaotique et que, au fond, les gens qui y vivent ne voient pas ça comme un besoin personnel pour leur qualité de vie.

1525 Il y a un élément intéressant et positif dans la Stratégie centre-ville, c'est qu'on voit intégrée dans les concepts qui y sont amenés, l'idée qu'un centre-ville, qu'une ville habitée doit être non

seulement une série d'habitations ou de tours d'habitation, mais doit aussi faire place aux équipements communautaires. Donc, il faut qu'il y ait des écoles, il faut qu'il y ait des piscines, il faut qu'il y ait des patinoires, il faut qu'il y ait des bibliothèques, il faut qu'il y ait des centres communautaires, il faut qu'il y ait des espaces pour l'exercice et les loisirs, et cetera.

1530

C'est une vision qui apparaît, à mon sens en tous les cas, comme une première fois projetée de façon importante à travers le document qui regarde la ville. Donc, c'est un élément positif du projet, sauf qu'on ne le considère pas; on le considère à travers les objets, comme des objets de consommation – une bibliothèque, une école, et cetera –, mais on ne le considère pas comme la structuration d'une communauté.

1535

Les tours sont un type de vie en silo. On construit des grandes habitations hautes avec des services à certains étages, de sorte que la vie se passe dans un silo et pas en contact à l'horizontale avec le reste de la communauté. Donc même ces équipements-là, quand on en parle, on n'en parle pas comme éléments pour constituer une communauté.

1540

Il y a aussi la question de l'intégration des catégories sociales ou des classes sociales ou des groupements sociaux, des groupes sociaux comme on voudra les appeler parce que le vocabulaire change, donc on inclut les questions de logements sociaux, de logements familiaux, de logements accessibles, et cetera, ce qui est aussi, par rapport au centre-ville, une espèce de nouveauté parce que la communauté d'affaires a toujours résisté à l'idée d'avoir ce type d'habitants, de citoyens dans le centre-ville étant donné la rareté et le coût des terrains.

1545

Mais ça n'est pas inscrit dans une vision où on pense à une cité qui donne aux travailleurs du centre-ville la possibilité d'habiter le lieu où ils ont leurs occupations, comme on le faisait au début du siècle au moment de la révolution industrielle. Les mines et les grandes entreprises avaient des habitations autour des industries. Ça s'est fait même dans Montréal, le Faubourg à m'lasse est un exemple typique de ça. Saint-Henri, exactement la même chose, où les industries avaient leurs travailleurs à proximité. Donc, pas besoin de développement, pas besoin d'auto, pas de besoin de circulation. Ça se faisait en circuit fermé, si on peut dire.

1550

1555

1560 Un autre élément que je soulève, c'est on parle beaucoup de construction d'édifices. On ne parle pas beaucoup de la circulation, ou on en parle à travers le stationnement ou le besoin d'espace pour les voitures. On ne parle pas beaucoup de l'agitation qu'amène l'usage de l'auto dans le centre-ville, les effets de bruit et tout le reste des effets négatifs de la proposition par rapport à l'auto, et donc, on n'en fait pas une vision. On ne voit pas comment l'auto s'intègre ou se désintègre par rapport à la ville nouvelle, mais on lui laisse la place que les gens ont l'air de vouloir lui maintenir coûte que coûte.

1565 Il y a un élément dont on oublie parfaitement la présence, c'est la spéculation dans ce que ça donne comme impact sur la réalisation du développement du centre-ville. Donc, les spéculateurs ont plus d'impact sur ce que va être le centre-ville que les gens qui y habitent ou les gens qui voudraient y habiter. Il n'est pas question de taxe sur la spéculation, il n'est pas question de voir comment ça pourrait être absorbé. On en parle ailleurs, comme à Vancouver où il y a des restrictions, il commence à y avoir des restrictions sur les spéculateurs de Chine, par exemple, qui achètent des blocs, comme on voit même ici à Montréal. Ça se fait déjà et les gens du Complexe Séville se plaignent déjà que des grandes parties ou des grands blocs de logements sont achetés par les spéculateurs et qu'ils sont convertis en Airbnb à l'intérieur du centre d'habitation même.

1575 Un autre aspect dont on ne parle pas, c'est l'uniformisation et la standardisation à la fois de l'architecture, à la fois du milieu culturel que crée l'architecture, à la fois la personnalisation ou la non-personnalisation des milieux urbains à l'heure actuelle, et ça se continue même, cette standardisation/uniformisation, au niveau des commerces. Les commerces sur les rues, ça n'est plus que les grandes chaînes, McDonald et les grands cafés, alors que les petits commerces, les commerces habités par les gens qui en sont les artisans, ça n'existe plus parce qu'ils n'ont plus la possibilité de rencontrer les loyers de spéculation que le développement a entraînés.

1585 Donc, on a une uniformisation, une dépersonnalisation des villes, et ce qui est en train d'arriver à Montréal, que je trouve absolument abominable, et on n'a pas, à date, fait aucun élément pour freiner cet état de choses alors qu'il me semble que plus les gens se déplacent, plus on doit avoir comme atout d'avoir une ville personnalisée, individuelle et différente des autres, et pas exactement ce que je retrouve quand je vais en Thaïlande. Exactement le même type

1590 d'architecture fait de la même façon et les commerces qui sont exactement les mêmes partout à travers le monde. Au fond, on essaye de sauver les espèces animales, mais on n'est pas capables de penser à sauver la culture ou les différentes cultures des différentes communautés.

1595 Il y a aussi un élément, c'est la construction où le développement de la ville se fait par les besoins des promoteurs. Il y a des occupations qui sont des occupations différentes et diverses, qui vont être en connexion et en frottement, et on n'aborde pas ce sujet-là. C'est, à mon avis, un problème parce que je le vis, moi, étant dans le centre-ville, adossé à une ruelle qui est aussi la ruelle de Sainte-Catherine, et la juxtaposition des occupations ou des fonctions est extrêmement difficile à vivre, mais personne en a de responsabilité, personne ne s'en occupe, personne ne s'en préoccupe, même.

1600 Et là, on fait une ville nouvelle qui devrait être viable, et c'est un des éléments qu'il va falloir regarder parce que comment est-ce qu'une cité étudiante s'intègre dans un quartier résidentiel? Comment est-ce que le commerce s'intègre dans un quartier résidentiel? Comment est-ce que les bars qui ont fait le cauchemar du district des Faubourgs, fait le cauchemar des résidents pendant des années, alors on commence uniquement à le régler, mais qu'il s'en trouve des nouveaux qui
1605 sortent maintenant sur les rues commerciales, mais dans des espaces qui ne sont pas faits pour abriter des commerces et des bars qui sont bruyants.

1610 Il va y avoir aussi des nouveaux rapports sociaux, dont certains vont provenir de la ville intelligente. J'en ai vécu, comme un exemple prémonitoire il y a une semaine, en allant dans un terrain de stationnement pour un grand commerce, il y a quelqu'un qui est debout sur un espace de stationnement et qui fait signe que non, il réserve la place. Donc, communication avec le téléphone pour dire j'ai une place pour toi, viens t'en vite.

1615 Est-ce que ça veut dire que, dans les relations entre les personnes, une personne qui a un téléphone a un avantage sur une personne qui n'a pas de téléphone? Est-ce que celui qui est sur place a priorité pour stationner ou celui qui est venu réserver en appelant quelqu'un d'autre? Alors, il va y avoir toutes sortes d'éléments. Comme les Airbnb, ils font exactement le même effet. Alors, je pense que dans cette juxtaposition des fonctions de la ville et des grandes unités

1620

d'occupation, comme les universités ou les écoles, il faut qu'on commence à penser qu'il y a quelque chose à regarder de plus proche.

1625

Pour finir, j'ai assisté à quatre, je pense, des réunions que l'Office a fait pour préparer les comparutions d'aujourd'hui. J'ai été étonné de la qualité de la façon dont les choses se sont déroulées et j'ai été aussi étonné de voir la qualité des interventions que les gens ont amenées dans le cours des débats, comment les débats ont été organisés et comment il y a eu une qualité des idées qui sont sorties.

1630

C'était, pour la plupart, des gens qui étaient des résidents et leurs revendications, évidemment, traduisent les besoins par rapport à la qualité de vie, ce dont les développeurs et la Ville, semble-t-il, se préoccupent peu dans ce projet-là. Donc, il y a déjà, au tout début, un décalage entre ce qui est réclamé et ce qui sera reçu ou non reçu, mais qui n'est pas vu.

1635

En conclusion, donc pas très optimiste par rapport à ce qui va se passer, pas très optimiste par rapport au développement de la ville, pas très optimiste par rapport à quelque chose qui serait comme une vision d'une nouvelle ville. C'est une ville qui va nous être plaquée par des éléments inconnus et non vus, non perçus. Et quand on aura construit, on va voir comment on s'arrange avec la ville qu'on nous a construite à l'heure actuelle, puis comment on pourra s'y accommoder ou comment on pourra avoir les éléments pour adapter la nouvelle ville aux besoins réels des humains qui vont y vivre.

1640

LA PRÉSIDENTE :

1645

Je vous remercie beaucoup. On a pris bonne note de vos inquiétudes et de vos préoccupations. Et puis, comme je l'avais mentionné à l'ouverture, nous, on ne fait que des recommandations, on n'a aucun pouvoir sur la Ville. Donc, ça va encore une fois, comme les autres rapports de l'Office, être des recommandations. Ce sont les élus qui vont prendre les décisions.

1650 **M. JACQUES LARIN :**

Je le sais.

1655 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, moi, c'est très clair, on a tout pris en note. Merci beaucoup pour votre participation. Alors, est-ce que madame Menono est avec nous? Bonjour. Alors, on vous écoute.

1660 **Mme MARIE PASCALINE MENONO :**

Madame la présidente, Messieurs, je suis particulièrement seule ce soir parce que je devais venir avec une petite gang de mères de famille, mais bon, avec les obligations familiales et le travail, ce n'est pas toujours évident de finir à 9 h du soir, donc, c'est pour ça que je suis venue toute seule.

1665

Je m'appelle Marie Pascaline Menono, je suis la présidente de la Coopérative Testan. C'est une coopérative d'habitation qui a pour objectif d'offrir des logements décents aux familles dans l'arrondissement Ville-Marie, c'est-à-dire au centre-ville.

1670

Donc, je vais vous donner à peu près nos objectifs, et puis on va peut-être se permettre quelques, peut-être pas des recommandations, mais quand même. Nous avons envoyé un mémoire qui a été préparé par la secrétaire de la coopérative, Valérie. Je pense que vous l'avez. Je ne le lirai pas en entier, mais je vais aller dans le mode discussion.

1675

Alors, comme vous le savez, les quartiers Ville-Marie et Saint-Jacques comptent vingt-trois mille sept cent cinquante (23 750) ménages, dont quatre-vingt-un pour cent (81 %) sont des locataires. Et parmi ceux-ci, on a sept mille six cent soixante-cinq (7 665) ménages qui consacrent plus de trente pour cent (30 %) de leur revenu à leur loyer. Et le loyer est la principale dépense de ces familles-là, ce qui fait que finalement, ce qui reste suffit à peine à faire joindre les deux bouts.

1680 Alors, en même temps nous avons trois mille sept cent quatre-vingt-quinze (3 795) ménages qui consacrent plus de cinquante pour cent (50 %) de leur revenu pour payer leur loyer.

1685 Ces deux quartiers comptent à peu près quatre mille cent quarante-cinq (4 145) familles avec enfants, dont près de la moitié sont des familles monoparentales. Donc, vous comprenez que la situation des familles dans Sainte-Marie et dans Saint-Jacques, en ce qui concerne le logement, n'est pas des plus reluisantes. C'est pour ça que nous avons pris l'initiative, au mois d'octobre 2014, de fonder une coopérative d'habitation incorporée qui s'appelle Testan – Testan, c'est un mot amérindien qui veut dire arrêt, stop, répit – et notre coopérative a pour objectif d'offrir des logements familiaux aux jeunes familles et plus dans les arrondissements de Ville-Marie et Saint-Jacques.

1690 Nous sommes dans un groupe qui s'appelle le Quatuor avec l'Association des étudiants UTILE, avec la Maison du Père et la Coopération Testan. Le quatrième partenaire n'est pas encore connu. Et nous avons demandé à transformer le CHSLD Jacques-Viger en habitation. Nous avons 1695 entrepris des démarches de plaidoyer donc depuis 2014 auprès du maire Coderre. On en a beaucoup parlé. On a demandé. C'est sûr qu'à un moment donné, on a eu comme, pas des accords de principe, notre projet a été favorablement écouté, mais depuis qu'on a commencé à demander, nous n'avons encore rien de concret.

1700 La dernière fois que nous avons rencontré les experts de la Ville, on nous a posé des questions extrêmement techniques auxquelles nous ne sommes pas toujours capables de répondre en tant que familles, donc nous avons demandé l'aide des spécialistes en la matière, les personnes qui s'occupent des questions d'habitation, et ils nous aident à répondre.

1705 Alors, si je suis ici aujourd'hui, c'est pour attirer votre attention sur la situation des familles. Et tout à l'heure, lorsque j'ai entendu monsieur Boisclair parler, les gens du Quartier des spectacles, c'est à peu près ce qui revient, c'est important pour nous de faire une place aux familles, et les familles n'ont pas toujours les revenus nécessaires pour occuper les habitations au niveau du centre-ville.

1710

1715

Alors, ce que nous proposons c'est que chaque fois qu'il y a un projet qui se développe au niveau du centre-ville, que la Ville prenne effet et cause pour les familles et demande qu'il y ait, ne fusse que... bien, c'est sûr, nous demandons trente pour cent (30 %) des logements pour les familles en termes de dimension. Parce que les logements pour les familles, ce n'est pas juste une question de prix, mais c'est aussi une question de dimension. Comment est-ce que... quand on regarde les condos qui se construisent, quand on regarde toutes les maisons, les appartements qui sont disponibles, ce ne sont pas toujours des appartements qui sont faits pour les familles.

1720

Donc, nous demandons que la Ville regarde ça de très près, et que non seulement les questions de famille, je veux dire qu'on fasse de la place aux familles, mais aussi, que ce soit des espaces qui peuvent être habités par des familles. Parce que si c'est une tour, les grandes tours qui sont comme des grandes tours froides, ce n'est pas toujours... on peut avoir des grands appartements, on peut avoir des cinq et demie (5½), même des six et demie (6½), mais ce n'est pas toujours des espaces pour les familles.

1725

Donc, ce que nous proposons, c'est que lorsqu'il y a des nouveaux projets qui se développent, qu'il y ait des espaces de famille, des espaces pour les enfants pour que de plus en plus de familles reviennent habiter le centre-ville.

1730

Ce que nous proposons aussi, entre autres, c'est que la politique, la Stratégie centre-ville garde le principe de la mixité, mais aussi qu'elle développe une approche de droit. La raison pour laquelle nous demandons une approche de droit, c'est que si l'approche est fondée sur le droit, il y a plusieurs catégories de personnes qui peuvent revendiquer leur place en ce qui concerne le logement au centre-ville de Montréal, ce qui n'est pas toujours le cas pour le moment.

1735

Donc, c'est à peu près ça. Je ne vais pas prendre plus de votre temps. Pour me résumer, c'est important pour nous que les familles soient sur votre agenda et c'est important que les familles soient dans les projets de logements qui sont développés par le privé parce que sinon, on n'aura jamais personne, ça coûte extrêmement cher. Et c'est important aussi d'avoir des logements abordables au centre-ville pour les familles. Je vous remercie.

1740

LA PRÉSIDENTE :

1745 Merci beaucoup et puis nous avons eu, justement cet après-midi, les gens de UTILE. Alors on avait même le projet et tout nous a été soumis. On l'a dans nos cartons pour l'analyse.

Mme MARIE PASCALINE MENONO :

1750 Ils sont plus efficaces que nous, ils connaissent plein de choses.

LA PRÉSIDENTE :

1755 Non, mais c'est très bien. Chacun fait ce qu'il doit faire, puis on est bien contents de vous avoir entendue. Moi, je n'ai pas de question particulière puisque c'est bien clair. Une coopérative qui est pour des familles et penser dans le projet Ville-Marie aux familles. Alors, je vais demander si tu avais des questions?

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

1760 Non. On avait le document et c'était bien fait.

M. HABIB EL-HAGE, commissaire :

1765 C'est très bien, merci.

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie beaucoup pour votre participation, c'était très éclairant.

1770 **Mme MARIE PASCALINE MENONO :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1775 Je vais faire un petit mot de la fin. Donc, encore une fois, merci pour votre participation. Alors, nous, on va continuer notre travail d'analyse. Cette semaine, nous entendons les gens et à partir de la semaine prochaine, on fera le travail d'analyse. Notre rapport sera fait au début de l'année 2017 et sera présenté aux élus de la Ville de Montréal, et la commission n'a qu'un rôle consultatif. Ce n'est pas l'Office qui prend les décisions concernant les projets, le projet sur lequel
1780 on est consultés à l'heure actuelle. Les décisions relatives au projet appartiennent au Conseil municipal de la Ville et au Comité exécutif.

Je remercie toutes les personnes qui ont soutenu les travaux de la commission ce soir. Madame la sténographe, le monsieur responsable du son, tout le personnel de l'Office qui est juste
1785 de l'autre côté de la porte, et je remercie les représentants de la Ville qui sont avec nous tout le long de cette consultation.

Donc, merci beaucoup à tout le monde de vous être déplacés et d'avoir pris le temps de venir nous expliquer des choses qui pour nous sont toutes également importantes et qui feront
1790 toutes partie de la réflexion pour la rédaction de notre rapport. Merci beaucoup.

AJOURNEMENT

* * * * *

1795

1800

1805

Je soussignée, YOLANDE TEASDALE, sténographe officielle bilingue, certifiée sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des propos recueillis par moi au moyen du sténomasque, le tout selon la loi.

ET J'AI SIGNÉ :

1810

YOLANDE TEASDALE, s.o./o.c.r.