

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS : Mme NICOLE BRODEUR, présidente de la commission
Mme FRANCINE SIMARD, commissaire
M. DAVID HANNA, commissaire

CONSULTATION SUR LE SECTEUR BRIDGE-BONAVENTURE

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 2

Séance tenue le 3 octobre 2019 à 13 h
1550, rue Metcalfe
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 3 OCTOBRE 2019.....	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE.....	1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES :

Mme Mardjane Amin, Mme Camille Couvez Regroupement d'acteurs culturels et économiques du secteur.....	4
Mme Catherine Charron, Mme Mardjane Amin Les Forges de Montréal.....	19
M. Dinu Bumbaru, Héritage Montréal	34
M. Éric Michaud. Habiter Ville-Marie.....	47
M. Maxime Lamarche, Baseball Québec.....	58
M. Serge Goulet, Devimco Immobilier inc.	67
M. Gilles Chatel.....	83
M. Hassan El Asri, M. Stéphane Lampron Regroupement informatique logement de Pointe-Saint-Charles.....	90
M. Nicolas Demers-Stoddart, Montreal Irish Community Foundation inc.	100
M. Christopher Sweetnam Holmes, MACH.....	108
M. Matthew Ross, Nos Amours Baseball Inc.	118
MOT DE LA FIN	127

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE :

5 Alors, bon après-midi, Mesdames et Messieurs. Good afternoon ladies and gentlemen.
Je vous invite à prendre place.

10 Je me nomme Nicole Brodeur. La présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier,
m'a confié la présidence de la commission. Mes collègues Francine Simard et David Hanna se
joignent à moi pour vous souhaiter la bienvenue à cette nouvelle étape de la consultation
publique sur l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure. Nous sommes secondés par Mesdames
Marina Jolly et Élise Naud à ma gauche, qui sont les analystes de la commission.

15 La séance se déroulera en français, mais ceux et celles d'entre vous qui le souhaitent
peuvent s'exprimer en anglais auprès de la commission.

 The meeting will be conducted in French, but anyone who will preferred to address the
Commission in English, may do so.

20 Nous accueillons cet après-midi les personnes et les organismes qui sont inscrits pour
exprimer leur opinion sur l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure. Cette phase de la consultation
se déroule comme vous le savez, entre les citoyens et la commission. Les représentants de la
Ville ne participeront pas aux échanges.

25 Nous tenons six séances d'audition des opinions. Hier, jeudi le 3 octobre en après-midi
et en soirée, hier en soirée, vendredi en après-midi, lundi le 7 octobre en après-midi et en soirée.
Cette fois-ci ça sera au centre Lorne à Pointe-Saint-Charles. Nous entendrons une quarantaine
de citoyens, de représentants d'organismes. La commission également a reçu près d'une
centaine de mémoires additionnels dont les auteurs ont préféré s'en tenir à une présentation
30 écrite.

Je vous rappelle que les consultations de l'Office reposent sur le principe selon lequel les citoyens ont le droit d'être renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire connaître leur opinion dans le but d'éclairer, d'influencer les décisions des élus municipaux relativement à ces projets.

35

Les consultations se déroulent selon une procédure établie et les commissaires s'engagent à respecter un code de déontologie.

40

Quant au déroulement de la séance de cet après-midi, j'appellerai les participants selon l'ordre prévu à l'horaire. Nous allouerons une vingtaine de minutes à chacun et à chacune, soit dix minutes environ pour présenter l'opinion et dix minutes pour un échange avec les commissaires.

45

Je serai aussi assez stricte sur la durée, compte tenu du nombre de personnes qui ont demandé à présenter leur mémoire. Je voudrais aussi rappeler à ceux et celles qui viendront en présenter un, que nous l'avons lu attentivement et que nous nous sommes même réunis avant la tenue de cette séance pour en discuter. C'est pourquoi je vous inviterais à en présenter les éléments essentiels de façon à laisser le plus de temps possible pour que la commission puisse échanger avec vous.

50

Les mémoires sont rendus publics sur le site Internet de l'Office le 11 octobre, c'est-à-dire au lendemain de la fermeture des opinions en ligne. Une fois la consultation terminée, les commissaires entreprendront l'analyse de l'information des opinions et des mémoires. Compte tenu de la quantité importante d'opinions verbales et écrites que nous avons à traiter et à analyser, nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport au début de la prochaine année. C'est la présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier, qui remettra le rapport aux élus municipaux. Il sera rendu public dans les quinze jours suivants son dépôt.

55

60

Les décisions relatives au projet appartiennent aux élus qui en feront part aux citoyens, comme vous le savez.

Vous noterez la présence d'une sténographe, madame Cindy Lavertu, qui est à droite, et d'un responsable de la sonorisation de la firme CSL. Comme pour la première partie de la consultation, tout ce qui est dit au cours de cette audience sera enregistré. La transcription des notes sténographiques sera accessible sur le site Internet de l'Office dans une semaine environ.

65

Je veux aussi mentionner que la commission est soutenue dans son travail par monsieur Gilles Vézina, qui est attaché de recherche et de documentation à l'Office, par madame Brunelle Amélie Bourque qui est chargée de la logistique et qui est à l'accueil en ce moment, et que vous avez sans doute rencontrée.

70

Alors, la séance de cet après-midi devrait prendre fin vers 17 heures. Nous prendrons une pause de 10 à 15 minutes à mi-parcours.

75

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 à la réputation ou aux droits fondamentaux ne seront pas reçus.

80

Comme il est de coutume en matière de consultation publique, si pour une raison ou une autre des inexactitudes se glissaient dans les propos qui seront tenus cet après-midi, les représentants de la Ville pourraient user de leur droit de rectification. C'est moi-même qui leur donnerai cette possibilité d'exercer ce droit et en toute fin de séance seulement. Il s'agira bien entendu de rectifier des faits ou des données et non pas d'émettre un commentaire ou un avis de la part de la Ville.

85

Alors, j'inviterais sur ce, madame Mardjane Amin à venir nous présenter son mémoire à l'avant, au nom de l'organisme qu'elle représente.

90

Madame Amin, je vous demanderais de présenter votre collègue si possible.

Mme MARDJANE AMIN :

Oui. Camille Couvez. Donc, bonjour.

95 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonjour, Madame.

100 **Mme MARDJANE AMIN :**

Nous allons être deux pour présenter. On va se partager le temps des dix minutes.

LA PRÉSIDENTE :

105 Est-ce que vous pourriez parler un tout petit peu plus fort?

Mme MARDJANE AMIN :

Oui.

110

LA PRÉSIDENTE :

Ou on va ajuster la sonorisation.

115 **Mme MARDJANE AMIN :**

O.K. Donc, je disais on va être deux pour présenter.

120

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce qu'on entend bien à l'arrière? Ça va, merci. Excusez-moi.

125 **Mme MARDJANE AMIN :**

C'est bon. Donc, merci d'organiser cette consultation publique. Camille et moi allons présenter un mémoire au nom d'un regroupement d'acteurs locaux du secteur qui sont cosignataires du mémoire qu'on a déposé la semaine passée qui s'intitule « Écoquartiers des
130 artisans et des métiers ». L'ensemble des acteurs locaux est constitué à la fois d'entreprises, d'organismes en culture et patrimoine puis de résidents également. On a choisi de se réunir pour mettre en commun les enjeux et les opportunités que l'on a observés dans le secteur avec notre point de vue d'usager local du secteur, justement. Étant impliqués dans la vitalité à la fois économique, culturelle du quartier Bridge-Bonaventure.

135 Notre but était donc de réfléchir ensemble également à la place qu'on pouvait avoir dans l'avenir du secteur et au rôle qu'on pourrait jouer.

140 Il y a également eu l'implication d'un professeur en architecture de l'Université de Montréal avec ses étudiants, donc Camille est une des étudiantes qui nous accompagnés dans les démarches de réflexion pour assurer la viabilité de nos propositions.

145 Les propositions misent principalement sur l'importance de conserver l'usage relié à l'emploi dans ce secteur et plus spécifiquement les emplois qui sont liés à la production. Vous voyez ici un panorama des différents acteurs qui étaient impliqués, les Forges de Montréal. Je travaille moi-même pour les Forges de Montréal, mais il y avait également Canada Maltage, la Distillerie Sazerac, la Fonderie Darling, MR-63 situé de l'autre côté du bassin Peel, Habitat 67, RE-4 qui est le groupe de recherche de l'Université de Montréal en architecture durable, le conseil des métiers d'art du Québec, ADM qui a participé à titre, au niveau des réflexions en fait,
150 mais qui n'est pas cosignataire du mémoire, puis finalement Action-Gardien qui ont aussi

participé à quelques rencontres, mais qui ne sont pas cosignataires du mémoire. On a tout de même considéré leur proposition puis leur implication dans le secteur.

155 Donc, comme je le mentionnais, c'est principalement sur l'usage de production qu'on a orienté notre mémoire en considérant que c'est un usage qui était à conserver, qu'on parle des productions depuis une échelle artisanale jusqu'à une échelle industrielle. C'est en effet un usage qui a un rôle à la fois au niveau économique en ce qui concerne l'emploi, qui peut avoir un rôle au niveau culturel et de la mise en valeur du patrimoine en mettant de l'avant les ponts qu'on peut tisser entre le passé industriel du secteur puis le présent et éventuellement le futur au 160 niveau du développement durable aussi, si on parle de production à un niveau local. On a ici la possibilité d'avoir accès à des productions aux portes du centre-ville de Montréal.

165 On mentionne également que c'est un des derniers quartiers dans les quartiers centraux, un des derniers secteurs dans les quartiers centraux de Montréal où on peut accueillir ce type d'usage de production.

170 Donc, c'est autour de ça qu'on a structuré la notion d'un écoquartier qui donne aussi la possibilité d'apporter des usages, une mixité d'usage pour assurer une certaine animation, vitalité, puis une réponse aussi à d'autres types d'usages.

175 Donc, je vais laisser Camille poursuivre avec les principes directeurs qui nous ont influencés.

Mme CAMILLE COUVEZ :

180 Alors, à partir d'un diagnostic puis des entrevues avec les entreprises locales, nous avons défini quatre axes. Donc, le premier c'est la notion de la cohabitation. C'est comment préserver les entreprises puis venir amener un nouveau développement dans une cohabitation viable et fonctionnelle. Ensuite, la nécessité de créer des espaces publics qui sont actuellement absents, et puis la préservation du patrimoine qui peut se faire en parallèle. Aussi, dans le

troisième axe, nous avons réfléchi sur la mobilité et l'accessibilité puisque c'est un secteur qui est enclavé physiquement. Et si on développe, il faut soutenir en fait ces points-là. Puis ça viendra se reconnecter avec les quartiers avoisinants.

185 Finalement, nous avons appelé ça l'innovation. C'est à travers ce secteur qui est sous-
développé, comment repenser notre manière de concevoir un développement urbain et de
réfléchir pour l'ensemble du secteur sur la gestion de l'eau, de l'énergie, mais aussi des déchets
sur des principes d'économie circulaire. Donc, on a une belle opportunité ici de repenser notre
190 manière de la gestion de ces éléments-là, mais aussi notre manière de concevoir les futurs
quartiers.

De ces quatre principes-là, nous avons découlé 15 recommandations. On ne va pas
rentrer dans tous les détails, mais on va vous présenter, survoler un peu tous les principales à
travers les cartes qu'on a développées pour illustrer nos propos.

195 Donc, le premier, la cohabitation. Donc, l'idée de conserver les industries, d'avoir une
plus grande mixité des usages puis de garantir une proximité des services pour créer un milieu
de vie dense et aussi mixe et complexe.

200 Donc, ce schéma illustre en fait comment les usages, au lieu de travailler sous forme de
zonage, c'est comment on pourrait mixer des usages de différentes fonctions, puis créer un
milieu complexe à travers une diffusion, en fait, donc un coeur plus industriel puis de pouvoir
diffuser une mixité d'usage.

205 Nous avons, à travers le diagnostic, repéré quand même certains usages qui sont
nécessaires plus des infrastructures publiques. Donc, exemple des écoles primaires, des centres
sportifs, mais aussi la définition d'un centre des artisans et des métiers qui sera le coeur aussi du
quartier.

210 Aussi, on a relevé l'importance à travers des industries agroalimentaires d'avoir un périmètre de sécurité autour de certaines industries. Donc, il faut justement prendre en compte tous ces facteurs-là.

215 Dans la réflexion qu'on a eue, en fait, on part actuellement d'une ville qu'on appelle le concentrique, puis on souhaitait développer l'idée d'une ville polynucléique. Donc, c'est quelque chose de plus théorique. Mais l'idée c'est de créer des villes et une mixité d'usage suffisante à distance de marche.

220 Donc, le but est de donner à chacun tous les services nécessaires à cette distance de marche qui nous permet de nous délier de notre dépendance aux automobiles. Puis ça, c'est pour justement avoir une vision plus innovante dans la conception des villes. Puis ça inclut aussi une mixité d'usage et puis une plus grande complexité à travers la mobilité, les différents usages.

225 On a pris exemple d'un projet, en fait, à Barcelone qui justement développe des cellules. Donc, le principe c'est que chaque cellule sont connectées l'une à l'autre et puis on constitue un système complexe à travers ce principe-là.

230 On a voulu appliquer justement ce principe-là de super îlot. En fait, le principe de cellule. Donc, on s'est basé dans la définition de ces super...

LA PRÉSIDENTE :

235 Est-ce que je peux vous inviter à... la commission a plusieurs questions à vous poser et comme je dois gérer le temps, alors de faire un petit peu de diligence sur votre présentation. Parce qu'on a lu et pris connaissance de tout.

Mme CAMILLE COUVEZ :

O.K. Bien, je vais aller plus vite.

240 **LA PRÉSIDENTE :**

Allez-y.

245 **Mme CAMILLE COUVEZ :**

Donc, on a défini les limites des super îlots selon les besoins, en fait, des entreprises présentes, donc en terme de transport, de camionnage, et cetera. On peut retrouver ce type de modèle sur des précédents Montréalais aussi. Donc, c'est aussi pour voir que c'est quelque chose de possible.

250

Concernant les espaces publics et patrimoines. Nous avons développé une promenade patrimoniale qui relie les bâtiments existants, mais aussi les savoirs faire qui font partie des patrimoines et matériels du secteur.

255

On a relié ce patrimoine aux espaces verts, donc qui sont nécessaires au secteur qui est une problématique importante d'îlots de chaleur. Puis dans notre proposition plus précise, nous avons proposé un aménagement public sous l'autoroute Bonaventure qui fera le lien entre le canal et le fleuve, puis qui viendra justement connecter physiquement le patrimoine, mais aussi la mobilité douce.

260

On a justement illustré par des précédents qu'on peut retrouver à Toronto, aussi en Europe puis on a esquissé des perspectives dans ce sens, des plans qui développent justement un projet plus précis avec une séquence d'activité, des activités qui vont varier selon les saisons.

265

Ensuite, concernant la mobilité, l'accessibilité. On a justement défini quels sont les axes connecteurs qui viendront se connecter au quartier voisin, mais aussi à l'intérieur du site, pour valoriser, intégrer la mobilité des transports nécessaires aux industries, mais aussi la mobilité douce qui nécessite plus de bus puis un système plus solide que maintenant.

270 Finalement, concernant l'innovation. On a aussi consulté le réseau urbain d'énergie
présent actuellement, la CCU Énergir. Puis on proposait qu'à travers le principe, comme je vous
ai expliqué, de repenser la gestion de l'eau, l'énergie et des déchets à travers un principe
d'économie circulaire, c'est-à-dire des réseaux de partage d'énergie et de déchets. Donc, on a
développé des schémas sur la base d'entretien avec les entreprises. Donc, c'est des schémas
275 préliminaires qui expliquent comment on pourrait partager l'énergie, comment on peut partager
notre eau, puis on a illustré ça à travers des exemples de phytoremédiation, de biométhanisation
qui se font actuellement à Montréal. Donc, c'est une perspective qu'on peut envisager.

280 Concernant les déchets. C'est aussi pareil. C'est comprendre quels sont les déchets
présents puis comment on peut les revaloriser dans un réseau de partage. Puis ces réseaux de
partage, en fait, ça permet d'asseoir vraiment la présence des industries et de valoriser leur
présence dans le secteur avec une mixité d'usage pour créer un milieu plus complexe et qui est
dépendant l'un de l'autre.

285 Donc, aussi les supers îlots ça... mais je vais passer. Donc, on a une carte de synthèse
qui présente tous nos...

Mme MARDJANE AMIN :

290 Juste un mot de conclusion. L'ensemble du mémoire est vraiment basé sur un principe
de concertation entre les acteurs locaux, mais cette concertation-là elle serait amenée à être
élargie avec l'ensemble des parties prenantes du secteur que ce soit la ville, mais aussi les
promoteurs, les investisseurs immobiliers, et cetera.

295 Mais ce qui est intéressant ici, c'est qu'on a fait une démarche qui mène - participation
avec des recherches universitaires, mais aussi réponse à des besoins par des usagers locaux.
Donc, ce qu'on proposerait à ce niveau-là, c'est de mettre en place, pour la suite, un comité ou
une table de concertation pour penser tout ensemble l'avenir du secteur puis de le penser
également en terme de phasage. Donc, de voir ça dans un long terme en appliquant

300 éventuellement des tactiques, des principes d'urbanismes tactiques, d'expérimentation, de maîtrise d'usage, et cetera, pour se laisser une chance de développer un projet qui soit durable puis viable dans le long terme et éventuellement au-delà des mandats des gouvernements. Voilà.

305 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors merci. Donc, on va vous poser plusieurs questions. Allez-y.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

310

Alors, deux petites questions. Sous votre principe cohabitation, la deuxième recommandation : intégrer une gradation des usages pour créer un milieu de vie à l'échelle du secteur. Pouvez-vous nous parler un peu plus de cette gradation des usages et le milieu de vie à l'échelle du secteur. Qu'est-ce que c'est?

315

Mme CAMILLE COUVEZ :

320

Alors, concernant la gradation des usages. Donc, comme on l'a expliqué il y a des industries qui nécessitent des périmètres de sécurité pour des questions d'utilisation de produits chimiques, des choses comme ça. Donc, ce qu'on proposait c'est par exemple d'avoir de l'industrie. En fait, on a des acteurs que c'est l'industrie lourde, mais on a aussi des artisans, on a aussi des artistes qui peuvent être intégrés. Donc, en fait d'avoir des usages qui de manière graduelle puissent créer des filtres en fait, entre certains usages qui sont peut-être plus, qui présentent plus d'enjeux disons. Donc, justement ce schéma illustre, c'est qu'on peut avoir une gradation de certains usages de plus, pas problématiques, mais plus...

325

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

Plus nuisibles ou moins nuisibles, par exemple?

330 **Mme CAMILLE COUVEZ :**

Exactement, oui. Donc, il y a aussi des questions de transport , de train, de bruits qui sont produits à travers la fonction en fait des industries qu'on souhaite maintenir et valoriser.

335 **Mme MARDJANE AMIN :**

Si je peux rajouter. En fait, ce qu'on propose comme zone tampon c'est justement le centre des métiers et des artisans qui se voudrait à la fois un espace de production. Donc, on maintien la fonction de production localement. On fait le lien avec d'autres productions qui sont déjà présentes comme les Forges de Montréal ou Espaces vert. Puis en même temps, c'est également un lieu qui est ouvert à la communauté, c'est un lieu de diffusion, un espace d'apprentissage, d'éducation populaire, et cetera. Et il faut comprendre qu'à l'intérieur de ces usages de production artisanaux on peut aussi avoir une gradation des plus contraignantes au niveau des nuisances, donc au niveau du bruit, du transport comme un tailleur de bière ça fait de la poussière, ça fait du bruit. Ça fait que là, on placerait plus du côté des industries les plus lourdes, mais graduellement il peut y avoir aussi le joaillier ou le tisseur, et cetera, qui sont des productions moins nuisibles en fait, puis qui peuvent être plus proche du lieu d'habitation. Mais c'est vraiment ce pôle-là qui est une zone tampon et qui peut en même temps accueillir des lieux d'habitation pour des artisans qui eux ne voient pas comme étant une nuisance d'habiter sur leur lieu de travail justement.

345
350

Mme CAMILLE COUVEZ :

C'est ça. Il faut réfléchir en termes de temporalité. C'est-à-dire que les industries, par exemple lourdes, vont travailler tout le temps, tous les jours les fins de semaine. Par contre, les artisans eux ils seront présents la journée et pas les fins de journée. Donc là, on peut par exemple avoir des usages, je ne sais pas, un centre sportif qui va, lui ,être utilisé en fin de journée et qui n'aura pas les nuisances des artisans.

355

360 Donc, il y a tout un milieu de vie à créer selon les besoins de chacun. Puis quand on
parlait peut-être d'échelle, c'est cette notion aussi de créer un milieu qui est suffisamment
compact, mais pas trop dense. Donc, trouver le juste dosage entre la mixité, la compacité. Donc,
c'est justement dans la conception en amont. Puis comme on l'a dit, le but c'est pas de créer une
zone où il n'y aura que des industries, que des artisans. Parce que s'il y a que des industries on
n'aura pas un milieu de vie où il y aura une présence, par exemple les fins de semaine. Il faut
365 créer une présence qui sera là les fins de semaine, qui va animer l'espace public, parce que si
on fait un espace public sous l'autoroute Bonaventure, il faut qu'il soit animé par une
communauté.

370 Et justement, c'est notre recherche. La finalité c'est d'avoir une communauté qui intègre
les artisans et les entreprises, mais une future communauté aussi qui se construit.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

375 J'avais une deuxième question rapide sous le principe innovation, décontaminer par la
phytoremédiation. Pourquoi ce choix? Parce qu'on sait que c'est très lent. On sait que c'est plutôt
en surface. Pourquoi ce choix, alors qu'on sait que sur certains des terrains c'est vraiment, la
contamination est profonde.

Mme CAMILLE COUVEZ :

380 Oui. Alors, on a certains terrains qui sont en surface. Donc, principalement dans le
secteur, le long de Bridge. Par contre, le terrain qui est au bord du fleuve, là on est vraiment en
profondeur, puisque c'était le dépotoir. Donc là, on suggère plutôt, peut-être de la
biométhanisation. Ça peut être mélangé. Je pense à la phytoremédiation, il faudrait qu'il y ait des
385 spécialistes qui se penchent vraiment sur la question. On n'est pas allé faire des examens précis.

Mais en tout cas, la phytoremédiation c'est sûr que c'est un processus lent, mais c'est
aussi un processus qui est vraiment peu coûteux. Donc, c'est intéressant. Puis aussi pour des
questions d'abordabilité. Puis aussi ça peut être intégré comme projet pilote, parce qu'on sait très

390 bien les conséquences de déplacement de terre, ça a des conséquences aussi sur... Parce que
ce qui est pratiqué actuellement, c'est de ressortir la terre, la traiter autre part et ramener de la
terre. Puis ça, ça a un coût au niveau environnemental qui est vraiment important. Et puis,
souvent on met la terre autre part, puis on ne le traite jamais, en fait. Donc, il y a, je pense, une
innovation dans ce processus-là, dans le sens où on veut la traiter localement. On n'utilise pas
de camion pour sortir la terre, et cetera. C'est sûr que ça demande justement un phasage puis
395 une intégration d'une temporalité dans le processus du quartier.

Mais c'est aussi une opportunité par exemple à faire travailler, je ne sais pas, des
artisans, des artistes qui ont peut-être besoin de support au niveau emploi, des choses comme
ça. Donc, il faut vraiment le voir comme une opportunité, je pense.

400 **Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :**

Merci.

405 **LA PRÉSIDENTE :**

Question?

M. DAVID HANNA, commissaire :

410 Oui. Bien, une question en cascade en fait. Bon, je suis professeur en urbanisme, alors
vous me voyez venir. D'abord, félicitations sur le volet industriel, parce que vous avez bien perçu
le rôle industriel que je joue votre quartier, et je constate que si on réfère à vos supers blocs, ce
que vous proposez pour les îlots 5, 6 et 7 c'est bien fondé dans la réalité actuelle sur le terrain et
c'est bien. Je vais mettre aussi le 3 comme étant absolument recevable, donc la partie plus au
415 nord autour du bassin Wellington avec vos 80 unités, centre sportif et tout. Encore une fois, c'est
bien pensé.

420 Le problème est que votre projet propose une dichotomie on ne peut plus bizarre, parce que dès qu'on change de l'autre côté de la rue, Bridge au fond, le reste c'est 260 logements, c'est école primaire, centre de santé, école secondaire, cégep et tout, et tout, et tout, sur une série de supers blocs, mais vous n'avez pas remarqué que vous êtes sur la jonction ferroviaire la plus importante du Canada? Elle n'y paraît pas. Vous avez une carte ferroviaire à la page 15 qui vous montre les voies ferrées, beaucoup d'erreurs d'ailleurs. On occulte complètement la ligne Via Rail qui va vers le pont Victoria avec les trains Amtrak vers New York, trains de banlieue Exo
425 vers Saint-Hilaire, train d'Halifax, Québec. C'est 60 trains par jour qui passent par là. Et cette voie disparaît dans votre discours. Et bien que dans votre carte vous montrez l'autre voie Via Rail qui va de la gare centrale vers Ottawa et Toronto, 27 trains par jour, mais curieusement dans votre plan elle disparaît aussi.

430 Et dans tous les plans, la ligne transcontinentale du CN avec ses immenses convois de marchandises, océan, océan, n'existe pas.

435 Donc, je répète, votre projet résidentiel, scolaire, centre de santé et tout repose sur la jonction ferroviaire la plus importante au Canada et elle ne paraît nulle part cette jonction-là. C'est 120 trains par jour qui passent sur votre projet. En plus, c'est sur un talus, alors c'est quand même gros.

440 Donc, ma question c'est, mais où mettez-vous ces 260 logements sur 340, où mettez-vous cette école primaire que je vois d'ailleurs sur les rails ferroviaires menant au port, où mettez-vous votre cégep, où mettez-vous votre centre de santé quand vous êtes sur une méga jonction ferroviaire qui est active, vitale et qui d'ailleurs va avoir un trafic encore plus gros prochainement? Vous ne faites aucun acte de reconnaissance de cette réalité.

445 **Mme MARDJANE AMIN :**

Bien, les voies ferroviaires sont comme dessinées. Alors, les super îlots ils n'ont pas été délimités par rapport à ces voies ferroviaires. Je suis tout à fait d'accord. Par contre, on les a

450 intégrées, par exemple le super îlot 1 qui vient à la pointe entre la rue Wellington puis les vois
ferroviaires existantes. Le super îlot 2, en l'occurrence donc, il n'est pas divisé par la voie
ferroviaire, mais c'est certain, je pense qu'on l'a peut-être mentionné dans le texte, c'est qu'il y
aura des mesures à avoir en terme de bruits, de filtration, de filtre végétal aussi à intégrer.

455 On peut voir par exemple à Pointe-Saint-Charles, en fait c'est que le super îlot 1, 2 et 4,
on l'a vu comme une extension de Pointe-Saint-Charles. C'est-à-dire que ça viendrait faire un
lien entre la partie plus industrielle et artisanale puis quelque chose de plus résidentiel et mixte,
pour se connecter justement à Pointe-Saint-Charles qui est à côté. Puis justement, c'est pour ça
que c'est plus résidentiel. Puis on peut voir qu'à Pointe-Saint-Charles la voie ferroviaire traverse
le quartier au complet, puis comment c'est développé, il y a même une butte, physiquement il y a
460 des murs, et cetera. Mais il y a des filtres, il y a des distances qui sont mises en place pour
permettre la cohabitation avec la voie ferroviaire existante. Et pourtant il y a aussi beaucoup de
trains.

465 Donc, moi je ne vois... bien, je pense que la cohabitation peut se faire avec un quartier...
Après c'est à questionner, est-ce que...

M. DAVID HANNA, commissaire :

470 Je dois me permettre de vous contredire complètement, désolé. Mais votre super bloc 2
que vous dites n'a pas de voie ferrée. La ligne principale Via Rail passe au beau milieu, en
diagonale. Mais c'est une ligne que vous ne reconnaissez pas.

Mme MARDJANE AMIN :

475 Mais elle est dessinée sur les plans.

M. DAVID HANNA, commissaire :

480 Non, mais elle ne paraît pas et vous ne mentionnez pas Costco non plus, qui prend l'autre moitié. Donc, la moitié est donc espace ferroviaire et l'autre moitié c'est Costco.

Mme MARDJANE AMIN :

485 Oui. Mais c'est sûr que Costco on considère que ce n'est pas une épicerie qui est durable sur du long terme.

M. DAVID HANNA, commissaire :

490 Sauf que vous ne le dites pas. Et la 4, encore une fois, c'est un îlot qui est traversé par la ligne principale au port de Montréal. Vous en faites même pas mention non plus.

Mme MARDJANE AMIN :

495 Mais elle est dessinée la voie ferroviaire sur les plans.

M. DAVID HANNA, commissaire :

500 Maintenant elle disparaît. Et le 1 est enclavé à l'intérieur de la jonction triangulaire. Donc, inaccessible du nord, de l'est ou de l'ouest ou du sud. On ne peut pas y accéder.

Mme MARDJANE AMIN :

505 Bien, elle est le long de la rue Wellington.

M. DAVID HANNA, commissaire :

510 Donc, je vous invite à revoir sérieusement, parce que vous êtes, encore une fois c'est comme si vous avez un projet sur Turcot, sans parler de Turcot.

Mme MARDJANE AMIN :

515 Oui. Mais je veux juste préciser quelque chose. Le but de ces dessins-là, c'est pas de rentrer dans un détail d'aménagement. Notre principe c'était plus de vous proposer des modèles qui peuvent être appliqués. C'est certain qu'à petite échelle il faudra des adaptations, il faut se pencher plus sur la question de filtre.

520 **M. DAVID HANNA, commissaire :**

D'accord, j'en conviens.

Mme MARDJANE AMIN :

525 Pour permettre la cohabitation.

M. DAVID HANNA, commissaire :

530 Je comprends, mais il faut s'occuper de la réalité.

LA PRÉSIDENTE :

535 Je pense qu'on ne va pas vider cette question-là, mais ce que j'entends c'est que vous nous dites que c'est des modèles ou des propositions à appliquer suivant les circonstances.

Mme MARDJANE AMIN :

540 Exactement.

LA PRÉSIDENTE :

545 Est-ce qu'il y a d'autres questions? Ça va. Alors, je vous remercie beaucoup. J'inviterais maintenant les Forges de Montréal, madame Charron s'il vous plaît.

Mme CATHERINE CHARRON :

550 Bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

 Bonjour, Madame Charron.

555 **Mme CATHERINE CHARRON :**

 Donc, je débute mon chronomètre. On a dit dix minutes. Je vais essayer de rester brève dans le temps. Comme vous le savez, vous avez déjà en main notre document.

560 **LA PRÉSIDENTE :**

 Oui et on l'a lu.

Mme CATHERINE CHARRON :

565 Parfait. Donc, nous avons intitulé notre mémoire « Préserver, valoriser et enrichir, bien sûr, artisans, patrimoine au coeur du secteur Bridge-Bonaventure ». Notre position aux Forges

570 de Montréal s'ancre dans la mission même des Forges de Montréal. Je vous la présente ici en
bref pour aussi les gens dans la salle, pour ceux qui ne connaissent pas. La mission est de
préserver, diffuser, transmettre et réactualiser le patrimoine de la forge et ses métiers, et pour ça,
575 aux Forges de Montréal on fait plusieurs activités vraiment variées, autant au niveau de la
recherche, de la documentation. On fait la production sur place. On fait également beaucoup de
médiation culturelle, des évènements annuels aussi grands que la nuit blanche où on accueille
jusqu'à 500 visiteurs. On a des portes ouvertes annuelles, on a des évènements en continu tout
580 le long de l'année. Puis on sort également de notre lieu pour faire des démonstrations de forge,
pour diffuser le message, bien l'importance de la Forge au Québec.

Puis notre fonction principale, notre coeur de mission, je dirais, c'est la transmission.
Donc, nous on fait de la formation. On accueille des formations à chaque fin de semaine. Donc, il
585 y a des visiteurs qui viennent chaque semaine aux Forges de Montréal et qui se déplacent pour
venir nous visiter et apprendre ce métier-là qui est peu banal quand même. C'est un métier
traditionnel, un métier ancien qui se veut d'être préservé pour l'avenir de notre patrimoine bâti et
matériel.

590 Donc, ça vient d'un constant quand même grand, je ne rentrerais pas dans les détails, de
deux constants importants : la perte des savoir-faire traditionnels au Québec et une rupture de
transmission due à l'absence de lieux d'enseignements. Et ça, je le mentionne parce que les
Forges de Montréal on est un des seuls lieux, en fait on est le seul lieu qui est un OBNL et qui a
une vocation de transmettre et de former les gens à la forge traditionnelle au Québec. Donc, il n'y
595 a pas d'autres lieux de ce type-là au Québec. On est la seule école d'enseignement de la forge,
pas encore reconnue comme une école comme telle, mais c'est notre mission et c'est vers là
qu'on travaille, c'est vers ça qu'on s'en va dans les prochaines années, c'est notre vision d'en
faire un lieu d'enseignement à long terme.

595 Et donc, pour ça on a installé les Forges de Montréal dans un bâtiment qui, je considère
est un joyau du secteur, l'ancienne station de pompage Riverside, je crois que vous l'avez vous-
même visité. Et donc, c'est un bâtiment en pierre grise, dessiné par des architectes assez

600 connus, et c'est un des seuls bâtiments d'architecture publique qui a été faire par ces architectes-là. Et donc, qui a été abandonné dans les années 70. Les Forges de Montréal l'ont repris et l'ont restauré au mieux de ses capacités et pour préserver le bâtiment, parce que sinon il serait détruit comme la station Craig qu'on peut voir, pas détruit, mais en très mauvais état on pourrait dire, en dessous du pont Jacques-Cartier.

605 Donc, c'est un bâtiment qui est d'intérêt patrimonial pour la Ville. Et donc nous, bien sûr notre position c'est de maintenir le bâtiment en place dans le nouveau développement du secteur et de le valoriser d'une meilleure manière encore, puisqu'il est accessible au public tout au long de l'année. Et en ce moment, l'accès elle est plutôt difficile et très peu sécurisée avec le camionnage notamment.

610 Donc, notre avis sur le secteur, si on se concentre vraiment sur notre point de vue avec la mission patrimoniale que nous détenons, c'est bien sûr de ramener l'artisan et le patrimoine comme point de départ pour repenser le secteur et de maintenir les industries en place dont les organismes artisans, dont nous, dont Espaces verts comme l'a mentionné mes collègues avant aussi, nous. Pensons le développement en fonction des industries déjà en place. Donc, pour
615 nous, il est important de maintenir ces industries-là.

Bien sûr, l'approche collaborative est un aspect qui nous importe beaucoup. Comme en ont témoigné mes collègues également avant moi. Le développement durable respectueux de l'environnement. Pour nous le nouveau développement de Bridge-Bonaventure devrait prendre
620 en compte ces principes-là, absolument.

625 Donc, l'identité manufacturière du secteur pour nous et le potentiel de développement par les artisans, ça fait en sorte que nous on « promouvoit » une opportunité unique de redonner la place aux artisans dans l'écosystème urbain, et tout ça, en raison de l'usage de production artisanale que nous on fait et on se dit que pour nous, nous croyons que c'est un moteur de vitalité qui pourrait être intéressant d'exploiter au niveau du développement. Donc, d'encourager l'établissement notamment d'autres artisans dans le secteur, par exemple dans l'implantation

630 d'un nouveau éco quartier d'artisans dont mes collègues ont mentionné précédemment. Parce que cette production-là bien sûr répond à des besoins locaux. On parle de qualité de production élevée. On parle d'objets durables. On parle d'une production à l'échelle humaine, et donc c'est pour ça qu'on promouvoit l'usage de production artisanale dans le secteur.

Bien sûr, en cohabitant avec d'autres utilités, on promouvoit une mixité évidemment d'usage dans le secteur.

635 Donc, nos recommandations, et je vais passer vraiment rapidement sur cette question-là. Nous avons déterminé trois axes de recommandation, dont vous avez pu prendre connaissance.

- Donc, les usages pour parler de cohabitation et de mixité.

640 - Le patrimoine que nous considérons comme un levier important de revitalisation du secteur et qui est actuellement très peu exploité.

645 - Puis le contexte urbain, beaucoup d'enjeux d'accessibilité et mobilité. On ne doit pas être les premiers à vous le répéter, mais c'est vraiment un enjeu que nous, on vit au quotidien. Ça fait 20 ans que les Forges de Montréal sont établies dans le secteur, et donc on considère que notre point de vue est assez important et on le voit notamment sur l'image ici. C'est le coin de notre bâtiment qui est fracassé quotidiennement par le camionnage et qui abîme même jusqu'à la bâtisse et la structure. Donc, c'est des enjeux que nous vivons au quotidien.

650 Donc, j'ai fait une sélection. J'ai dit qu'on avait 18 recommandations. J'ai fait une sélection de quatre recommandations fortes par thème, donc trois fois quatre, ça fait 12.

655 Donc, au niveau de l'usage, on recommande vraiment de sécuriser le zonage industriel pour nous, pour nos activités et pour nos voisins notamment aussi. C'est un usage que nous avons besoin nous en tant qu'artisan, mais aussi pour la prolifération d'autres ateliers d'artisans qui déjà, selon notre réseau, auraient l'intention de venir s'implanter si possible dans ce secteur-là.

660 Au niveau de la production artisanale, je l'ai déjà mentionné également bien, nous souhaitons, on voudrait que ça soit reconnu que la production artisanale est un usage structurant pour ce secteur-là. On encouragerait également la mixité de commerce, la mixité d'usage et l'implantation de commerce d'alimentation, notamment c'est un secteur reculé pour que le quartier puisse devenir vivant et convivial on croit fermement qu'on a besoin bien sûr de service et d'alimentation dans ce secteur-là.

665 Et la question d'un éco quartier des artisans ou d'un centre d'artisan. Il peut y avoir une forme différente que ce qui a été présenté ici, mais nous on croit fermement que ça pourrait être l'opportunité pour la ville d'implanter dans ce secteur-là un quartier artisanal. On a le conseil des métiers d'art qui a également un intérêt à faire ce move-là, je pourrais dire, en bon québécois. Donc, un tel centre serait voué à la conception, à la création, à l'expérimentation, à la diffusion, à l'éducation aux métiers traditionnels et aux métiers d'art. Et c'est quelque chose qui pourrait faire
670 vraiment rayonner Montréal. Donc, nous on encourage beaucoup cette vision-là.

Au niveau du patrimoine. Les quatre recommandations que je voulais vous faire part aujourd'hui c'était de conserver le caractère industriel. Donc, assurer ce maintien-là dans le secteur. Pour nous personnellement aux Forges de Montréal, certains d'entre vous savent déjà
675 qu'on est en train de travailler sur cette question-là, mais on veut que notre lot soit sécurisé, puisqu'il n'appartient pas, pour le moment, à la Ville de Montréal, mais bien au fédéral. Et donc, nous on recommande bien sûr que la Ville de Montréal acquière le lot de la station de pompage Riverside pour pouvoir en assurer sa consommation puis l'épanouissement de notre mission, en accord avec le développement du secteur Bridge-Bonaventure actuel.

680 Bien sûr, aussi la recommandation de valoriser la station comme telle. En ce moment, elle est coincée entre la rue, entre certaines industries. C'est un des seuls sites industriels auxquels on peut faire le tour encore aujourd'hui puisqu'il est dégagé quand même. Donc, d'assurer, de maintenir le site comme tel, mais aussi d'assurer une meilleure mise en valeur au
685 niveau d'une halte récréative par exemple ou d'une piste cyclable beaucoup sécurisée pour l'accès aux bâtiments.

690 Puis le parcours patrimonial, comme mes collègues l'ont soulevé, pour nous c'est une volonté vraiment, en tout cas, on trouve que c'est une excellente idée pour vraiment venir développer, notamment l'autoroute Bonaventure, le dessous de l'autoroute en question, mais de relier tous les autres lieux de production dans un parcours qui serait vraiment mis de l'avant pour les touristes et pour les locaux également.

695 Au niveau du contexte urbain. Donc, le troisième axe de nos recommandations. Les quatre que j'ai ciblés ici c'est réaménager la rue Riverside. Vraiment, on en parle depuis des années et à l'origine la rue Riverside était un tracé continu pour se rendre à la rue Mill. Elle a été à un certain moment détournée et c'est ça qui produit énormément de problèmes de circulation sur notre rue, près de notre bâtiment, qui cause des problèmes structurels, comme je disais, au bâtiment.

700 La piste cyclable elle est en face de notre bâtiment, mais elle n'est pas sécurisée et ni sécuritaire pour la traverse, encore une fois. Donc, on suggère notamment de déplacer cette piste cyclable le long du bâtiment à l'arrière.

705 Au niveau des espaces publics, des espaces verts, donc aménager des espaces de promenade en particulier autour des sites d'intérêt, comme les Forges de Montréal, pour améliorer la connexion avec les voisins avec différents quartiers, les différents quartiers voisins, pardon.

710 Et enfin, bien l'aménagement sous Bonaventure dont on a parlé aussi avec mes collègues, améliorer cette, bien utiliser ce potentiel-là pour aménager une mobilité douce, donc cyclistes piétons également.

715 Donc, j'ai repris par contre les mêmes sketches parce qu'on a travaillé en collaboration avec le regroupement. Donc, on peut voir notamment le sketch du bâtiment avec la rue Riverside qui aurait été remis droite. Donc, on aurait un aménagement vert, ce qu'on peut voir dans l'illustration en haut également, puis le dessous de l'autoroute Bonaventure également.

720 Donc, pour conclure, je ramène cette idée de l'écoquartier des artisans, peu importe la forme qu'il pourrait prendre, pour nous on trouve que c'est une opportunité pour la Ville de Montréal d'implanter dans ce secteur-là des ateliers d'artisans, des résidences métiers d'arts, pourquoi pas un lieu d'interprétation et diffusion, un centre économique, des boutiques, évidemment de l'alimentation, si possible. Et la promenade patrimoniale, qui pour nous, c'est des éléments forts qui viendraient renforcer le caractère de la ville, du secteur plutôt. Puis le caractère industriel qui va être mis de l'avant à travers ça.

725 Donc, merci.

LA PRÉSIDENTE :

730 Alors, je vous remercie beaucoup. J'aurais une première question qui est reliée à vos recommandations qui portent sur, dans le secteur contexte urbain. Vous proposez une piste cyclable, du réaménagement sous le viaduc de l'autoroute. Comment concilier la présence d'activité de cette nature-là avec un contexte industriel qui est plus léger, disons peut-être dans votre cas, mais qui est quand même industriel ou encore dans le proche environnement qui est plus lourd. Comment on fait pour, en termes d'aménagement pour passer d'un milieu qui est
735 lourd en production, en trafic de camions, de rails à des installations plus, je dirais plus légères, entre guillemets, des espaces que vous appelez interstitiels qu'on retrouve pour de la verdure, des parcs, des choses comme ça.

740 À quelle condition ça peut se faire ça?

Mme CATHERINE CHARRON :

745 Bien, je n'ai pas la réponse à votre question. C'est un élément, l'espace interstitiel, c'est un élément qui a été développé davantage dans le mémoire commun, que les Forges de Montréal ont participé. Donc, pour nous en tant qu'organisme, ce n'est pas une notion sur

laquelle on a réfléchi particulièrement. Pour nous, il n'y a pas de compatibilité entre le piéton et le cycliste pour nos activités à nous. Mais évidemment, je pense que cette question-là va...

LA PRÉSIDENTE :

750

Mais c'est moins sur la compatibilité, parce que vous n'êtes pas la première à évoquer ça. Mais c'est dans quelle condition ça peut se faire ça?

Mme CATHERINE CHARRON :

755

Dans des conditions où est-ce que, j'imagine qu'il y a des aménagements possible de faire pour la circulation piétonne qui est sécuritaire. J'avoue, je n'ai pas de réponse à cette question-là.

LA PRÉSIDENTE :

760

Ça va. Il y aura d'autres gens qui pourront nous répondre à ça.

Mme CATHERINE CHARRON :

765

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

770

Est-ce que vous avez des questions?

775

M. DAVID HANNA, commissaire :

780 Oui. J'en aurais peut-être une, oui. Je suis très intrigué par votre recommandation
numéro 6. Et vous dites que vous voulez évaluer l'opportunité d'implanter un centre des artisans
et des métiers d'arts au carrefour des rues Mill et Riverside.

785 J'ai le goût d'entendre plus. C'est-à-dire, est-ce que vous avez pensé à un site
spécifique. Vous déplacez, rappelons-le Riverside, la rue Mill reste telle quelle. Bon, le milieu est
quand même très occupé, ADM, autoroute, Parc Canada et autres. Est-ce que vous avez
quelque chose physique en tête que vous regardez, vous dites : « Ah, ça serait un bon site ça ! »
Quelque chose dans le coin?

Mme CATHERINE CHARRON :

790 Il n'y a pas un site physique qui a été déterminé à cette option-là. Dans le mémoire
commun, on peut voir qu'il y a une zone, en tout cas, qui est privilégiée et ça serait de l'autre côté
de Bonaventure effectivement, de l'autre côté de Riverside. Plus près d'Espaces verts...

M. DAVID HANNA, commissaire :

795 O.K. Espaces verts.

Mme CATHERINE CHARRON :

800 Oui. On est plus dans ce secteur-là.

M. DAVID HANNA, commissaire :

805 Dans ce coin-là.

Mme MARDJANE AMIN :

Je voudrais compléter la réponse.

810 **LA PRÉSIDENTE :**

Rapidement.

Mme MARDJANE AMIN :

815

Oui, oui. C'est aussi au niveau des terrains qui appartiennent ou qui vont revenir à la SIC éventuellement sur les bords des bassins Peel et Wellington. Il y a les silos de l'entreprise dont je ne me souviens plus le nom, mais qui sont là. Donc, ça serait une opportunité aussi de réutiliser des bâtiments patrimoniaux, industriels puis de les réhabiliter. Ça fait qu'on partirait de cet emplacement-là qui se trouve vraiment à la jonction de Mill, Riverside, en face effectivement d'Espaces verts, entre autres.

820

M. DAVID HANNA, commissaire :

825

O.K. Parfait. C'est bien, merci. Parce qu'on a besoin de savoir un peu avec précision ce qu'on proposait.

LA PRÉSIDENTE :

830

Ça va. Des questions?

835

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

840 Oui, deux petites questions rapides. Lorsque vous parlez du patrimoine, vous dites que le patrimoine peut être un levier de revitalisation du secteur. Comment on en arrive à cette conclusion-là?

Mme CATHERINE CHARRON :

845 Bien, c'est surtout en terme de transmission puis de formation puis d'école, en fait. Parce que plus on peut attirer plus de jeunes dans cette catégorie de métier là également, qu'on a besoin de toute façon d'ouvriers qualifiés de plus en plus. Nous on promouvoit qu'on a un besoin criant de formation et de jeunes qui vont s'intéresser à ça. Mais je crois que c'est en attirant cette clientèle-là dans ce secteur-là qui peut permettre vraiment de renouveler ce secteur-là.

850 **Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :**

Et c'est dans ce sens-là que vous voyez le levier?

Mme CATHERINE CHARRON :

855

Un levier, exact.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

860 Une autre question, mais un peu plus large. Vous référez au principe 5 qui est illustré dans les documents de la Ville, donc des activités économiques et urbaines renouvelées. Je sais que vous en fait l'objet de deux recommandations. Mais de manière plus globale, qu'est-ce que vous comprenez de cet énoncé-là, de ce principe-là, des activités économiques et urbaines renouvelées. Qu'est-ce que vous comprenez?

865

Mme CATHERINE CHARRON :

870 Pour nous, c'est important de dire qu'on veut bien renouveler le secteur en y apportant un nouveau souffle de vie, c'est-à-dire en promouvant ce qui existe déjà et non de faire *tabula rasa*, et donc, de bâtir à partir de ce qui est présent. Pour moi, renouveler, c'est de conserver et d'améliorer cet accès-là, d'améliorer vraiment ce qu'il y a en place et de faire en sorte que toutes les activités qu'il y a en place puissent être bonifiées, de s'améliorer vraiment. Pour moi, renouveler, c'est dans cette optique-là.

875 **Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :**

Ce qui ne vous empêche pas, par exemple de faire deux recommandations pour nuancer cet élément de renouvellement là?

880 **Mme CATHERINE CHARRON :**

Oui. Mais je vais passer la parole à ma collègue.

Mme MARDJANE AMIN :

885 Au niveau du renouvellement économique, si mes souvenirs sont bons, dans le document de la Ville, au niveau des activités d'emploi, on parlait aussi des emplois reliés aux numériques, aux nouvelles technologies, et cetera. Ça fait que nous ce qu'on comprend dans renouvellement c'est d'aller vers ce genre d'emploi là. Or, en ce moment, il y a des usages qui ne sont pas liés aux nouvelles technologies, en tout cas dans ce secteur précis là, dans cette zone précise du secteur. Parce qu'on s'est vraiment concentrés sur le carrefour Mill, Riverside encore une fois. On est tout sauf dans la nouvelle technologie, du numérique. On n'est pas contre, mais pour cette zone-là, ça serait peut-être bon de miser sur des activités de production plus manuelles ou industrielles, industrielles légères. Donc, de ne pas renouveler entièrement. C'est
890
895 dans ce sens-là qu'on nuançait, en fait, le terme de renouvellement que la Ville amenait en

accrochant sur les entreprises reliées aux nouvelles technologies, entre autres, qui sont mentionnées dans le document de la Ville.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

900

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

905

Dernière question?

M. DAVID HANNA, commissaire :

910

Petite précision, 9, la 9. Vous souhaiteriez que la Ville de Montréal puisse acquérir le lot de la station pompage Riverside. Si j'ai bien compris - je connais le site - je crois que le bâtiment appartient toujours, actuellement à la Ville, mais pas le lot. Est-ce que c'est une distinction de bâtiment versus propriété du sol, fédéral au sol, municipal par-dessus ou pas. Est-ce que je me trompe?

915

Mme MARDJANE AMIN :

920

En fait, le bâtiment n'est pas une propriété en tant que telle. Il est à la gestion de la Ville qui loue le terrain au Port de Montréal, puis ce terrain va être remis à la SIC en 2021. En fait, va être remis, dans un premier temps, au ministère des Transports qui va le remettre immédiatement à la Société immobilière du Canada en février 2021. Et à ce moment-là, c'est le terrain et le bâtiment qui deviendront propriété de la Société immobilière du Canada. Mais aujourd'hui, le bâtiment en tant que tel n'est pas non plus une propriété, ça a été conçu comme un bâtiment machine en fait. Ça fait que c'est un équipement, la Ville est propriétaire des équipements de canalisation, puis le bâtiment c'est ce qui vient couvrir les canalisations. Mais

925

c'est vraiment, on est dans un vide juridique en fait quasiment à ce niveau-là.

LA PRÉSIDENTE :

Ad hoc, qui s'occupe de l'entretien du bâtiment, de la partie qui est en surface?

930 **Mme MARDJANE AMIN :**

Les Forges de Montréal.

LA PRÉSIDENTE :

935

C'est le Port de Montréal.

Mme MARDJANE AMIN :

940

Les Forges, les Forges de Montréal.

M. DAVID HANNA, commissaire :

C'est vous qui faites ça?

945

Mme MARDJANE AMIN :

950

C'est nous. Et c'est ça qui est aussi une grosse problématique, c'est qu'on a à charge en tant qu'OBNL, l'entretien d'un bâtiment patrimonial qui est en pierre grise, qui a des besoins énormes en terme de restauration. C'est un joyau du patrimoine, comme Catherine le disait, qui a été construit par les architectes, mais c'est un bâtiment en pierre grise d'une énorme valeur puis en tant qu'organisme, nous ne devrions juste pas avoir à faire l'entretien de ce type de bâtiment là. Nous, on en assure l'animation puis l'entretien des équipements puis de l'animer au quotidien ça, ça nous revient bien évidemment. Mais encore une fois l'entretien de la

955 maçonnerie, des façades extérieures, tout ça, bien malheureusement le bâtiment il en pâtit aujourd'hui parce que ce n'est pas pris en charge par les bonnes personnes.

LA PRÉSIDENTE :

960 Et même si ce n'est pas sous la responsabilité des Forges, la station de pompage qui est responsable du bâtiment?

Mme MARDJANE AMIN :

965 Bien, ça serait la Ville de Montréal.

LA PRÉSIDENTE :

Ça serait la Ville de Montréal. O.K.

970

Mme CATHERINE CHARRON :

Il faut dire qu'en ce moment, on a eu vent qu'il y a des négociations en cours, mais on ne sait pas encore le résultat de ces négociations-là pour la cessation du lot qui n'est pas juste un lot unique, la SIC est propriétaire de beaucoup de lots dans ce secteur-ci. Donc, on est concerné directement.

975

M. DAVID HANNA, commissaire :

980 Merci pour la précision.

985 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça va. Alors, il me reste à vous remercier. J'inviterais maintenant monsieur Bumbaru, s'il vous plaît. Bonjour, Monsieur.

990 **M. DINU BUMBARU :**

995 Madame la présidente, Madame et Monsieur le commissaire, on ne vous a pas, d'emblée on ne vous a pas transmis un mémoire. C'était pour se prémunir contre le risque d'être grillé par notre ancien président monsieur le commissaire Hanna. Donc, on transmettra une note simplement.

1000 Il y a un certain nombre de points qu'on souhaite communiquer dans cette consultation. Tout d'abord, notre intérêt pour le site relève d'à peu près une trentaine d'années d'intervention sur des dossiers particuliers. Qu'on mentionne la question du Vieux Port, qu'on mentionne également, par exemple, les travaux prévus par le CN sur le pont Victoria, qu'on mentionne plus récemment la reconstruction et la déconstruction du pont Samuel-de-Champlain, enfin le premier, construction, le deuxième, déconstruction de Champlain. Notre participation à des comités divers et également un certain nombre de résolutions de notre assemblée générale qui touche à ce secteur-ci, la Pointe-du-Moulin en particulier, mais également les modèles
1005 d'investissement, les modèles de gouvernance et les besoins d'intervention sur le cadre plus général du patrimoine industriel, qu'on connaît comme étant un des grands piliers de l'identité métropolitaine, qui est très présent dans ce dossier-là. Mais qui est également présent à Lachine-Est où l'Office a mené une consultation dont on a apprécié beaucoup les recommandations sous l'angle du patrimoine, de même que celui de l'Assomption où les thèmes
1010 sont relevés. Mais également le secteur des Faubourgs où c'est un élément peut-être un petit peu, je ne veux pas dire périphérique, quand même le site de Molson est particulièrement important, mais le thème des Faubourgs n'était pas centré là-dessus.

Alors, c'est juste pour vous dire que notre intervention aujourd'hui s'inscrit là-dessus.

1015 Par souci de transparence, on tient à mentionner que Héritage Montréal a accepté des
invitations à participer à des processus qui affectent ce territoire. Ce n'est pas dans le sens
négatif, mais par exemple le processus de planification d'un plan directeur pour le secteur Vieux-
Port, Pointe-du-Moulin. C'est une invitation qui venait du gouvernement fédéral et en particulier
de la Société immobilière du Canada. Et nous avons également participé aux travaux associés à
1020 l'appel d'offres de propositions pour la Pointe-du-Moulin. C'est un processus qui est encore en
cours, avec un s à cours, bien sûr. Parce que je ne pense pas que ça soit devant les tribunaux.

Nous avons eu des contacts avec bien entendu les Forges de Montréal également.
Héritage Montréal s'est déclaré ami des Forges et nous avons eu un évènement à l'occasion de
1025 la projection du documentaire « Fondation », qu'on invite la commission à regarder avec plaisir et
attention. Mais également avec les citoyens résidents d'Habitat 67 ainsi que la compagnie ADM,
qui va présenter un mémoire devant la commission.

Également, il y a une dizaine d'années, nous avons eu des contacts avec l'entreprise
1030 Devimco qui est également, je crois, inscrite sur la liste des mémoires à entendre par la
commission. C'était dans le cadre du projet Griffintown. Et c'est à cette époque-là qu'on a vu
poindre ce qu'on appelle aujourd'hui un peu un anti-modèle de développement, donc un contre-
exemple.

Et on espère que la démarche qui touchera le projet Bridge-Bonaventure sera
1035 compensée par une démarche exemplaire de renouveau d'un territoire complexe, qui est un
territoire un peu oublié, parce que certains disent enclavé, on pourrait dire incompris aussi.

Mais à l'époque on avait dégagé du dossier Griffintown un certain nombre de principes
qui nous servent également aujourd'hui à évaluer des propositions comme celle-ci : un, la
1040 pertinence, recevabilité ; le deuxième, c'est la prise en compte du patrimoine et du contexte ;
troisième, c'est l'exemplarité du processus; quatrième, l'innovation qui nous semble très
importante, et le cinquième, la notion de lègue. On parle beaucoup de LEED, de développement
durable et tout ça, de transition écologique.

1045 Mais nous, cette notion de lègue est particulièrement importante puisqu'on parle d'un
territoire qui éventuellement va trouver un horizon sur deux ou trois décennies. Ce qui est donc le
relais des générations. Et comment est-ce qu'on pourrait imaginer une gouvernance aussi bien
que des propositions qui sont capables de tenir le coup malgré les tempêtes, les turbulences et
les différentes circonstances. C'est un élément sur lequel on voudrait faire certaines
1050 recommandations à la commission.

Nous sommes également sur un comité qui accompagne CDPQ Infra dans le cas du
projet du REM. C'est un comité qui a été mis sur pied en s'inspirant un peu de l'exercice mené,
on doit dire, avec grande satisfaction, de notre point de vue, pour le pont Champlain, le nouveau
1055 pont, c'est-à-dire un comité qui a accompagné les autorités et les consortiums dans
l'amélioration de l'architecture et de l'intégration urbaine, afin que l'ouvrage d'art soit digne du
Saint-Laurent. C'est un défi que nous avons lancé, qui a été repris par le gouvernement fédéral.

Dans le cas du REM, la situation est un peu différente et je dois dire que le comité en
question ne se préoccupe apparemment que de l'architecture des stations. Et ce qui explique le
passage un peu désastreux qu'on a observé au-dessus du canal Lachine avec des ouvrages,
dont les conséquences sur ce lieu historique national absolument exceptionnelles, sont
malheureusement très difficile à réparer maintenant. On parle des grandes poutres, ça obstrue
tout le paysage. Ce n'est pas immédiatement dans le périmètre, mais comme le REM est
1060 mentionné dans les documents de la présente consultation, on tient à mentionner ça que
souvent on met l'attention sur des objets construits que sont les stations, puis on oublie le lien
entre elles, qui a aussi une dimension architecturale, urbanistique et paysagère.
1065

Nous avons peut-être trois commentaires à formuler ici. Le premier tient au territoire. On
1070 a eu beaucoup de mal à comprendre c'est quoi ce territoire-là, puis ce n'est pas la première fois
que ça arrive. Alors, on suggérerait à la commission de prendre en considération cette idée de
recommander des pratiques pour définir des territoires d'étude qui soient plus concrets, plus
tangibles et moins des espèces d'assemblage, découpages administratifs, qui sont certainement
très convenable à certains égards, mais qui dans ce cas-ci, comprennent des choses, en

1075 excluent d'autres. Il y a une moitié d'un vaste territoire ferroviaire qui est considéré, pas l'autre. Il y a beaucoup d'interrogations. Les termes disparates, étranges et hétéroclites sont revenus dans les discussions qu'on a eues à ce niveau-là.

1080 Et c'est autant au niveau du périmètre, comme je viens de vous le décrire, où on se retrouve avec aussi bien le pont de L'Île-des-Soeurs et le pont de la Concorde dans un même périmètre avec le pont Wellington quasiment. Donc, c'est dur à saisir pour le commun des mortels. Je pense qu'on a des génies dans nos administrations qui ont cette capacité de science, omniscience, mais pour le public il faut pouvoir être convaincant. Et c'est les mêmes commentaires qu'on avait fait dans certains découpages comme ceux du Quartier des spectacles qui faisaient remonter le Quartier latin au coin de Sherbrooke et Bleury ou encore du
1085 secteur des Faubourgs qui était également des réalités très, très différentes, qui étaient réunies comme dans un même document.

1090 Alors, c'est une suggestion qui nous semble un petit peu plus placée en amont. On approche des consultations sur le plan d'urbanisme. Donc, peut-être d'introduire des critères de réalisme, non pas socialistes, mais urbains et géographiques. Ça nous semblerait important.

1095 L'autre considération c'est celle pour ce patrimoine complexe et vivant du territoire. On a entendu précédemment parler des Forges de Montréal. Nous déclarons notre intérêt et notre appui. On a entendu parler de cette notion d'artisans et de produits. Ça nous semble très important, mais il nous semble aussi qu'on doit, à notre avis, ne pas oublier la fonction meunière.

1100 Nous on a combattu pour sauver l'enseigne Five Rose, mais ce n'était pas une enseigne dépourvue de sens, parce que déconnectée de sa fonction ancienne et semble d'autant plus intéressant que sur l'ensemble historique et patrimonial que constituait le canal Lachine et son complexe productif, industriel, la minoterie, à cet endroit comme entreprise vivante et la dernière de celles qui subsistent, qui ont justifié non seulement la construction d'un canal, mais surtout l'attribution, dès 1938, d'une reconnaissance comme lieu historique national associé au berceau

1105 de l'industrialisation. Les fonderies sont parties, le textile est parti, beaucoup de choses ont disparu. Or, il reste la minoterie.

On est toujours ouvert à des commentaires scientifiques de certains, des membres de la commission, bien entendu.

1110 Pour nous également le pont Victoria est un objet qui est peut-être de génie civil, remarquable, mais c'est tellement un lieu vivant. Alors, comment est-ce qu'il est connecté au reste? Est-ce qu'il y a d'autres choses à faire avec lui que faire passer des voitures et des trains? C'est un patrimoine vivant. Évidemment, toute la relation avec l'eau qui a été soulevée dans les propositions, les cinq orientations, les cinq principes qui sont avancés, on les trouve très
1115 intéressants. On les appuie pour la plupart, mais on pense que ça serait intéressant qu'on essaye de les ramasser aussi dans une notion d'identité du territoire, non seulement ce territoire est disparate et hétéroclite. Or, il y a là-dedans des géants assez formidables, toute l'emprise ferroviaire.

1120 Et comme on l'amenait devant la commission qui s'est penchée sur le cas de Lachine-Est, il y a plusieurs façons de reconverter ces grandes emprises industrielles et il nous semble qu'il soit important que le génie de ces endroits ne soit pas uniquement gardé sous forme d'un aiguillage ici, un sémaphore ailleurs et puis deux, trois bancs en forme de rail de chemin de fer, mais aller un petit peu plus loin.

1125 Ça, c'est un challenge pour les gens qui vont travailler sur l'avenir. Et c'est la troisième recommandation. Il nous semble que pour nous, ce territoire-là ou ces territoires dans un forfait ramassé comme ça, mais ça nous semble pour la plupart une opportunité pour inventer quel serait un quartier de demain qui soit un quartier montréalais. Pas un quartier danois ou catalan
1130 ou américain, californien, mais un quartier qui soit enraciné dans la réalité montréalaise. On a des quartiers qui sont parmi les plus remarquablement montréalais. Juste à côté, l'espèce de coin de Pointe-Saint-Charles qui est exclu du périmètre, mais c'est des lieux qu'on peut tout de suite identifier comme montréalais dans leur architecture, dans leur échelle, dans leur texture. Et

1135 comment est-ce que les quartiers du futur peuvent se définir à partir de ça. Dans ce sens-là, on est très sympathique à l'idée des écoquartiers comme principe, non pas la proposition détaillée. On a pris connaissance également des travaux à l'Université de Montréal, qui nous semblent des pistes intéressantes.

1140 Et hier, l'Institut de politique alternative de Montréal, l'IPAM, tenait une table ronde sur la question des quartiers montréalais, les quartiers vivants dans le futur plan d'urbanisme. Mais il y a également des réflexions qui seraient peut-être utiles d'intégrer là-dedans. Ce n'est pas nécessairement à la commission de tout résoudre ça, mais il faut établir un défi pour ce site, parce qu'il est tellement exceptionnel, ce n'est pas juste qu'il y a du stationnement puis de l'électricité puis l'eau chaude à tous les étages. C'est un territoire qui a un caractère tellement
1145 puissant par son histoire, par sa géographie d'abord et par ses opportunités, qu'on a cette opportunité.

Ça nous amène aussi à recommander qu'on réfléchisse à la gouvernance du territoire.

1150 Alors, on a beaucoup vu des exercices comme ceux auxquels la commission prête son attention, menés dans un cadre d'arrondissement ou dans un cadre technique. Il nous semble que peut-être que là aussi il y a une opportunité pour inventer une gouvernance collaborative, mais une gouvernance qui soit efficace, c'est-à-dire ça ne sont pas des délibérations éternelles. Il faut livrer des choses, il faut garder le cap sur une période de 20 ou 25 ans, parce que ça va
1155 prendre ça. Et à notre avis, ça serait intéressant de réfléchir à ça. On a vu, en Europe par exemple, l'idée des grands projets, des sociétés mixtes, certains par l'établissement public, mais quand on parle d'établissements publics à Montréal, on pense que c'est un débit de boisson. Mais en France, ça peut être des sociétés qui peuvent être confiées, des OSBL.

1160 Enfin, il y a une recherche à faire de ce côté-là pour qu'on ne se retrouve pas avec une déconnexion entre la planification puis la mise en oeuvre. Parce que là-dedans il y a une capacité à notre avis d'inventer. Il va y avoir de l'invention nécessaire. Ce n'est pas juste des bâtiments à la pièce qu'on va faire. Il va y avoir des débats sur certains équipements. On n'a pas

1165 de position sur ces équipements en particulier. Il y a toutes sortes de rumeurs qui circulent. Je suis sûr que la commission en aura vent. Mais le sens de cet endroit-là et quelle va être sur 25 ans l'identité de cet endroit. Est-ce que ça aurait été un grand territoire qu'on aura découpé et/ou qu'on aura amplifié et réinventé. À notre avis, on devrait peut-être prendre l'option de l'invention, et donc de se donner cette capacité-là.

1170 Est-ce qu'il y a des éléments plus particuliers qu'on voudrait communiquer à la commission? Oui. La question du patrimoine et des activités industrielles patrimoniales.

1175 On a là un grand ensemble et il y a peut-être lieu de distinguer le patrimoine des transports du patrimoine de l'industrie. Le transport c'est de l'infrastructure, l'industrie c'est des productions. C'est juste pour se dire : est-ce qu'il y a des produits locaux qu'on déplace des choses? Non. Mais avec la farine, avec les Forges, il y a des productions qui peuvent à la limite faire partie de productions dites locales. Mais c'est un élément important plutôt que de faire de la documentation de patrimoine, c'est aussi imaginer l'activation et le soutien aux activités. Il y a des considérations de plus en plus lourdes qui portent sur ces fonctions, avec les urgences climatiques, les questions environnementales. Et on a vu aussi, on perd graduellement Molson
1180 qui est non seulement un lieu fabuleux, mais c'est un lieu productif fabuleux et riche en histoire. Les Molson travaillent fort pour garder une dimension mémorielle à travers des activités, de l'interprétation et comment ça peut se faire dans un secteur comme celui-là. Ça doit faire partie d'une action plus intégrée.

1185 On a des exemples, sans nous préoccuper au point de vue de peser sur des boutons rouges, mais qui nous allument des petites alertes avec le travail qui va se faire sur les hospitalières par exemple. C'est un site très, très différent. On s'entend. L'Hôtel-Dieu puis Bridge-Bonaventure, c'est très différent au niveau de la forme, de la fonction, de la valeur.
1190 Jeanne-Mance n'est pas enterrée dans ce secteur-là. Mais comment est-ce qu'on pourra gouverner la transformation de cela? Et quelle est la part du patrimoine? Est-ce que le patrimoine est un moteur, un motif ou c'est un vérificateur des projets en fin de course?

1195 Alors, nous on pense que le patrimoine, dans un cas comme ça, c'est un moteur. Alors, il faut imaginer d'avoir des instances en patrimoine et en urbaniste qui ont des fonctions motrices, qui sont capables d'amener des projets, de les garder. On a eu dans les années 80 la réalisation de grands projets complexes, par exemple le Bon Pasteur. Parce que la Ville et le gouvernement du Québec avaient formé la Société immobilière du patrimoine architectural. C'était dans les années 80. Est-ce qu'on peut imaginer une instance semblable pour les années 2020? Nous on
1200 croit que oui, mais il faut le mettre quelque part, parce que sinon tout le monde va continuer de travailler un petit projet, une revendication à la fois. Puis on ne va pas avoir quelque chose qui est à la hauteur du défi qui nous est lancé.

1205 Et peut-être un dernier point. C'est celui de l'entrée de ville. C'est mentionné. Nous on appuie cet élément qui est dans le document. On pense que c'est très important. Mais est-ce que c'est une entrée qui est une entrée véhiculaire, une entrée locale. C'est une entrée de métropole. Le travail qui a été fait sur Bonaventure pour créer le boulevard urbain Robert-Bourassa qui est en fait une idée de l'administration Jean Doré. Ça nous prouve à quel point c'est long ces choses-là, à faire, c'est très merveilleux. En plus, ça a été amplifié, un amplificateur de la marche
1210 du 27 septembre avec Greta Thunberg et tout ça. C'était formidable. Comme le mont Royal, au départ. Donc, on a deux grands...

1215 Alors, il me semble que cette entrée de ville ça serait bien. L'idée de déplacer l'autoroute Bonaventure, qui avait été évoquée il y a des années par l'urbaniste et géographe Jean Décarie. Bien, nous semble tout aussi pertinente en 2019 que dans les années 90. Et on espère qu'il pourra y avoir une connexion compréhensible avec la grande promenade que le pont Samuel-de-Champlain offrira bientôt aux cyclistes, mais aussi aux simples personnes qui veulent se promener. Parce que trop souvent on a tendance à transformer des parcours qui peuvent être agréables, inspirants et salutaires, dans des équipements de transport. Et nous, c'est peut-être
1220 pas juste le transport qu'il faut servir, c'est l'esprit et le génie du lieu.

Voilà. C'était quelques points.

LA PRÉSIDENTE :

1225

Merci beaucoup, Monsieur Bumbaru.

M. DINU BUMBARU :

1230

Le paragraphe est un peu long, mais je pense qu'il y a des éléments qui ressortent.

LA PRÉSIDENTE :

1235

De toute façon on va vous lire, j'imagine. Questions?

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

1240

Vous avez, d'entrée de jeu, parlé du territoire. Je sais que vous en avez déjà beaucoup parlé de la définition des territoires qui sont proposés. Dans le cas qui nous occupe, qu'est-ce que vous auriez exclu ou inclus dans le territoire?

M. DINU BUMBARU :

1245

Bien écoutez, nous ce qu'on aurait peut-être renforcé, c'est l'idée de... Je prends ce document, c'est peut-être mauvais pour le verbatim, mais quand même. Pourquoi est-ce qu'on a juste un côté du bassin Peel? Est-ce qu'on peut imaginer faire le tour du bassin Peel? Est-ce que ça peut être... On peut dire qu'entre la France et l'Angleterre et il y a des raisons historiques qui expliquent pourquoi on fait un plan en France puis un plan en Angleterre. Mais le bassin Peel, on est tout à Montréal finalement. Alors, est-ce que c'est un exemple?

1250

L'ensemble de la voie ferrée et des systèmes de voie ferrée, on voit des lignes qui traversent ça. On suppose que c'est parce qu'il y a des différents régimes de propriété qui sont là. Mais est-ce qu'ils ne forment pas un ensemble, ce tout-là. Est-ce qu'on ne devrait pas

1255 réfléchir davantage, non pas comme quelque chose de l'autre côté de la ligne qui s'appellerait le quartier Pointe-Saint-Charles et l'intégrer davantage. La rue Wellington historiquement c'est une des lignes les plus anciennes, pas juste de ce quartier-là, parce qu'on a tendance à oublier que l'histoire montréalaise n'est pas uniquement l'histoire locale. Mais la rue Wellington c'est Maisonneuve qui a traversé ça. C'est des chemins qui définissent la métropole.

1260 Alors, on a l'impression parfois qu'on n'a pas peut-être la culture qu'il faut pour comprendre. On a des magnifiques études. J'ai feuilleté ça, c'était formidable ce qui a été fait pour appuyer. C'est au niveau historique, c'est très bien. Mais peut-être que ça devrait ressortir un petit peu plus.

1265 Et est-ce qu'on a besoin vraiment de mettre le pont de la Concorde qui est quand même signé par un prix de Rome, monsieur Claude Beaulieu et le pont Victoria dans cet exercice? Alors que l'opportunité davantage, qu'est-ce qu'on va faire avec des terrains qui risquent de changer de vocation. C'est clair que Habitat 67, ce secteur-là, on a réussi à le faire classer par le gouvernement du Québec. On imagine qu'il y a même un intérêt international. Mais c'est peut-être, c'est pas lisible. Il faut vraiment expliquer ces territoires-là et ça nous semble être, il y a peut-être économie d'explication qui est faite.

1275 Alors, peut-être on n'a pas lu tous les paragraphes comme il faut. Mais on suppose que si on s'est un peu mélangés, peut-être que d'autres le feront également. Ce n'est pas de l'arrogance, c'est l'expérience.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

1280 Merci.

M. DAVID HANNA, commissaire :

1285

J'ai une question aussi. Ça concerne votre concept d'entrée de ville et on en parle beaucoup ces temps-ci des entrées de ville, il y en a plusieurs.

M. DINU BUMBARU :

1290

Il y a des sorties aussi.

M. DAVID HANNA, commissaire :

1295

Les sorties aussi, il ne faut jamais oublier. C'est aussi une sortie. Bon, c'est dans le rétroviseur qu'on regarde peut-être. Et vous avez évoqué aussi le pont Victoria.

M. DINU BUMBARU :

1300

Oui.

M. DAVID HANNA, commissaire :

1305

Qui, veut, veut pas, est quand même l'entrée de ville numéro 1, du moins sur le plan historique. C'est le premier.

Alors, j'aimerais vous poser, en tant qu'entrée de ville, sachant que le propriétaire est le CN et que le CN, vous vous rappellerez a changé les porte-à-faux.

1310

M. DINU BUMBARU :

Oui, je me rappelle une visite très bien qu'on a eue.

M. DAVID HANNA, commissaire :

1315

Oui. Ils ont mis des grues bon, et ensuite ils ont promis de les enlever, mais finalement ont enlevé le côté est, mais pas côté ouest. Et deuxième décision, le CN a décidé de ne plus peindre le pont Victoria, alors qu'il le refaisait aux dix ans.

1320

Est-ce que vous auriez une recommandation à nous proposer par rapport à cette entrée de ville spécifiquement?

M. DINU BUMBARU :

1325

Bien écoutez, d'abord il faut quand même apprécier le fait que Montréal et Québec subissent le même traitement, puisque là, on n'a pas de jalousie Nordique Canadien. Tous nos ponts du CN sont tous mal peints. C'est très bien, bravo.

1330

Non, mais je pense que ça serait peut-être intéressant, ça aurait été intéressant par exemple d'avoir un document qui parlerait non pas du zonage ou des usages ou des composantes patrimoniales, mais le régime de propriété. Propriété privée, propriété privée avec des lois spéciales, propriété privée ou propriété d'agence gouvernementale. Parce qu'il y a toute une gradation. Le cas de Forges de Montréal est particulièrement complexe, mais c'est un indice d'un territoire qui est ancien. Il y a des remblais sur fond de rivière et tout ça. Ça serait intéressant de comprendre le foncier de cet endroit-là.

1335

1340

Par rapport à la question de l'entrée de ville, qu'est-ce qui peut être fait? Est-ce qu'on est peut-être dépendant du CN ou est-ce qu'il peut y avoir des aménagements qui peuvent être faits. La Société des ponts Jacques-Cartier, Champlain, manifeste une volonté de faire quelque chose de bien, le bord de l'eau. Est-ce qu'on a besoin de travailler sur le pont en terme d'éléments... On sait, c'était à l'époque, rappelez-vous, la question se posait, notamment sur les balustrades qui étaient à l'origine des balustrades en métal riveté croisé, donc en soi un bel ouvrage de ferronnerie. C'est intéressant pour les Forges de Montréal, ça pourrait même montrer une

1345 illustration qu'on peut même faire des ponts en fer forgé et riveté aussi. Mais où est-ce qu'il peut y avoir des points de vue. Quel est l'accès, il va y avoir un effort sur le Black Rock. Est-ce qu'il peut y avoir un circuit du domaine public?

1350 La Société d'histoire de Pointe-Saint-Charles a mené des explorations pour aller voir le pont Victoria de plus près, pour faire des visites, expliquer ça aux citoyens. Mais je pense qu'on tient presque de l'expédition que de la promenade. Alors, est-ce que les aménagements de trottoirs, de pistes cyclables peuvent être connectés de sorte que l'entrée. Mais est-ce qu'on parle d'une entrée de ville. Je vois que l'entrée de ville elle est presque à Saint-Lambert à partir de ce moment-là. Et aussi, sur le domaine municipal, elle est au parc Jean-Drapeau, puisque le pont Victoria touche au domaine du parc Jean-Drapeau.

1355 Donc, la Ville de Montréal a un contact, deux extrémités. Il y a peut-être un travail à faire de ce côté-là, à travers des observatoires, des plateformes, simplement pour mettre en valeur ça et le rendre un peu plus accessible.

1360 Sur la partie qui longe l'eau, c'est sûr qu'on n'est pas dans une entrée typique, comme dans une maison. Vous avez la rue, un trottoir droit et la porte. C'est des courbes, des tracés sinueux. Si on recule, il faudrait penser à contrôler la végétation, à la placer au bon endroit pour éviter qu'on se retrouve à créer un panorama qu'on obstrue immédiatement en plantant des arbres, parce que ça paraît bien.

1365 La place de l'art public. Est-ce que l'entrée peut être, même si on n'a pas le droit de toucher à la peinture du pont du CN, est-ce qu'on peut imaginer de l'art public qui pourrait même travailler à partir de ces textures de matières industrielles. On a vu combien de magnifiques oeuvres au centre-ville de Chicago il y en a, comme dans des zones industrielles reconverties.

1370 On en a au Mexique, on en a au Brésil, on en a en Allemagne bien entendu, aux Pays-Bas où on utilise le métal qui prend une patine de rouille. Je ne dis pas qu'il ne faut pas encourager le CN à ne pas peindre des infrastructures, mais au moins qu'on ne se retrouve pas

1375

avec des oeuvres en marbre blanc puis à côté quelque chose qui a l'air du diable, passez-moi l'expression.

1380

Alors, ça va demander un concept d'aménagement qui est un peu raffiné et ça pose également la question, est-ce que... Et là, on apprend le décès de Roger Taillibert dont on connaît une partie du combat étant celui entre les architectes et les ingénieurs. Mais comment dans un site qui est si dominé par le génie civil, le génie ferroviaire puis le génie industriel, on pourra voir aussi un génie du lieu auquel participe l'architecture et le paysage. Je pense qu'il y a moyen de le faire. Ça serait un bel endroit dans le fond, pour y réussir. On y a réussi avec le pont Samuel-de-Champlain à bien des égards.

1385

Alors ici, il ne s'agit pas de construire quelque chose de neuf, mais de le transformer et ça nous semble possible.

LA PRÉSIDENTE :

1390

Alors, merci beaucoup, Monsieur. J'inviterais maintenant monsieur Michaud, s'il vous plaît.

M. ÉRIC MICHAUD :

1395

Bonjour, Madame la présidente.

LA PRÉSIDENTE :

1400

Bonjour, Monsieur.

M. ÉRIC MICHAUD :

1405

Madame, Monsieur les commissaires. Donc, c'est ça, je viens vous présenter le mémoire d'Habiter Ville-Marie, qui est une table de concertation dont la mission est de susciter, appuyer, promouvoir le développement du logement social dans l'arrondissement de Ville-Marie. Et qui regroupe une douzaine d'organismes qui sont investis dans cette mission-là autant les tables de quartier, les tables de concertation de quartier du territoire, les groupes de ressources techniques qui participent au développement de projets de logements sociaux, des gestionnaires de logements sociaux comme Inter-Loge ou des fédérations qui les représentent, comme la fédération des OSBL, la fédération des coopératives de Montréal, le Comité logement, bureau d'architectes également Rayside Labossière. Et donc, c'est une diversité d'organismes qui militent pour le développement et le maintien et le développement du logement social au centre-ville, dans l'arrondissement de Ville-Marie.

1410

1415

Nous, notre mémoire, il va porter davantage sur peut-être le secteur un peu oublié. Je pense que les consultations vont beaucoup parler de la partie dans le Sud-Ouest. Nous on va concentrer nos interventions plus sur la partie est du territoire, c'est-à-dire la partie qui est dans Ville-Marie.

1420

C'est un secteur qu'on n'a pas pris... bon, on est un petit organisme, on n'a pas eu de ressource et il y a beaucoup de consultations ces temps-ci, si bien qu'on n'a pas eu le temps d'analyser en profondeur le territoire. Mais nos recommandations découlent d'un document qu'on a produit au cours des deux dernières années, qui s'appelle une stratégie de développement, dans lequel on fait un peu un portrait du profil socioéconomique des résidents de l'arrondissement de Ville-Marie, également le potentiel de développement, les différents outils de développement disponibles. Et on en arrive avec des recommandations. On fait un diagnostic des enjeux, constats-enjeux, pour en arriver avec un certain nombre de recommandations. Et on a utilisé celles-ci pour aller dans le sens de ce qui nous semblait s'appliquer au territoire à l'étude aujourd'hui.

1425

1430

1435 Donc, essentiellement, ce qui nous a motivés pour intervenir dans le cadre de cette
consultation-ci, c'est qu'il y a quand même un site dont on n'a pas beaucoup entendu parler,
mais qui est quand même très important. Quand on regarde sur la photo, tout près du fleuve, le
site qui est connu comme la Cité du Havre, et qui présente un potentiel de développement très
important. Évidemment, je parle de développement immobilier résidentiel. Ce n'est pas quelque
1440 chose qu'on a entendu beaucoup jusqu'à maintenant. Mais on a entendu un représentant de
l'arrondissement qui nous a dit que c'était zoné mixte et que ça permettrait le développement
résidentiel, d'ailleurs que l'arrondissement le favorisait.

1445 Donc nous, c'est sûr que compte tenu de l'historique de développement depuis une
quinzaine d'années dans le centre-ville, et de la faible proportion de logements sociaux qui a été
développés depuis 15 ans au centre-ville, et notamment les lacunes au niveau du
développement de logement pour familles et pour travailleurs à faible, modeste revenu. Nous on
pense que ce site-là en particulier, mais aussi tous les sites publics qui font partie du secteur
doivent être priorités pour développer du logement social, pour contrebalancer finalement, bien
pas uniquement, évidemment dans les secteurs où on va juger qu'il est intéressant de
1450 développer du résidentiel.

1455 On a entendu, entre autres, lors du colloque du début septembre, un monsieur de Lyon
qui expliquait bien que eux pour redévelopper un site industriel, bien une de leurs préoccupations
c'est aussi de permettre de loger des travailleurs qui ne sont pas tous des médecins spécialistes
ou des chefs de grandes entreprises qui peuvent travailler au centre-ville ou en tout cas, dans les
secteurs en redéveloppement pour permettre de les loger à proximité de leur lieu de travail et
favoriser comme ça justement un développement cohérent ou qui minimise aussi les
déplacements pour aller dans le sens de justement d'un développement durable.

1460 Donc, j'aimerais peut-être aller à la page...

LA PRÉSIDENTE :

1465

14, non?

M. ÉRIC MICHAUD :

1470

J'étais à la page, je pense, c'est la page 13 si je ne me trompe pas. C'est ça. Nous, la requalification des grands terrains vacants dans le secteur Bridge-Bonaventure alimentera, on pense quand même, un important développement résidentiel qui est déjà bien lancé au centre-ville. On pense entre autres à tout le développement dans Griffintown puis au nord du secteur où il y a eu très peu de logement social qui a été développé.

1475

Et nous ce qu'on préconise, je ne reviendrai pas sur ce que monsieur Bumbaru a dit, mais c'est sûr que Griffintown pour nous ce n'est pas un modèle de développement, puis on espère, tout comme lui, que le développement du secteur va se faire sur un autre mode avec un quartier complet, qui comprend les équipements collectifs requis, les espaces publics pour faire en sorte que le territoire devienne un quartier, ce qu'on appelle un quartier complet.

1480

Pour nous, au-delà du logement social il y a l'enjeu du logement pour famille aussi, qui est un gros enjeu, en particulier au centre-ville. Il y a très peu de logements, de grands logements, de logements de grande taille à des prix abordables. Il y a beaucoup de familles qui s'entassent dans des petits logements et qui sont en situation de surpopulation avec tous les effets que ça a sur la réussite scolaire et le reste.

1485

Je vais aller tout de suite avec nos recommandations. Je vais en prioriser un certain nombre. La recommandation numéro 1, c'est que la Ville de Montréal se dote pour le secteur Bridge-Bonaventure d'objectifs chiffrés en matière de développement de logement social, pour le territoire visé, afin de répondre aux besoins de la population du quartier.

1490

1495

Également, en recommandation 2: que la Ville de Montréal prévoit comme moyen de mise en oeuvre de cette première recommandation, l'acquisition partielle ou totale des grands sites en redéveloppement ou encore la conclusion d'ententes de développement avec les propriétaires de sites publics du territoire en vue de leur aliénation à des organismes communautaires pour la réalisation de logement social et communautaire.

1500

Également, la recommandation 5: que le futur PPU Bridge-Bonaventure permette de répondre aux besoins spécifiques des familles en logement en particulier via le développement de projet de logements sociaux leur étant dédiés.

1505

Également la 6: que tous les terrains publics du territoire Bridge-Bonaventure destinés à une fonction résidentielle ou mixte et notamment le site du havre de Montréal, servent exclusivement au développement de logements sociaux et communautaires.

1510

Enfin la 9: que la Ville de Montréal interpelle les autres paliers gouvernementaux pour qu'ils investissent de façon significative et conséquente dans le logement social. Et que le secteur Bridge-Bonaventure bénéficie de ces investissements.

1515

Actuellement, on sait que le gouvernement fédéral a lancé une stratégie nationale du logement, mais qui n'a pas d'objectif spécifique en matière de logements sociaux. C'est des investissements dans le logement abordable et ce qui comprend à peu près, qui ne veut à peu près rien dire. Donc, pour nous c'est bien important que les logements qui soient rendus disponibles, le soient en fonction des revenus, des ménages résidents qui ont des capacités de payer limitées.

1520

Finalement, dans la deuxième section de notre mémoire, on parle d'un développement résidentiel dans un quartier complet. C'est plus des recommandations qui visent le milieu de vie lui-même. J'insisterai surtout la 11 et la 12. Que la Ville de Montréal se livre - dans le cadre de l'élaboration du PPU - à un important exercice de prospective et de planification afin de définir en amont et à long terme les besoins de la population actuelle et future du quartier, pour notamment

1525

planifier les écoles, centres communautaires, parcs, et cetera. Et effectuer des réserves de terrains ou négocier des ententes de développement pour les services et équipements qui seront requis.

1530

Et la 12: que la Ville de Montréal contribue à la création d'une entité pour planifier l'avenir des terrains publics dont elle serait partie prenante avec le palier fédéral et les acteurs communautaires.

Donc, ça clôt ma présentation.

LA PRÉSIDENTE :

1535

Alors, merci beaucoup, Monsieur Michaud. Sur cette dernière recommandation concernant la création d'une entité. Dites-moi comment vous voyez ça?

M. ÉRIC MICHAUD :

1540

Comment on voit...

LA PRÉSIDENTE :

1545

C'est-à-dire l'entité qui planifierait l'avenir des terrains publics, qui comprendraient le palier fédéral, les acteurs communautaires.

M. ÉRIC MICHAUD :

1550

Bien, on sait que la SIC est un propriétaire immobilier très important dans le secteur. Donc, on pense qu'il devrait, c'est sûr qu'il devrait être à la table. Également, le site de la Cité du Havre, si on parle de la SCHL. Et je pense qu'il y a également Ivanhoé Cambridge également, je pense qui est associé à la SCHL. Ils sont copropriétaires du site. Ces entités-là avec la Ville de Montréal, les acteurs communautaires pourraient discuter des enjeux de quels besoins on veut

prioriser au niveau entre autres du résidentiel, puis comment ça va s'arrimer avec les fonctions, les autres fonctions du territoire, fonctions industrielles notamment.

1555

LA PRÉSIDENTE :

Parfait. Questions?

1560

M. DAVID HANNA, commissaire :

Oui. Une question. Votre recommandation 6 qui vise particulièrement la Cité du Havre et que le site Cité du Havre, Havre de Montréal, serve exclusivement au développement, enfin les terrains publics, on s'entend, au développement de logements sociaux et communautaires. J'ai bien compris?

1565

M. ÉRIC MICHAUD :

Oui.

1570

M. DAVID HANNA, commissaire :

Oui. Peut-être petit pépin. Je note qu'il n'y a pas de transport collectif à cet endroit-là et il n'y a aucun service, bien service local, bouffe, peu importe. C'est ce qu'on appelle un désert alimentaire. Comment vous réagissez face à cette réalité-là pour du logement communautaire?

1575

M. ÉRIC MICHAUD :

C'est la raison pour laquelle on recommande également qu'il y ait une planification d'ensemble du secteur qui va prévoir l'implantation de service. On sait qu'il y a une station du REM qui devrait être implantée dans le secteur également et on parle d'aménager des infrastructures de transport actif. Mais il faut également prévoir l'implantation de commerces et

1580

1585 les services requis. C'est sûr que ce secteur-là en particulier est un peu en retrait. On en convient. Mais dépendamment de comment le reste du secteur va se développer, c'est sûr qu'il y a à notre avis moyen de faire en sorte que ça soit viable.

M. DAVID HANNA, commissaire :

1590 Mais, enfin, peut-être que je comprends mal, mais est-ce qu'on parle vraiment du Cité du Havre et des terrains publics dans la Cité du Havre?

M. ÉRIC MICHAUD :

1595 Oui. En fait, le grand terrain...

M. DAVID HANNA, commissaire :

Et vous parlez de REM, mais il n'y pas de REM du tout.

1600 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Non, mais le REM va être un peu plus loin, plus loin. C'est dans le secteur qu'il y a une station du REM de prévue. Non, de l'autre côté?

1605 **M. DAVID HANNA, commissaire :**

Non. Non.

M. ÉRIC MICHAUD :

1610 Dans le secteur Bridge-Bonaventure, il n'est pas question d'implanter une station du REM?

LA PRÉSIDENTE :

1615 Oui, bien oui.

M. ÉRIC MICHAUD :

1620 Bien, elle n'est pas à proximité de ce site-là, on s'entend. On peut installer des lignes d'autobus aussi.

M. DAVID HANNA, commissaire :

1625 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Ça va?

1630 **Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :**

1635 Question de terminologie. Justement, votre recommandation 6, parce que c'est peut-être ça qui induit la confusion. Vous parlez de : et notamment le site du Havre de Montréal. Lorsque vous écrivez Havre de Montréal, est-ce que vous voulez dire la Cité du Havre ou est-ce que vous parlez d'un autre secteur? Parce que vous y revenez à un autre moment dans le texte.

M. ÉRIC MICHAUD :

1640 Bien, on parle plus spécifiquement du grand terrain qui est à l'ouest de Habitat 67.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

1645 O.K.

LA PRÉSIDENTE :

C'est ça. La pointe, là.

1650

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

La pointe vraiment. Donc, c'est vraiment la Cité du Havre dans le coin où il y a Habitat 67, Profil-O et Tropiques Nord?

1655

M. ÉRIC MICHAUD :

Oui. Exactement.

1660

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

Parfait. Une autre question. À la recommandation numéro 3, vous demandez que la Ville de Montréal utilise les quatre immeubles déjà ciblés par son droit de préemption à des fins de logement social. Vous pensez à quel immeuble?

1665

M. ÉRIC MICHAUD :

Bien ça, honnêtement je ne les connais même pas les terrains. Je sais que la Ville a... c'est dans le coin du bassin Peel. On a eu l'information par les médias que la Ville de Montréal avait utilisé son droit de préemption pour réserver quatre terrains dont un terrain de la SIC, je pense. Et pour nous, bien, c'est sûr que si elle utilise son droit de préemption c'est pour planifier soit des fonctions sociales, soit des équipements collectifs ou du logement social.

1670

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

1675 Une petite dernière. Au tout début de votre document, en fait sous le 4.1 l'arrondissement
peu accueillant pour les familles. Vous mentionnez, juste avant les enjeux : « Le secteur Bridge-
Bonaventure constitue donc une opportunité inespérée de développer du logement familial dans
l'arrondissement vu le gabarit imposant des terrains disponibles au développement résidentiel. »
Évidemment, vous voyez venir ma question. Où sont-ils ces terrains-là et compte tenu qu'il faut
1680 également proposer des services de proximité, des écoles, des commerces. Où sont-ils? Où est-
ce qu'on pourrait développer ça?

M. ÉRIC MICHAUD :

1685 Bien, il y a, comme je vous l'ai dit, il y a le terrain du Havre.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

La Cité du Havre.

1690

M. ÉRIC MICHAUD :

Qu'on a ciblé. Il y a également le site de la Pointe-du-Moulin qui a fait l'objet d'un appel
d'offres et où il va y avoir très certainement un développement résidentiel important. On a
1695 entendu dire par les médias que Devimco avait un grand projet sur ce site-là, que c'était sans
doute eux qui seraient, dont le projet serait retenu. Et il y a une part de logement social qui est
également prévue normalement sur le développement de ce site-là. La Ville a annoncé son
intention que le règlement d'inclusion s'applique sur ce site. Il y a également tout de suite au nord
du secteur de la limite du secteur, il y a la cour de voirie de la Commune qui est un site
1700 municipal, qui a fait lui aussi l'objet d'un concours international. Je pense qu'il y a encore là un
projet immobilier résidentiel qui va être développé là, dont une part qui devrait être du logement
social. Là, on parle uniquement de Ville-Marie. Mais dans le secteur du Sud-Ouest, bien là, il y a

1705 tout le pourtour des bassins Peel où il y a toutes sortes de projets dont on entend parler. Et qui ont un pendant résidentiel.

On peut penser que sur tout le territoire il va quand même y avoir plusieurs milliers de logements qui vont être développés.

1710 **Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1715 Alors, il me reste à vous remercier, Monsieur Michaud. J'invite maintenant monsieur Maxime Lamarche, s'il vous plaît.

M. MAXIME LAMARCHE :

1720 Madame la présidente.

LA PRÉSIDENTE :

Bonjour, Monsieur.

1725 **M. MAXIME LAMARCHE :**

1730 Madame la commissaire, Monsieur le commissaire. Je suis heureux d'être ici avec vous aujourd'hui. Écoutez, je suis directeur général de Baseball Québec. Est-ce que vous m'entendez bien?

LA PRÉSIDENTE :

1735 Très bien, merci.

M. MAXIME LAMARCHE :

1740 Parfait. Donc, évidemment je vais vous parler de baseball et du retour du baseball à Montréal. Puisque je suis un peu verbomoteur et difficile à arrêter des fois, j'ai quand même écrit un texte que je me permettrais de vous lire, puis après ça, si vous avez des questions ça me fera plaisir d'y répondre.

1745 Donc, dans un premier temps je vais vous présenter qui est on est Baseball Québec. Baseball Québec c'est un organisme qui est en vie depuis 50 ans. Si on revient, on a 35 000 membres, donc on représente 35 000 membres, et aujourd'hui je prends la parole pour ces gens-là qui sont tous en très grande partie des amateurs de baseball.

1750 Au Québec, le baseball est beaucoup plus qu'un sport ou un loisir. Le baseball est ancré dans nos traditions et fait partie de la culture du Québec, de Montréal depuis plus d'un siècle. Il y a un ancien maire de la Ville de Montréal qui disait toujours : « Le baseball fait partie de notre ADN. » Puis nous, on le ressent puis évidemment on le vit.

1755 De nombreux Québécois de toutes les régions attendent le retour du baseball majeur à Montréal. Évidemment l'aménagement d'un stade sur un site à proximité des bassins Peel et Wellington est un élément essentiel du projet du groupe Baseball Montréal. Et c'est pourquoi je souhaite aujourd'hui que les orientations que la Ville établira permettront de réaliser ce projet.

1760 La croissance qu'enregistre Baseball Québec depuis plusieurs années, la preuve concrète de la popularité de notre sport. Après 50 ans d'existence, comme je vous l'ai dit, il y a plus de 160 associations de baseball au Québec, plus de 35 000 joueurs cette année. Donc,

encore plus que quand les Expos nous ont quittés en 2004, qui sont inscrits et ont joué chez nous.

1765 Au cours des 10 dernières années, on a eu une augmentation de 58%. Nous sommes la seule fédération, donc le seul sport amateur sous forme d'équipe qui a inscrit des augmentations qui sont considérables. Donc ça, encore une fois pour vous démontrer comment le baseball fait partie de notre ADN et est encore une fois très, très, très populaire.

1770 La tendance évidemment est encore à cette croissance, mais la venue d'une équipe à Montréal ferait croître de manière exponentielle notre sport. Aujourd'hui, je suis ici pour vous parler évidemment de la promotion du baseball amateur et on pense que le projet de construire un stade de baseball à Montréal, dans le secteur Bridge-Bonaventure, ferait simplement que, au niveau de la promotion et du développement de notre sport ça serait encore plus fort.

1775 Baseball Québec promeut des valeurs fortes et rassembleuses avec l'objectif de valoriser, d'harmoniser, de développer et de promouvoir le baseball au Québec. Vous comprendrez que pour les deux derniers points; développer et promouvoir le baseball, une équipe des ligues majeures à Montréal, ça fait la job comme on pourrait dire.

1780 On cherche nous à créer les conditions optimales de réussite afin d'offrir une expérience positive pour tous les joueurs de baseball en misant sur l'esprit d'équipe, l'éthique, la diversité, le dépassement et la solidarité. Nos programmes innovants encouragent la participation active, le plaisir de jouer et le développement de l'excellence afin de créer les conditions idéales pour la pratique de notre sport et aussi pour favoriser le développement des saines habitudes de vie.

1785 Le baseball permet aussi de rêver.

1790 Je vais m'en aller un petit peu dans les impacts qui pour nous sont importants avec le retour du baseball à Montréal.

1795

Pour Baseball Québec, comme pour la Ville de Montréal et comme pour la province du Québec, la réalisation d'un projet du groupe Baseball Montréal aurait plusieurs impacts positifs. Premier impact ça serait la popularité évidemment du sport. Comme on le sait, le Groupe a dit que pour commencer la construction d'un stade, il devrait y avoir une franchise. Il n'y a pas d'éléphants blancs qui vont se construire. Il n'y a pas un stade qui va se construire et qui va être vide par la suite. Donc, à ce moment-là, durant une période d'au moins trois ans, le Groupe aurait la possibilité d'en faire la promotion pour réussir à amener l'équipe à la communauté et créer un buzz autour de tout ça. Et évidemment, nous on y voit un côté très positif de ce côté-là pour le baseball amateur.

1800

1805

La présence évidemment d'une équipe de la MLB, donc du baseball majeur, suscitera aussi de l'intérêt pour le développement de la relève au Québec. Évidemment, comme vous le savez peut-être, le baseball des ligues majeures a plusieurs réseaux de filiales pour préparer les joueurs aux ligues majeures et d'avoir une organisation à Montréal, connectée sur Baseball Québec, connectée sur les joueurs de haute performance et les espoirs québécois nous permettrait probablement d'avoir un meilleur développement de nos joueurs québécois et peut-être d'avoir plus de joueurs de baseball professionnels qui viennent de Montréal, qui viennent de l'Abitibi, qui viennent d'un peu partout au Québec évidemment.

1810

1815

La proximité, l'accessibilité d'une équipe de la ligue majeure de baseball, ça sera des facteurs extrêmement stimulants et mobilisateurs pour les ligues et les équipes du baseball amateur de tous les calibres dans les régions du Québec, à Montréal, mais dans le reste du Québec. On a juste à prendre comme exemple à chaque année quand les Blue Jays viennent jouer au stade olympique, évidemment on voit des gens du Saguenay, on voit des gens d'un peu partout, et on voit la population baseball se mobiliser de manière assez forte.

1820

Ces interactions augmenteront la popularité du sport et l'intérêt qu'il suscite au sein de la population. La possibilité pour des jeunes joueurs d'assister à un match au cours de la saison et de rencontrer certaines de leurs idoles leur permettra de rêver. Et quand on parle de sport

amateur, quand on parle de rêver, on parle à travers ça de la persévérance scolaire, on parle à travers ça de la motivation, et de la poursuite des rêves qu'on a quand on est des jeunes.

1825 L'équipe devrait se doter aussi d'une fondation communautaire qui pourra soutenir le développement du sport dans les milieux défavorisés, notamment dans les arrondissements voisins du terrain de balle. C'est connu, les équipes du baseball majeur la plupart du temps ont des fondations communautaires et je pense qu'avec les grands Montréalais qui essaient de ramener le baseball à Montréal, ils mettront en place une fondation qui pourra aider autant les milieux défavorisés que le milieu du sport amateur, en général dans l'ensemble du Québec.

1830 Le stade deviendra de ce fait aussi un lieu qui pourra servir au baseball amateur. On parle de tournoi provincial, on parle de championnat canadien, on parle de championnat mondial, international, d'endroits où est-ce que le baseball pourra se rassembler pour festoyer ensemble.

1835 La présence d'une équipe de la MLB apportera une valeur ajoutée considérable à la notoriété et l'identité de Montréal. Vous le savez, il y a 27 autres villes dans le baseball majeur en Amérique, des gros marchés où est-ce qu'il y a du baseball et évidemment de jouer 162 matches dans une année, fait qu'on fait parler extrêmement et beaucoup de notre ville, et je pense que le baseball majeur l'avait déjà démontré par le passé avec les Expos.

1840 Le stade et la nouvelle équipe permettront aussi de continuer à honorer les anciennes vedettes des Expos ainsi que les citoyens du Québec qui ont connu des carrières remarquables dans le baseball majeur et qui sont devenus évidemment des célébrités. Le temple de la renommée du baseball québécois pourrait même y trouver sa place de façon naturelle.

1845 Le projet du Groupe baseball Montréal apportera beaucoup plus que la présence d'une équipe de baseball professionnel. Pour Baseball Québec et les milliers de jeunes que nous représentons, les mérites de ce projet sont évidents. C'est pourquoi nous pensons que nous devrions tout mettre en oeuvre pour ramener une équipe du baseball majeur à Montréal.

1850 Maintenant, il faut savoir saisir le moment et le moment on pense que c'est maintenant.

Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

1855 Merci beaucoup, Monsieur Lamarche. Alors, vous disiez que le baseball fait partie de l'ADN des Québécois. Mais j'ai une question que je voudrais vous poser. Pourquoi est-ce que le baseball ferait partie de l'ADN du secteur Bridge-Bonaventure?

M. MAXIME LAMARCHE :

1860 Bien, sur l'île de Montréal, puis on parle évidemment au nom de l'ensemble de la province, mais sur l'île de Montréal, je pense que c'est quelque chose qui fait partie de l'ensemble des Montréalais. Le secteur Bridge-Bonaventure est un secteur idéal pour y construire le stade de baseball et en faire profiter l'ensemble de la population. Donc, dans ce
1865 secteur-là, je pourrais vous dire qu'il y a du baseball amateur comme il y en a partout au Québec. Mais évidemment c'est l'endroit où construire le stade qui est un endroit central et qui pourra permettre à l'ensemble des gens de la Rive-Sud, de Montréal d'accéder aux parties de baseball qui pour nous autres va avoir un impact majeur.

1870 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça va. Questions?

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

1875 Une petite question. Vous travaillez avec le baseball amateur et vous parlez d'une équipe de la ligue majeure, la ligue majeure de baseball.

1880

M. MAXIME LAMARCHE :

Oui.

1885 **Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :**

Qu'est-ce qui est plus important pour vous, est-ce que c'est le fait qu'il y ait à Montréal une nouvelle, une équipe de baseball ou est-ce le fait qu'il y ait une équipe de baseball qui joue dans un stade construit dans le secteur Bridge-Bonaventure?

1890

M. MAXIME LAMARCHE :

Bien je pense que les deux vont ensemble. Je vais vous aider là-dessus. Parce qu'évidemment, quand on travaille dans le sport amateur on se rend compte qu'à partir du moment où il y a des équipes de sport professionnel, ça devient une locomotive assez importante pour faire la promotion de notre sport et ça crée aussi des liens qui permettent de mieux financer ou des liens politiques qui font qu'on veut suivre un courant et qui se construit des terrains de balle un peu partout au Québec.

1895

1900

Évidemment, quand on parle de construire un stade du baseball majeur où il y aura des matches à 81 soirs, on doit avoir un endroit qui est bien situé pour donner accès à une plus grande population. Et c'est là que le secteur Bridge-Bonaventure pour nous est incontournable, autant pour les gens, donc les familles qui voudraient s'y rendre de la Rive-Sud et ceux qui sont en périphérie, que les gens du monde des affaires qui eux aussi sont des contributeurs de ce projet-là.

1905

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

D'accord, merci.

1910

M. MAXIME LAMARCHE :

Ça répond un peu?

1915 **M. DAVID HANNA, commissaire :**

Oui. Alors, j'aurais une question connexe à ce que vous venez de dire. Vous mentionnez beaucoup sa proximité à la Rive-Sud. Que au fond, ce site, au bassin Wellington, serait idéal parce qu'on en convient, c'est proche de la Rive-Sud. On a deux accès, pont Victoria, pont Samuel-de-Champlain. Donc, je pense que c'est à ça que vous pensez, n'est-ce pas?

1920

M. MAXIME LAMARCHE :

Oui.

1925

M. DAVID HANNA, commissaire :

Sauf que ça invite, ça induit une quantité quand même énorme d'automobiles et où placeriez-vous ces centaines de voitures qui arriveraient dans le coin qui est quand même très exigu et manque beaucoup de places et d'accès?

1930

M. MAXIME LAMARCHE :

Votre question elle est très bonne. Parce qu'en effet, quand on regarde l'image on ne construira pas un parc de stationnement de 1 500 cases là-dessus. Puis je ne pense pas que le groupe qui est à la tête de ce projet-là veut faire ça. Je pense qu'ils vont venir s'exprimer ce soit ou demain. On en a eu des brides à travers les médias. Je pense que le groupe de propriétaires veut faire une construction verte, une construction qui est digne des années 20, 2020 et plus. Et à travers ça, je crois qu'il y a maintenant des nouveaux moyens de se transporter du point A au point B. Et je pense que eux, je ne parlerai pas pour eux, mais je pense que dans leur plan des

1935

1940

grands stationnements comme ça a été fait dans les années 80, les années 70, ça ne fait pas partie du plan.

1945 Et si on regarde les plus beaux milieux de baseball en Amérique, du baseball majeur qu'on pense à Boston, qu'on parle à des stades de baseball qui sont placés, qui sont ancrés en plein milieu d'un centre-ville, ils sont tous capables de vivre sans des stationnements à sept, 800, 900 cases. Évidemment, il y a des constructions qui ont toujours été faites plus en région, un peu éloignées du centre-ville où est-ce qu'il y avait de la place, mais je ne pense pas que le groupe de Montréalais qui est à la tête de ce groupe-là veut aller mettre à un endroit avec plein de cases.

1950

Donc, je pense qu'ils vont trouver des solutions pour que le transport en commun vive et qu'il y ait d'autres manières de se rendre au stade de baseball autre que prendre sa voiture.

1955 **M. DAVID HANNA, commissaire :**

Comme Wrigley Field?

1960 **M. MAXIME LAMARCHE :**

On le souhaite. On le souhaite.

1965

LA PRÉSIDENTE :

Alors, merci beaucoup, Monsieur Lamarche. On va prendre une pause de 15 minutes pour revenir vers 3 h 5. Merci.

1970

PAUSE ET REPRISE

1970

LA PRÉSIDENTE :

Alors, Monsieur Goulet, je vous souhaite la bienvenue et je vous invite à nous présenter votre mémoire, qu'on a lu.

1975

M. SERGE GOULET :

Merci. Alors, mon nom est Serge Goulet. Je suis président de Devimco. Nous sommes dans le développement immobilier depuis plus de 35 ans, partout dans la province de Québec particulièrement dans la grande région de Montréal.

1980

Nous développons avec des partenaires privés typiquement québécois, des partenaires institutionnels québécois, des fonds de pension que représentent près de 800 000 travailleuses et travailleurs du Québec, peut-être même certains dans la salle ici font partie de nos projets sans le savoir. Et cette plateforme-là qu'on a nous permet chaque année de rencontrer à peu près 1.5 million de clients qui vont visiter nos points de vente et nos plateformes Web. Ça nous permet d'avoir en temps réel une bonne vision des tendances et des besoins du marché.

1985

Devimco, on l'a déjà mentionné, a des intérêts dans plusieurs terrains du secteur Bridge-Bonaventure depuis déjà quelques années, ce qui nous a permis de faire énormément d'analyses, de tests, d'études de marché, de tests de sol, et cetera, que je vous ferai part tout à l'heure. C'est des informations que je pense très pertinentes, que je vous livrerai un petit peu plus tard dans mon énoncé.

1990

Mais tout d'abord, notre vision de développement. Évidemment, ayant déjà des intérêts dans le coin, on a fait plusieurs projets et plusieurs analyses et les critères, les visions, les paramètres importants de développement que nous retenons et que nous présentons aujourd'hui, c'est dans un premier temps la mixité des fonctions, qui à notre point de vue est essentielle dans ce genre de projet là, dans ce genre d'environnement là pour plusieurs raisons.

1995

Dans un premier temps, si on veut vraiment créer un milieu de vie attractif, on ne peut pas faire

2000

un projet mono fonction. Ça prend plusieurs fonctions à notre point de vue pour également être en mesure de faire face aux contraintes physiques et économiques du site que je vais vous parler tout à l'heure. La mixité des fonctions est également très importante.

2005 Donc, notre vision d'abord et avant tout c'est un projet basé sur de la mixité des fonctions avec une densification assez précise. On en a regardé plusieurs et on croit fermement que le coefficient d'occupation du sol, un COS, vous connaissez, de 6, serait tout à fait approprié pour ce genre de projet là. On regarde Griffintown qui a un COS de 9, certains secteurs du centre-ville qui ont des COS de 12. On pense qu'avec un COS de 6, on aura suffisamment de hauteur pour

2010 dégager le sol, pour les espaces verts, créer des parcours à l'échelle humaine, suffisamment de densification pour faire face aux contraintes physiques et économiques du projet. Mais sans tomber dans les sur hauteurs qu'on peut avoir à certains endroits au centre-ville.

2015 Donc, d'abord et avant tout de la mixité et une densification, je dirais moyenne, soit un COS de 6.

2020 Évidemment, espaces verts, parcs seront très importants dans notre projet. On est tous d'accord sur ça. Espaces civiques, écoles aussi essentielles. Je pense que c'est un consensus pour tout le monde. Logement abordable et social, évidemment. Mais logement familial amélioré, je dirais. Le projet de règlement de la ville, le fameux 20-20-20, à notre point de vue n'est pas suffisant pour attirer véritablement un milieu de famille dans ce secteur-là. Donc, on a un produit familial qu'on est en train de mettre au point qui est très intéressant.

2025 D'autres critères importants de développement qu'on a parmi les projets qu'on est en train d'étudier. Tout l'aspect patrimonial et historique. On a entendu beaucoup de personnes en parler tout à l'heure et donc on a évidemment fait des analyses, convenu de budget, mais aussi, surtout pensé à un modèle d'autofinancement de ces bâtiments patrimoniaux là pour en assurer la pérennité. On voit partout à Montréal des bâtiments fantastiques, patrimoniaux et historiques, mais qui sont orphelins, abandonnés. Alors donc, il s'agissait pour nous de ne pas juste arriver

2030 puis rafraichir les bâtiments, on voulait y donner une vie, on voulait en assurer la pérennité.

Donc, on a une approche assez innovatrice sur ça, avec une structure légale et une entité autonome de gestion qui pourrait permettre la pérennité des bâtiments historiques et patrimoniaux.

2035 Évidemment, toute notre analyse aussi a considéré les milieux adjacents. Alors, comment se raccorder physiquement au milieu environnant, au secteur adjacent. Des études de circulation ont été faites. Je vais vous parler des chiffres dans quelques instants, mais aussi à notre point de vue on doit définitivement considérer l'aspect social et urbanistique des milieux adjacents et environnants. D'un côté Griffintown qui se connecte au centre-ville et de l'autre côté
2040 bien, un milieu qui est à plus basse densité. Donc, la vision de développement à notre point de vue doit définitivement intégrer un lien physique, un lien social et urbanistique.

La mobilité, la mobilité dans toutes les analyses qu'on a faites, on a mis de l'avant la mobilité. On en a entendu parler dans les journaux, et cetera. Le REM, le REM est essentiel à un
2045 développement durable du secteur PPU Bridge-Bonaventure. L'aspect technique elle fonctionne. Du point de vue technique avoir le REM dans le secteur Bridge-Bonaventure ça marche, ça fonctionne. Il y a des données techniques qui ont été analysées, qu'on a fait avec la Caisse de dépôt, ça fonctionne. L'aspect redevance de transport, si on prend essentiellement dans le secteur Bridge-Bonaventure, les deux pièces de terrain les plus connues, silo 5 et bassin Peel à
2050 proximité, essentiellement sur ces deux pièces de terrain là avec un projet de mixité et un COS de 6, on va dégager 100 M\$ de redevance de transport. Parmi les 26 gares de tout le réseau, selon nos calculs, la gare bassin Peel serait de loin la plus payante et la plus rapidement payante de toutes les 26 gares du réseau du REM.

2055 Je ne sais pas si on peut demander une chose aux commissaires, mais j'aimerais que dans votre rapport vous vous penchiez sur cet aspect-là des redevances de transport du REM dans bassin Peel, par rapport à une autre gare qui pourrait être à un jet de pierre de l'autre côté du canal Lachine, en avant de la New City Gaz, qui à mon avis, rendrait moins efficace la fluidité pour la clientèle, la rapidité de service à la clientèle et définitivement les redevances de transport
2060 beaucoup moins intéressantes.

2065 Donc, notre projet, notre vision de développement s'appuie également sur la mobilité particulièrement avec le REM. Mais surtout, puis là je ne veux pas faire de jeu de mots, mais la locomotive de notre projet s'appuie sur la création d'emploi. On en a parlé et on va dans une niche très particulière, très porteuse, c'est-à-dire les technologies propres qu'on ferait avec une compagnie typiquement québécoise, installée ici au coin de la rue qui s'appelle Cycle Capital Management. Dans son domaine, c'est que la Capital est parmi les plus importants en Amérique du Nord. On fait des levées de fonds de près d'un milliard de dollars au cours des dernières années. Et ça serait de concert avec Cycle Capital Management qu'on ferait un pôle de création d'emploi, un hub en technologie propre.

2070 Et au cours des derniers mois on a rencontré plusieurs organismes, l'ÉTS, l'Université McGill, Quartier innovation, les chambres de commerce et on a un appui vraiment très fort de tous ces organismes-là pour créer un hub en technologie propre de classe mondiale.

2075 Alors, quand je vous parlais tout à l'heure de mixité, évidemment la création d'emploi fait partie de ces fonctions-là, et ça serait vraiment, véritablement le moteur de notre projet. Et ce qui est intéressant, c'est un lien aussi avec l'histoire de ce secteur-là. On se rappelle au tournant des années 1900, il y avait 20 000 personnes qui résidaient dans ce secteur-là dont la moitié des Irlandais, et tout ça alentour d'une soixantaine d'entreprises. Ce que je vous parle aujourd'hui, un projet de mixité, un milieu de vie entouré avec un modèle de création d'emploi. Bien, c'est Griffintown du tournant du 19^e siècle. Alors, on n'invente rien. On est en lien avec l'histoire, mais évidemment on fait un projet avec des considérations d'aujourd'hui, mais en lien avec le passé.

2085 Alors, les paramètres de développement, c'est la vision que nous avons des projets que nous sommes en train de dessiner. Mais je veux laisser de côté quelques instants les considérations urbanistiques. Il y a un paquet de professionnels dans la salle ici, meilleur que moi pour ces points-là et qui sont très importants. Je veux vous parler de certaines informations que nous avons acquises au cours des dernières années dans ce secteur-là.

2090 Et à titre d'exemple encore une fois, juste les deux terrains qu'on connaît et qu'on parle
souvent, silo 5 et bassin Peel. O.K. En terme de décontamination, de condition géotechnique
mauvaise, capacité portante des sols pas bonne, de service public à améliorer sur les sites. Et là,
je ne suis pas en dehors des sites, mais essentiellement sur ces sites-là. Vous le savez, les
services publics, sanitaires, aqueducs, pluviaux sont inexistantes ou presque inexistantes. Donc, en
2095 terme de service public. En terme de restauration du patrimoine. On a fait des études
exhaustives sur restauration du patrimoine, particulièrement pour le silo numéro 5.

Alors, si on prend décontamination, les conditions de sol, la géotechnique, la capacité
portante, les services publics et la restauration du patrimoine, selon nos calculs nous en avons
2100 pour 250 M\$. Et là, on a des analyses d'ingénieur sur ça, avec des évaluations, des costings
comme on appelle. 250 millions, essentiellement sur le silo 5 et sur bassin Peel qui représente à
peu près 1.7 million de pieds carrés de terrain. Et là, on est juste sur une petite partie du secteur
Bridge-Bonaventure.

2105 Je vous amène sur un autre calcul. Imaginons juste bassin Peel, O.K. Le petit terrain qui
fait les manchettes quasiment toutes les semaines, qui a un million de pieds carrés par rapport
au silo, donc ça représente 60% du 250 millions. Ça fait 150 millions. Bassin Peel, un million de
pieds carrés va devoir porter des contraintes de construction de 150 millions.

2110 Donc, si on fait un projet comme on en entend parler aussi de temps en temps, à
fonction unique, un projet de basse densité, que ça soit un projet à fonction unique, résidentiel,
pôle d'emploi ou bureau mais un projet à fonction unique basse densité, donc à peu près sur un
COS de trois, on a des fonctions là. On aurait un projet qui pourrait porter à peu près 30 à 60
millions de valeurs de terrains. Encore une fois, je peux vous produire tous les résultats de nos
2115 analyses d'évaluation de terrain, on est habitué de faire ça.

Alors, imaginez un projet mono fonction, basse densité, valeur terrain entre 30 et 60
millions qui doit porter d'entrée de jeu 150 M\$ de contraintes de constructions, ça ne marchera
jamais. Du point de vue économique, ça ne marchera jamais.

2120 Je voulais vous livrer cette information-là, Monsieur, Dames les commissaires, parce qu'on parle beaucoup de principes urbanistiques qui sont extrêmement importants et essentiels, mais l'aspect économique à mon point de vue est aussi très important.

Je suis déjà rendu à dix minutes? J'ai tellement coupé de textes que je suis en train de battre le temps de tout le monde.

2125

LA PRÉSIDENTE :

Mais vous pouvez vous reprendre avec les questions aussi.

2130

M. SERGE GOULET :

Oui. J'imagine ou j'espère qu'on va rouler plus de temps sur ça. Mais en terminant, on parle souvent de développement durable, d'acceptabilité sociale. La vision de développement qu'on vous parle aujourd'hui, à mon point de vue repose donc sur une mixité bien dosée avec une densité adéquate. On pense nous que c'est une façon responsable, autant en terme économique que sociale de développer ce terrain-là et on pense que c'est la meilleure façon d'aller chercher l'acceptabilité sociale qui est essentielle. Voilà.

2135

LA PRÉSIDENTE :

2140

Alors, je vous remercie. Je vous remercie d'avoir été bref aussi. Moi j'aurais une première question. Avec ce que vous décrivez entre autres concernant un projet qui serait autour du bassin Peel où la densité serait moindre ou vous jumelleriez à du résidentiel, possiblement des bureaux plus le hub dont vous parlez où il y aura des espaces de recherche. Comment ce projet-là se mêle-t-il avec la proximité de résidentiel qu'on trouve du côté de Pointe-Saint-Charles? C'est fluide puis il y a une jonction.

2145

2150 **M. SERGE GOULET :**

Jonction en terme de physique au niveau des accès...

2155 **LA PRÉSIDENTE :**

Peu importe.

2160 **M. SERGE GOULET :**

Au niveau...

2165 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

2170 **M. SERGE GOULET :**

Bien, si on parle essentiellement...

2175 **LA PRÉSIDENTE :**

On parle au plan communautaire, à tout point de vue.

2180 **M. SERGE GOULET :**

Bien, dans un premier temps du point de vue volumétrie, échelle.

LA PRÉSIDENTE :

2180

Échelle, allez-y là-dessus.

M. SERGE GOULET :

2185

Immédiatement l'autre bord du canal Lachine on a un COS de 9. Donc, des bâtiments de 70 mètres. Et rapidement après ça, on monte à 80 mètres et plus. Donc là, alors d'un côté on est en très haute densité et de l'autre côté on est quand même bas de densité. Sur un COS de 6 avec la densification qu'on vous propose, bien c'est le lien physiquement au niveau de l'échelle, c'est le lien qui va bien faire, qui va bien rejoindre les deux volumétries, les deux secteurs adjacents.

2190

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

2195

M. SERGE GOULET :

2200

Donc ça, c'est pour le lien au niveau du volume. Au niveau social, communautaire, avec une densification de six, puis je reviens toujours à ça, parce que t'sais, si on veut être capable d'avoir l'approche sociale, il faut en avoir les moyens. O.K. Une densification de 6 - qui n'est pas exagéré - te permet d'avoir suffisamment de pieds carrés développables pour tout à l'heure être capable de prendre du logement social, de faire du logement social, de faire du logement abordable et comme je le disais tout à l'heure, de faire véritablement des bâtiments familiaux.

2205

Donc, c'est les outils qu'on se donne, la densification et la mixité nous permettent d'avoir des outils tout à l'heure pour accueillir toute la fonction communautaire et sociale, accueillir une école tout à l'heure. Dégager les espaces au sol pour être capable de faire un parcours vers le long du canal Lachine, d'être capable de recréer, de recreuser l'ancien bassin Wellington.

2210 Alors, si tu n'as pas une densification et des hauteurs minimales, bien t'es pas capable
de réaliser ces ouvrages-là au sol. T'es pas capable de réaliser un projet à l'échelle humaine.
Donc, tout ça, on pense que ça va nous permettre de bien relier et de bien se joindre à tout ce
qui est dans Pointe-Saint-Charles qui est à une volumétrie plus basse, mais qui a aussi besoin
de certaines fonctions sociales et communautaires. Dans les calculs qu'on a faits, on était au-
2215 delà du fameux projet Ville de Montréal le 20-20-20. On offrait plus de pieds carrés en social
abordable et familial, à cause qu'on était capable de se reprendre sur des bâtiments un peu plus
haut avec un COS de 6 qu'un COS de trois comme il a été question dans certaines discussions
que j'ai vu passer.

2220 Ça répond à votre question?

LA PRÉSIDENTE :

Oui. Merci. Questions?

2225 **M. DAVID HANNA, commissaire :**

Oui.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

2230 Alors, ça ne sera pas très long. En fait, vous basez votre vision de requalification du
secteur sur un des principes qui est bon, un quartier multifonctionnel, mais autour de la création
de pôles d'emploi innovants.

2235 **M. SERGE GOULET :**

Oui.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

2240

Que vous nous avez bien expliqué. En fait, le hub de Cleantech. Qu'en est-il des emplois qui existent déjà au niveau de l'industrie lourde et de l'industrie légère, qui existe déjà dans le secteur?

2245

M. SERGE GOULET :

2250

Bon, je me suis intéressé particulièrement au secteur bassin Peel, au secteur silo. O.K. Il y a des emplois qui vont être délocalisés, disons les choses clairement. Mais en terme de nombre d'emplois par pied carré terrain au pied carré bâtiment, c'est somme toute assez faible comme taux d'employés dans ce secteur-là. Il y a même des bâtiments industriels qui sont maintenant inopérants. Donc, certains emplois vont être délocalisés, mais quand même pas beaucoup. Par contre, le nombre d'emplois qu'on va amener avec un hub en technologie propre, des emplois à valeur ajoutée, tous les emplois aussi qui pourront être offerts au milieu environnant, donc de l'emploi local. Donc, l'offre d'emploi du projet qu'on imagine avec de la mixité, avec une densification, et cetera, va multiplier par 10, par 50, par 100, par 200, donc d'employés là présentement, autant de l'emploi local que de l'emploi à valeur ajoutée. Donc, le gain est énorme.

2255

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

2260

J'irais avec une sous question si vous permettez. Vous dites « délocaliser », mais il y en n'a pas beaucoup, mais quel type d'emploi serait délocalisé?

M. SERGE GOULET :

2265

Ah bien, c'est l'industriel lourd qui est là. On voit là, sur les terrains de bassin Peel, il y a peut-être deux, trois entrepôts industriels lourds qui sont encore présents, certains abandonnés, inactifs. Vous pourrez sans doute en entendre parler de d'autres présentations tout à l'heure.

2270 Certains encore en fonction, mais somme toute c'est de l'emploi dans des entrepôts. Donc là, nombre d'emplois par pied carré c'est très, très faible.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

2275 Donc, autour du bassin Peel, parce que vous avez parlé tout à l'heure du silo 5, du silo numéro 5...

M. SERGE GOULET :

2280 Excusez-moi. Oui, il faut préciser pour ce qui est du silo 5, présentement, mon Dieu! Il y a une usine encore en fonction. Une toute petite usine. Donc, il y a quelques employés là aussi, mais c'est très minime.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

2285 D'accord. Merci.

M. DAVID HANNA, commissaire :

2290 Vous comprenez qu'en tant que commissaire que pour rendre notre job plus facile, ça nous prend des choses très concrètes aussi. Et ce que je vous demanderais, pouvez-vous nous fournir de la documentation?

M. SERGE GOULET :

2295 Absolument.

M. DAVID HANNA, commissaire :

2300

Alors, peut-être la première demande pour qu'on puisse comprendre un peu mieux vos projets, ça serait le projet silo numéro 5. Est-ce que vous seriez prêt à soumettre au grand public ce projet-là pour qu'on puisse mieux saisir de quoi il s'agit?

2305

M. SERGE GOULET :

2310

D'abord, si on parle du projet silo numéro 5. Nous avons été un des soumissionnaires. Il y en a eu une dizaine, on le sait. Mais vous savez également que tous les soumissionnaires sont présentement liés par confidentialité avec Canada Lands. Donc, je ne pourrais pas vous fournir absolument rien à ce sujet-là. Ce que je peux faire, Monsieur Hanna, par contre, si ça peut vous intéresser, quand je vous parle de coût de démolition, décontamination, O.K., de coût de restauration patrimoniale, services publics, le 250 millions qui est issu de plusieurs tests qu'on a faits, études, donc quasiment trois quarts de millions qu'on a dépensés depuis deux ans. Ça, c'est des choses que je peux définitivement vous fournir pour démontrer qu'il y a une contrainte économique sur ce genre de projet là. Je peux également vous donner, quand je parle de redevance de transport de 100 M\$, c'est une mathématique très simple qu'on a faite puis qui est très simple à comprendre. On peut également vous le donner. Alors, toutes ces choses-là, je peux vous donner ça. Mais quand on parle de silo 5 avec Canada Lands, on est encore sous le sceau de la confidentialité.

2315

2320

M. DAVID HANNA, commissaire :

Qui sera levé quant au juste?

2325

M. SERGE GOULET :

Ça, il faut demander ça à Canada Lands, c'est pas moi qui...

M. DAVID HANNA, commissaire :

2330

O.K. Si levé, intéressant enfin le comprendre. Mais la deuxième chose...

M. SERGE GOULET :

2335

Excusez-moi, Monsieur Hanna. Si Canada Lands, si vous faites la demande à Canada Lands, ils prendront la décision.

M. DAVID HANNA, commissaire :

2340

Bon, on pourra leur adresser ça.

M. SERGE GOULET :

2345

Ils pourraient décider, ils pourraient m'autoriser à vous remettre ça.

M. DAVID HANNA, commissaire :

2350

Parfait. Et vous avez répondu à ma deuxième question. Donc, les documents référant justement aux contraintes du site. Ça, si vous avez des informations.

M. SERGE GOULET :

Ça me fera plaisir de vous remettre ça, oui.

2355

M. DAVID HANNA, commissaire :

Auriez-vous des documents par rapport au bassin Peel par contre. Est-ce que vous auriez de quoi nous fournir de ce côté-là?

M. SERGE GOULET :

2360

On a beaucoup de documents pour le bassin Peel, beaucoup d'études, beaucoup d'études volumétriques. Il y a certains documents que je peux vous fournir, définitivement. Probablement pas tout, parce qu'il y a encore certaines clauses de confidentialité qui nous lient...

2365

M. DAVID HANNA, commissaire :

Je comprends.

M. SERGE GOULET :

2370

Mais ça, 24, 48 heures, je vais vous faire un bon ménage dans ça pour vous donner ça. Parce que t'sais, je vous ai énuméré rapidement les critères de développement, notre révision de développement, mais tout ça est appuyé sur des plans, des maquettes, des 3D, des statistiques et on en a, on en a, pour vous faire plaisir très longtemps.

2375

M. DAVID HANNA, commissaire :

C'est ça. Pas besoin des dessins finis, juste avoir des...

2380

M. SERGE GOULET :

Ça me fera plaisir.

M. DAVID HANNA, commissaire :

2385

C'est parfait. Et finalement, ma dernière question c'est, l'ADM est venue faire une présentation sur leurs besoins, très détaillée d'ailleurs. Et vous pourriez le lire éventuellement, parce que c'est sur le site. Et qui nous ont démontré leurs besoins, bon rappelons qu'ils

2390 fournissent 70% des besoins de farine au Québec. Et qu'ils ont défini leur périmètre de sécurité
2395 en matière de fumigants. Parce que selon la loi, il faut régulièrement fumiger le site, et ce
périmètre qui est de 100 mètres par rapport à leur périmètre du site, déborde, en fait à la fois sur
le terrain silo 5 et à la fois sur le terrain bassin Peel, en partie, pas partout, mais en partie.

2395 Donc, est-ce que vous êtes conscient de cette contrainte, on va dire environnementale et
avez-vous une réponse à ADM à fournir là-dessus, en fait à nous commissaires pour, on va dire
la question légale de la contrainte des fumigants chez ADM, qui est au centre de vos projets.

M. SERGE GOULET :

2400 Oui, tout à fait. Je vous parlais qu'on a fait plusieurs études, tests, et cetera. On a
mesuré, nous, scientifiquement, on a mesuré la nuisance qu'ADM dit qu'ils font, parce qu'ils
représentent haut et fort qu'ils font de la nuisance. Enfin, chacun sa façon de présenter son
entreprise.

2405 Donc, on a nous mesuré scientifiquement avec des experts ce niveau de nuisance là,
O.K. Et je sais que la Ville est en train de faire la même chose. La Ville est en train de faire la
même chose, va déposer très, très, très bientôt son étude, parce qu'il ne s'agit pas juste de dire :
on va nuire, personne ne peut développer là. Puis même s'ils sont là, de plein droit ou par droit
acquis, légalement parlant, ça ne leur donne pas le droit à de la nuisance. Et là, je suis dans le
2410 légal et toutes ces vérifications-là ont été faites avec les meilleurs avocats en la matière ici à
Montréal.

2415 Donc, très simplement, du point de vue légal nous on dit : vous êtes, quand je dis, vous,
c'est tous ceux qui seront présents dans ce secteur-là, les développeurs et ADM, vous êtes
obligés à un bon voisinage, indépendamment du zonage que vous avez ou que vous aurez,
indépendamment que vous êtes là depuis 100 ans, je ne sais pas quoi. Vous êtes légalement,
tout le monde, obligé à un bon voisinage. Alors, ce n'est pas parce que t'es là depuis 100 ans
que tu peux avoir des émissions de gaz ou des bruits sonores au-delà d'un décibel, x, y, z. Alors,

2420 tout le monde devra faire son effort de bon voisinage. Nous, on l'a déjà planifié puis on l'a
quantifié scientifiquement. Je ne sais pas si eux autres l'ont fait, mais nous tout à l'heure, quand
viendra le temps de s'asseoir avec eux autres, si ça se présente, peut-être que ça ne sera pas le
cas, mais on est prêt et la Ville est en train de se préparer également.

M. DAVID HANNA, commissaire :

2425

Alors, si vous avez le contre-expertise, est-ce possible de le recevoir aussi ce genre de
contre-expertise peut-être?

M. SERGE GOULET :

2430

Il faut que je vérifie si je suis autorisé à le faire, mais ça me fera plaisir, absolument.
Parce que ça va être essentiel tout à l'heure. Il ne s'agit pas de lever la main dire : « Écoutez,
personne développe ici parce qu'on est ici, là. » Non, non, non, il faut faire les choses mieux que
ça, là.

2435

M. DAVID HANNA, commissaire :

Bien merci beaucoup, c'est apprécié.

2440

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Monsieur Goulet. Ça va aller.

M. SERGE GOULET :

2445

J'ai vraiment fait mon 20 minutes finalement.

LA PRÉSIDENTE :

2450

Oui. C'est très bien, merci beaucoup. J'invite maintenant monsieur Chatel, s'il vous plaît.
Bonjour, Monsieur, ça fait plaisir.

M. GILLES CHATEL :

2455

Merci de m'accueillir. Quand j'ai rempli le formulaire d'inscription pour cette séance, on demandait si on voulait faire la présentation à titre personnel ou à titre de membre d'organisme. Alors, j'ai dit, après réflexion à titre personnel pour trois raisons : premièrement, par attachement au Sud-Ouest, par fierté d'être Montréalais deuxièmement, et troisièmement pour mon intérêt marqué pour l'urbanisme.

2460

Mon attachement vient du fait essentiellement que notre entreprise les Aliments Chatel existe cette année depuis 100 ans toujours dans le Sud-Ouest. Je suis propriétaire avec mon frère. Notre père avait commencé avec un cheval et une voiture à vendre du jambon, saucisse et produits de viande dans Pointe-Saint-Charles et Saint-Henri en 1919. Mon attachement aussi parce que je contribue, je participe et soutien plusieurs organismes dans le Sud-Ouest.

2465

Deuxième raison, fierté de Montréal. En 50 ans de carrière, j'en ai fait 20 dans le secteur public, surtout au support du développement et de rayonnement de la Ville de Montréal, développement économique, successivement au Ministère de l'Industrie et du commerce, responsable du développement économique, industriel de la région de Montréal, et ensuite à la direction internationale des bureaux du Québec à l'étranger et ainsi de suite. Toujours beaucoup tourné vers Montréal.

2470

Et finalement, à la direction générale de la marque, de la société qui a été fondée par la Ville de Montréal pour gérer ce qui était les Îles de l'expo, l'exposition Terre-des-Hommes, la Ronde à l'époque et l'organisation des Floralies internationales en 1980. Donc, des rôles qui ont développé beaucoup ma fierté pour ma ville.

2475

2480

Pour l'urbanisme, j'ai dirigé pendant 12 ans un comité d'urbanisme et aussi j'étais sur le conseil d'administration du comité exécutif de la Société du Havre de Montréal qui a fait plusieurs recommandations qui touchent entre autres le Sud-Ouest, parc urbain le long de Bonaventure l'autoroute en boulevard urbain et ainsi de suite.

2485

Quant à notre entreprise, les Aliments Chatel, nous avons vendu il y a six ans notre fonds de commerce, mais nous avons tenu à conserver la propriété de nos terrains, notre acheteur est devenu notre locataire, mais il a quitté il y a un an pour se relocaliser dans un endroit qui est plus propice pour ses activités, le commerce lourd et sa clientèle.

2490

Nous avons décidé donc de vendre éventuellement notre propriété, ce qui veut dire essentiellement un terrain. Et il est important pour nous cependant que ce terrain puisse un jour faire partie d'un ensemble immobilier de haute qualité, conçu et réalisé pour faire, pour devenir une source de fierté pour la communauté montréalaise.

2495

Alors, le secteur Bridge-Bonaventure occupe un territoire stratégique entre les deux principales voies d'entrée au Centre-Ville de Montréal, le pont Victoria, l'autoroute Bonaventure et situé dans le prolongement du centre-ville et en lien direct avec le Vieux-Port, le port de Montréal, le fleuve, le bassin Peel, le canal de Lachine. Si on trace une ligne du mont Royal du sommet du mont Royal, place Ville-Marie, fleuve, on passe par le bassin Peel.

2500

Notre vision pour cet ensemble immobilier de qualité et d'envergure en est une qui doit refléter la nature polyvalente de notre ville, c'est-à-dire une ville de calibre et de rayonnement international, une métropole économique, un port important et une destination touristique majeure, un important pôle culturel, une ville universitaire, une ville de design et d'architecture, un foyer de recherche et d'innovation, une agglomération verte avec ses nombreux parcs et sa montagne, et un lieu de vie agréable propice au sport et au loisir. Le secteur Bridge-Bonaventure devrait refléter un peu de tout ça.

2505

2510 À notre avis, l'avenir du Sud-Ouest et de cette zone, au chapitre de l'emploi, repose sur l'accès en quantité, en qualité et à proximité, à des postes stables, bien rémunérés, dans les domaines du savoir, de la technologie, de la créativité et des services.

2515 Il est également important que la mise en valeur de ce territoire puisse se distinguer, premièrement par la qualité de son intégration urbanistique, son architecture, ses aménagements paysagers, son ouverture sur le bassin Peel et sur le canal de Lachine. Deuxièmement, par la diversité de ses vocations permettant ainsi de créer un véritable milieu de vie de qualité. C'est-à-dire, de l'habitation de moyenne densité, ce qui permet une empreinte au sol moins grande pour favoriser la création d'espaces verts publics tels des parcs et des pistes cyclables. Des bureaux et des commerces de proximité offrant une variété d'usage, des institutions à caractère international en lien avec le Quartier international de Montréal voisin, 2520 lequel accueille déjà le siège d'une cinquantaine d'organismes internationaux, des centres de recherche en cohérence avec le Quartier de l'Innovation, puisque le secteur Bridge-Bonaventure fait partie du territoire du QI, des organismes culturels et communautaires, une garderie et un centre de la petite enfance, des ateliers d'artistes et des activités de loisirs.

2525 Le secteur doit se distinguer enfin par son excellence en matière de télécommunication, de transport collectif, de normes de construction, exemple LEED, d'occupation du sol, de sécurité et de protection de l'environnement. Et bien sûr, par son ouverture à une proportion adéquate de logements à loyer raisonnable, par son accueil aux familles et par sa mixité sociale.

2530 Il nous apparaît finalement essentiel que la mise en valeur de la zone Bridge-Bonaventure soit conçue de façon à créer un espace et un milieu de vie attrayant où l'on peut à la fois habiter, travailler et se divertir.

2535 Merci de votre attention.

LA PRÉSIDENTE :

2540 Merci, Monsieur Chatel. Moi j'aurais une première question que je raccrocherais à une phrase que vous écrivez à la page, l'avant-dernier paragraphe de la page 2 de votre mémoire. Quand vous dites que la vocation du secteur Bridge-Bonaventure qui a été essentiellement historiquement portuaire et que vous décrivez comme nettement sous-développé. Comment concilier cet aspect-là sous-développé, avec ce que vous proposez en terme d'habitation, de 2545 présence de, comment dire, de centre de recherche, d'habitation, tout ça, de bureau, des commerces de proximité, avec une partie de ce secteur où se retrouve entre autres à la fois beaucoup de routes pour le transit de rails, de l'industrie lourde.

 Comment vous faites la jonction entre ces deux volets-là du secteur? Évidemment, c'est une projection. Comment vous vous imaginez ça?

2550

M. GILLES CHATEL :

 Bien, des rails il y en n'aura plus bientôt de toute façon, sauf à l'arrière, la cour de triage évidemment.

2555

LA PRÉSIDENTE :

 Oui, oui.

2560

M. GILLES CHATEL :

 Les routes, il y a passablement de pieds carrés pour construire. Il y a un million et demi de pieds carrés environ, autour du bassin Peel, plus à la Pointe-du-Moulin, je ne sais pas combien, mais pas mal. Je pense qu'il y a de la place pour faire tout ça, puis je parle d'une certaine hauteur évidemment, quand on parle centre de recherche, c'est pas nécessairement un 2565 immeuble autonome au sol. Ça peut être dans les étages d'un édifice à bureaux, ça peut être comme ici.

LA PRÉSIDENTE :

2570 Ma question est moins sur l'existence. Je pense qu'effectivement, comme vous dites, il y a de la place pour toutes ces installations-là. Mais c'est comment on fait pour avoir une cohabitation, comment dire, un aménagement qui permet cette cohabitation-là.

M. GILLES CHATEL :

2575 De toutes ces vocations?

LA PRÉSIDENTE :

2580 Toutes ces vocations qui sont quand même très différentes, quand on passe du lourd, de l'industriel à du commercial.

M. GILLES CHATEL :

2585 Vous savez, il n'en reste plus de commerce lourd actuellement et de l'industriel dans ce coin-là.

LA PRÉSIDENTE :

2590 On a quand même plein d'usines.

M. GILLES CHATEL :

2595 Les terrains de la SIC par exemple, un million de pieds carrés qui sont vacants.

LA PRÉSIDENTE :

2600 O.K. C'est bien. Des questions?

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

2605 En fait, oui. Donc, vous excluez du secteur, parce que vous dites qu'il y en n'a plus, vous excluez du secteur tout ce qu'on retrouve à la Pointe-du-Moulin, c'est-à-dire bon, ADM, on a Canada Maltage. Donc ça, c'est de l'industriel lourd?

M. GILLES CHATEL :

2610 Oui, mais je pense qu'éventuellement ces commerces-là sont appelés d'eux-mêmes à déménager. Je ne prends pas de décision pour eux, mais je ne vois pas d'avenir pour ces commerces dans ce secteur-là. Non.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

2615 Pour quelle raison?

M. GILLES CHATEL :

2620 Parce que, en fait, je ne suis pas expert dans ces industries-là, mais ce genre de commerce là a changé. Il n'y a pas de nouvelles implantations dans ce domaine-là, dans ce secteur-là. La clientèle s'est éloignée. Les industries se sont développées en périphérie de Montréal. C'est beaucoup plus logique près du centre-ville de Montréal d'abord, le genre de vocation dont je parle que des industries d'autres fois. Vous savez le canal Lachine par exemple,
2625 c'est ça qui a amené les industries du grain à s'établir là. Le bassin Peel, c'était le bassin de retournement des bateaux du grand lac qui devaient repartir. Mais il n'y a plus de bateaux

d'approvisionnement de grain ou quoi que ce soit. Il a été fermé à la navigation même pendant un bon nombre d'années le canal de Lachine. C'est aux loisirs maintenant.

2630 **Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :**

Donc, c'est pour cette raison-là que vous estimez que ce type d'industries ne devraient plus être dans le centre-ville. Que vous avez dit tout à l'heure que des rails il y en n'aura plus bientôt?

2635

M. GILLES CHATEL :

Bien, des rails, je veux dire des voies de desserte. Oui, nous on en avait une par exemple qu'on a cessé d'utiliser, parce que les voies ferrées ne voulaient plus livrer les marchandises là.

2640

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

O.K. Mais dans le cas des rails qu'on retrouve dans le secteur, je crois que le port de Montréal les utilise, présentement aussi Canada Maltage utilise aussi.

2645

M. GILLES CHATEL :

Le port de Montréal les utilise, mais pas dans le secteur du bassin Peel. Elles passent à côté, mais elles vont beaucoup plus loin. La destination c'est beaucoup plus loin.

2650

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

Oui, d'accord. Merci.

2655

LA PRÉSIDENTE :

Alors, merci beaucoup, Monsieur Chatel.

2660

M. GILLES CHATEL :

Merci.

2665

LA PRÉSIDENTE :

J'inviterais maintenant monsieur El Asri, s'il vous plaît.

2670

M. HASSAN EL ASRI :

Bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

2675

Bonjour, Monsieur. Est-ce que vous pourriez nous présenter votre collègue s'il vous plaît.

M. HASSAN EL ASRI :

Bien sûr.

2680

LA PRÉSIDENTE :

Pour fin, à la fois pour la commission puis aux fins de...

2685

M. HASSAN EL ASRI :

2690 Oui. Bien sûr, bien sûr. Moi c'est Hassan El Asri et je représente le Regroupement
Information Logement de Pointe-Saint-Charles et à côté de moi monsieur Stéphane Lampron,
citoyen du quartier et le président de notre organisme.

2695 En fait, juste un petit aperçu sur notre organisme, le Regroupement Information
Logement c'est le comité logement de Pointe-Saint-Charles. C'est un organisme qui ouvre
depuis une quarantaine d'années pour le développement des logements sociaux dans le
quartier. C'est un groupe, je dirais qui se base complètement sur le leadership citoyen local.
Nous sommes un groupe bien ancré dans son milieu, membre de la CDC de Pointe-Saint-
Charles Action Gardien, membre du FRAPRU, le front d'action populaire en réaménagement
urbain, membre du regroupement du comité logement des associations des locataires aussi du
2700 Québec. Nous siégeons sur le CA du GRT bâtir son quartier ainsi que sur le CA de six OBNL
d'habitations. Nous sommes vraiment un groupe bien ancré dans son milieu.

2705 Dans notre mission, nous prévoyons comme quatre axes d'intervention, un axe qui se
focalise sur la défense des droits des locataires ; un axe sur l'éducation populaire, comme il est
bien expliqué dans le mémoire, et un troisième axe sur la mobilisation sociale, et un quatrième
axe sur le projet Saint-Charles qui regroupe tous les requérants du logement social au niveau du
quartier de Pointe-Saint-Charles.

2710 Premièrement, je vais mentionner que mon intervention se focalise principalement sur le
dossier de l'habitation et principalement sur le bassin Peel. En fait, le Regroupement Information
Logement, comme je l'ai mentionné, est membre d'Action Gardien et nous avons lancé
dernièrement une opération populaire d'aménagement et le plan d'ensemble il vous sera
présenté dans le quartier de Pointe-Saint-Charles le 7 octobre par la CDC d'Action Gardien.

2715 Premièrement, nous saluons la Ville, je dirais pour avoir lancé ce processus de
consultation. C'est une demande de longue durée du quartier, des organismes de Pointe-Saint-

2720 Charles. Nous saluons aussi l'OCPM pour l'organisation de cet exercice. Cependant, nous allons ré exprimer encore une fois notre préoccupation par rapport à cet exercice qui s'est déroulé dans l'absence d'information capitale, des informations que de notre côté nous avons considérées, comment dire, des informations qui constituent une certaine limite à la participation citoyenne. Je fais référence ici à la station, par exemple du REM. Tout un projet qui risque de dicter la vocation de ce secteur ou voire même de tout le secteur. Cependant, cette information on vient juste de l'avoir, ça ne fait même pas 24 heures.

2725 Ceci dit, je vais focaliser sur le quartier de Pointe-Saint-Charles. Comme vous le savez, le quartier de Pointe-Saint-Charles c'est un quartier qui subit de plein fouet l'expansion, les conséquences d'expansion d'un marché immobilier axé sur le développement des condominiums, un marché animé par l'accès à la propriété. Juste pour mentionner, juste entre 2011 et 2016 les ménages propriétaires du quartier il a augmenté de 29,4% contre 5,2% pour la 2730 Ville de Montréal.

Actuellement, Pointe-Saint-Charles, un quart des logements de Pointe-Saint-Charles sont sous forme de condominiums. Entre 2011 et 2016, Pointe-Saint-Charles enregistre 70,5% de l'augmentation du nombre des condominiums dans Pointe-Saint-Charles.

2735 On s'entend bien que le développement des condominiums, le développement de ce type d'habitat favorise en quelque sorte la spéculation foncière et entraîne une hausse significative de la valeur foncière dans tout le secteur, dans tous les secteurs avoisinants et cette hausse significative de la valeur foncière elle se traduit par l'augmentation des taxes foncières. 2740 Le tout se traduit par des augmentations souvent abusives pour les loyers, surtout pour les ménages à faible revenu.

2745 Autre chose, un fait marquant de Pointe-Saint-Charles. Il faut mentionner que les ménages du quartier ayant un revenu de 60 000 et plus, leur nombre il a augmenté de 267% au cours des dernières années. Et on enregistre actuellement une dichotomie qui se trace entre les deux ménages du quartier, entre les ménages locataires et les ménages propriétaires. Le revenu

moyen des ménages propriétaires c'est plus de 26 000 \$, tandis que le revenu moyen des ménages locataires c'est 35 000 \$. On enregistre, ça veut dire c'est un écart de revenu de plus de 51 000 qui se trace entre ces deux catégories du quartier de Pointe-Saint-Charles.

2750

Autre fait marquant par rapport à Pointe-Saint-Charles, c'est le loyer moyen qui a augmenté de 23,2% entre 2011 et 2016. Et nous croyons que l'établissement d'un projet de stade, le projet de stade porté par le groupe Bronfman et actuellement avec la collaboration avec le groupe Devimco, nous considérons que l'établissement d'un projet, d'un tel projet d'envergure remodelera l'offre et la demande dans le quartier sur tous les niveaux, au niveau de l'habitation, commerce, transport, espace et service public. Et si ce genre de projet il reçoit le feu vert, ça sera le point culminant de la gentrification du quartier Pointe-Saint-Charles, sachant que c'est un projet pour l'instant, quand on le présente, c'est un projet déconnecté vraiment de la réalité locale.

2755

2760

C'est pour ça que nous nous opposons catégoriquement à ce projet et nous affirmons que tout projet implanté sur des terrains publics devra servir les intérêts de la collectivité locale notamment les intérêts les plus urgents et ils doivent être structurants pour son milieu.

2765

Il faut mentionner que le logement social il a toujours constitué, il constitue toujours dans un contexte de gentrification, il constitue ce rempart contre ce phénomène urbain. Je mentionne que 1 520 ménages locataires de Pointe-Saint-Charles paient plus de 30% de leur revenu pour se loger dans le quartier et ça, au-delà de ce que le Canada considère comme un temps d'effort limite au-delà duquel on éprouve des besoins impérieux de logements. Pire que ça, plus de 660 ménages paient plus de 50% de leur revenu pour continuer à demeurer dans un quartier qui leur est de plus en plus étrange.

2770

2775

Dernièrement, le dernier rapport de la SCHL, la Société canadienne d'hypothèque et de logement elle a sonné une sonnette d'alarme par rapport au marché locatif. Le marché locatif, son taux d'équilibre établi à 3%, il a drastiquement chuté dans le Sud-Ouest. En effet, en

seulement une année, le taux d'inoccupation des logements locatifs dans le quartier il a chuté de 4,8% à 1,1% actuellement.

2780 Le logement social, comme je l'ai bien mentionné tantôt, il constitue un véritable rempart
contre la gentrification parce que c'est outil en fait pour le maintien de la population locale et
surtout la population à faible et modeste revenus dans les quartiers en proie à ce phénomène
urbain. Cependant, le quartier de Pointe-Saint-Charles, la part des logements sociaux dans le
quartier Pointe-Saint-Charles il est vraiment en chute libre. En 1996, cette part qui constitue
2785 37,2% il a chuté à 33,2% en 2016 et il risque encore de chuter à 29,5% dans les prochaines
années.

Nous considérons que le développement du secteur Bridge-Bonaventure offre une réelle
opportunité pour le rétablissement de la part du logement social dans le quartier et pour le
développement d'un milieu de vie axé sur les besoins les plus urgents.

2790 Il faut mentionner que dans la stratégie nationale sur le logement, adoptée dernièrement
par le gouvernement fédéral, le gouvernement prévoit une initiative qui consiste à l'utilisation des
terrains et des bâtiments excédentaires pour fin de logement social et abordable. Et le bassin
Peel, comme vous le savez, il recèle un immense terrain fédéral sous la responsabilité de la
2795 Société immobilière du Canada. C'est pour ça que nous appelons tous les partis
gouvernementaux de travailler conjointement pour se prévaloir de cette initiative afin de
permettre la création d'un milieu de vie axé sur les besoins des ménages locataires.

2800 Nous considérons que dans un contexte où plus de 86 000 ménages locataires, donc
Montréal paye plus de 50% de leur revenu pour se loger, parmi ces ménages, 41 950 ménages
paient plus de 80% dans Montréal pour subvenir aux besoins de logement. Dans ce contexte,
nous considérons que la privatisation des terrains publics n'est pas vraiment une option. Et les
terrains fédéraux du bassin Peel sont parmi les derniers, j'ai dit les derniers terrains, les derniers
2805 grands sites publics qui offrent un fort potentiel de développement intégré pour la Ville de
Montréal.

2810 C'est pour ça que nous recommandons à la Ville de Montréal de refuser l'implantation du stade de baseball au bassin Peel et d'introduire une fonction résidentielle dans la planification du secteur, notamment au bassin Peel, étant donné que les terrains appartenant à la SIC dans le bassin Peel sont dans le fond des terrains publics, nous demandons qu'ils soient réservés pour le développement des projets 100% logements communautaires. Cependant, nous appelons la Ville à garder une prudence lors des changements réglementaires afin de conserver un levier d'action en faveur du logement communautaire.

2815 Nous appelons aussi la Ville de Montréal de se prévaloir de cette stratégie nationale sur le logement et de jouer le rôle de premier plan pour que les terrains fédéraux, sous la responsabilité de la SIC, soient mobilisés pour le développement d'un milieu de vie complet et axé sur les besoins en logement communautaire. D'utiliser tous ses pouvoirs et ses leviers disponibles pour soutenir la communauté locale dans le développement d'un projet axé sur 100% du logement communautaire dans le bassin Peel et de miser dans le développement du bassin Peel sur la formule du logement communautaire. Premièrement, parce que c'est une formule qui se place en dehors de la logique du marché, et permet ainsi de tempérer le marché immobilier, de restreindre les pressions inflationnistes et de jouer le rôle d'un régulateur important. Il permet aussi de construire un patrimoine collectif, non seulement pour les ménages en besoin actuellement, mais aussi pour les générations futures.

2825 Il faut aussi mentionner que le logement social, il dynamise l'économie locale. Non seulement parce qu'il participe à la création d'emploi, mais aussi parce que les économies de loyer réalisées par les ménages qui y vivent sont injectées dans l'économie locale.

2830 En effet, selon une étude de la Société d'habitation du Québec pour chaque dollar versé à titre de subvention par la SHQ, 2,30 \$ sont injectés dans l'économie québécoise. Ainsi, il y aura une autre façon de faire le développement social, le développement communautaire au-delà du développement, au-delà de cette façon vraiment axée uniquement sur le développement immobilier.

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2840 Alors, merci, Monsieur El Asri. Des questions?

M. DAVID HANNA, commissaire :

2845 Souhaiteriez-vous soumettre la politique de stratégie nationale sur le logement qui permet de faire évoluer les terrains fédéraux aux logements communautaires et social. Auriez-vous le document en main?

M. HASSAN EL ASRI :

2850 Oui.

M. DAVID HANNA, commissaire :

2855 Que vous voudriez annexer à votre rapport?

M. HASSAN EL ASRI :

2860 Oui. Bien, en fait le document il est public, il est directement sur le site du ministère. Mais on peut bien l'annexer à notre demande.

M. DAVID HANNA, commissaire :

2865 Parfait, merci.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

2870 Une toute petite question. À la page 11 de votre document, le dernier point de cette page. Vous dites que bon, on parle de logements communautaires, et vous dites qu'il permet de dynamiser l'économie locale, non seulement parce qu'il participe à la création d'emploi, mais aussi parce que les économies de loyer réalisées par les ménages qui y vivent sont injectées dans l'économie locale. Mais ce n'est quand même pas énormément d'argent, là. En quel sens ça participe vraiment à la création d'emploi et à l'économie locale?

2875 **M. HASSAN EL ASRI :**

2880 Bien, en fait, dans les notes j'ai mis en bas de la page 12 l'étude qui a été faite par la SHQ, par la Société d'habitation du Québec, qui prouve que pour chaque dollar versé par la SHQ à titre de subvention il y a 2,30 \$ qui sont injectés dans l'économie. Mais en fait, pour le développement du logement communautaire, c'est des contrats aussi, c'est des contrats, c'est de la main-d'oeuvre qui travaille et quelque chose, je dirais, qui est bien connu de tous les économistes, les familles à faible et moyen revenu, une fois par exemple qu'ils dégagent une petite somme, ils ont une très grande tendance vraiment à dépenser de l'argent. Parce qu'ils sont toujours dans le besoin.

2885 Imagine, par exemple quelqu'un qui paye par exemple 50% de son revenu, il gagne par exemple, je ne sais pas, 1 000 \$ par mois, mais il paye 500 \$ juste pour se loger. Cette personne, s'il reçoit un logement social il paye juste 25% de son revenu. Cet argent il s'en va pratiquement, parce que ce genre de population est vraiment des consommateurs vraiment locaux. Donc, cet argent sera automatiquement injecté dans les commerces de proximité dans le quartier concerné.

2890 **Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :**

2895 À cause de leur profil, en fait?

M. HASSAN EL ASRI :

Oui. Bien, en fait, à cause de leur profil.

2900 **Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :**

O.K. Une autre petite question, toute petite. Elles sont toujours petites mes questions. À la page 10, dans les recommandations ici, vous nous expliquez que favoriser la transition des zones d'emploi proches des zones résidentielles vers des filières prometteuses et qui présentent moins d'enjeux de cohabitation. Vous pensez à quoi lorsque vous pensez à des filières prometteuses?

2905 **M. HASSAN EL ASRI :**

Bien, quand on parle des filières prometteuses, on ne va pas les définir pour l'instant, là, pour nous, mais c'est le genre des emplois qui peuvent s'arrimer parfaitement avec l'habitation. Des filières prometteuses ça peut être par exemple les grappes de développement par exemple des entreprises, des entreprises, par exemple d'économie sociale. L'économie sociale ici au Québec c'est une filière vraiment très prometteuse et qui s'arrime parfaitement avec l'habitation. Alors, pourquoi on ne s'oriente pas par exemple dans ce sens-là. On développe une extension de quartier, un quartier complet avec l'habitation et avec une grappe par exemple d'économie sociale.

2915 **Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :**

D'accord. C'est ce que vous entendez par filière prometteuse?

2920 **M. HASSAN EL ASRI :**

2925 Oui, oui, oui.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

Merci.

2930 **M. HASSAN EL ASRI :**

Merci à vous également.

LA PRÉSIDENTE :

2935

Juste au-dessus, vous parlez de zone tampon pour assurer une meilleure qualité de vie, c'est-à-dire c'est des zones pour des parcs?

M. HASSAN EL ASRI :

2940

Bien, en fait, je ne veux pas anticiper les choses, parce que tout ça il vous sera présenté le 7 octobre au quartier de Pointe-Saint-Charles dans la présentation du plan d'ensemble qui résulte de l'opération populaire aménagement. Il y a cette mention de zone tampon parce qu'on prévoit de l'habitation au bassin Peel. Cependant, il y a le REM qui passe de l'autre côté. Je dirais, il y a un certain enclavement de ce secteur et surtout avec le chemin de fer. Dans ce bout-là on prévoit des zones tampons, je dirais pour garder la qualité des villes. Vous sera présenté largement, sur le quartier de Pointe-Saint-Charles.

2945

LA PRÉSIDENTE :

2950

Alors, on va attendre jusqu'à lundi. Merci beaucoup, Monsieur.

M. HASSAN EL ASRI :

2955

Merci à vous.

LA PRÉSIDENTE :

J'inviterais maintenant, monsieur Léo Delaney, s'il vous plaît.

2960 **M. NICOLAS DEMERS-STODDART:**

Bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

2965

Bonjour, Monsieur.

M. NICOLAS DEMERS-STODDART:

2970 Monsieur, Mesdames. Je m'appelle Nicolas Demers-Stoddart, je représente Léo Delaney qui est ici avec nous aujourd'hui, mais c'est moi qui va présenter à sa place.

LA PRÉSIDENTE :

2975 Monsieur, est-ce que pour les fins de sténotypie vous voudriez répéter votre nom?

M. NICOLAS DEMERS-STODDART:

2980 Oui. Nicolas Demers-Stoddart et c'est pour présenter la proposition pour le nouveau centre culturel et sportif irlandais. C'est un projet qui est piloté par Léo Delaney qui est le directeur de la fondation de la Communauté irlandaise, donc un OBNL, dont la mission principale, ou le but principal c'est d'établir un centre culturel et sportif pour la communauté irlandaise à Montréal.

2985 Évidemment, dans toute cette opération de l'OCPM du secteur Bridge-Bonaventure c'est une opportunité importante pour la fondation de faire revivre un projet qui a déjà presque eu lieu si ce n'était que pour la construction du pont Champlain qui, d'une certaine manière, a fait arrêter les démarches du projet, qui a mis le projet sur pause. Et c'est parce que le site en question a été utilisé pendant la construction du pont Champlain pour aménager un pont temporaire.

2990 Je le présente ici devant tout le monde, parce que je pense qu'il est difficile à cerner pour plusieurs personnes et difficile à identifier. On ne sait pas trop c'est où, mais c'est essentiellement la pointe ouest de la zone étudiée par les consultations publiques. Et cet endroit-là se trouve vraiment, soit entre l'autoroute Bonaventure et l'autoroute 15. Donc, vraiment sur le
2995 fleuve Saint-Laurent, mais en même temps juste à la pointe sud de Pointe-Saint-Charles.

Et puis le projet en question vise essentiellement à construire un centre culturel et sportif irlandais. Quand on dit : irlandais, on veut dire à connotation irlandaise d'ailleurs. Donc, ne pas être utilisé que par des personnes Irlandaises, mais vraiment dont le thème général est irlandais.
3000 Et donc, un centre culturel de 20 000 pieds carrés incluant un auditorium de 250 places convertibles en salle de réception, un amphithéâtre extérieur, trois terrains de rugby sur gazon naturel dont un adapté à la pratique de football gaélique. Donc ça, c'est le caractère irlandais si vous voulez, du projet, donc le fait que c'est des terrains de rugby. Des estrades pour les spectateurs, une piste de course, on parle d'une piste de course à pied ici, évidemment. Un club
3005 house muni de vestiaires et de salles de bain. Évidemment, des stationnements, à définir.

Je pense que c'est important de souligner aussi que le rugby en ce moment est un des sports les plus ou qui a eu des expansions les plus rapides au Québec. La Fédération de rugby du Québec compte 1 650 membres, dont 22 clubs, dont 16 sont à Montréal uniquement. Puis en plus, le sport est pratiqué dans le milieu scolaire, souvent comme une alternative d'ailleurs au football américain, par 3 200 joueurs enregistrés au niveau secondaire, collégial et universitaire. Et ces chiffres-là ne font que continuer à augmenter. Il n'y a pas assez de terrains de rugby à
3010 Montréal. En ce moment, l'Association de rugby ou la Fédération de rugby joue à Sainte-Julie

3015

puis là aussi leurs terrains sont, on pourrait dire, en voie de disparition par le développement immobilier.

3020

C'est drôle, vous avez demandé tout à l'heure à une des présentations pourquoi ce site-là, c'est quoi votre relation au quartier. Est-ce que c'est dans l'ADN du projet. Mais justement, cette idée d'un centre culturel et sportif irlandais c'est dans l'ADN du site. Évidemment, on est non loin de Black Rock, on est juste au sud de Pointe-Saint-Charles. On est dans l'épicentre de tout le narratif irlandais de Montréal. Et donc, cette idée de vraiment créer un ancrage culturel et sportif pour la communauté nous semble particulièrement pertinent et important dans la réflexion sur l'avenir de tout cet ensemble urbain.

3025

Et peut-être, on pourrait mentionner qu'en premier lieu, pourquoi on a choisi le site, c'est parce que d'une part c'est similaire au choix que pour le stade de baseball qui a été mentionné tout à l'heure. D'une part on est très proche du centre-ville de Montréal. On est aussi très proche de Pointe-Saint-Charles, mais on est aussi très proche de la Rive-Sud, des futurs pôles de transport en commun. Et aussi, il y a cette notion d'arrimage avec le Black Rock memorial, Griffintown, le pont Victoria et tout ça. Et il y a l'opportunité dans la réflexion de cette consultation publique de réfléchir à un arrimage piéton et en terme de transport en commun avec le quartier Pointe-Saint-Charles.

3030

3035

On voit que Verdun, par exemple, bénéficie d'une relation par rapport au fleuve qui est très positive et qu'il y a l'opportunité pour ce site-là et sa relation par rapport à Pointe-Saint-Charles de faire la même chose. Et d'ailleurs, juste à l'ouest de notre site, mais carrément juste à l'ouest, Verdun a aménagé une bande sportive, culturelle, appropriée le long du fleuve. Et donc, d'une certaine manière on propose l'extension de cette réflexion-là, la continuité de cette réflexion-là sur notre site.

3040

Et aussi, peut-être en troisième lieu, ce site-là peut venir agrémenter ou diversifier avec un appareil collectif, autant sportif que culturel, toute cette notion d'une promenade riveraine ou

toute cette notion d'une appropriation par le public de la bande riveraine. Dinu Bumbaru l'a mentionné tout à l'heure. En ce moment, ce n'est pas facilement appropriable.

3045

Et donc, cette démarche pour le centre sportif et culturel irlandais vraiment s'intègre dans cette réflexion-là et dans cette continuité de développement urbain à vocation publique.

3050

Donc, en terme de nos recommandations, il faudrait dire que d'une part au plan d'urbanisme du Sud-Ouest, mais aussi de la Ville de Montréal, on croit que le projet respecte les grandes lignes et les intentions de la communauté urbaine, à savoir que c'est cette idée de réévaluer la vocation du site dans l'esprit d'une complémentarité avec le tissu urbain environnant. Dans notre cas, ici c'est Pointe-Saint-Charles et le potentiel de redéveloppement du site autour de l'autoroute Bonaventure afin d'affecter des activités récréatives. Et donc, ça s'inscrit parfaitement dans cette logique-là.

3055

Cependant, on nécessite une modification et c'est que le règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest, le règlement RVM01280 pour autoriser l'usage de l'équipement lourd et de loisir catégorie 2 sur le site, uniquement l'usage industrie lourde, devrait être changé pour permettre l'usage d'équipement culturel et récréatif sur ce site-là. Donc, on est dans un site qui a toujours eu une vocation d'industrie lourde ou d'équipement lourd.

3060

Cela étant dit, ce site-là n'a jamais vraiment été utilisé. Ce site-là a été construit avec les remblais d'Expo 67, a été habité parfois et en ce moment par un dépôt à neige ou pour stationner des équipements lors de travaux d'entretien ou pour la construction du pont Champlain, mais jamais une usine, jamais un emploi a été créé avec ce site-là. Donc, sa transformation de ce site-là pour permettre un équipement culturel, nous on le trouve particulièrement propice et c'est essentiellement la recommandation et la présentation qu'on fait aujourd'hui.

3065

3070

LA PRÉSIDENTE :

3075

Moi j'aurais une première question intéressée. Hier soir, on avait une représentante des Shamrocks Gaelic Athletic Association qui venait nous faire part entre autres des besoins de cette association-là de terrain. Alors, quand on a examiné votre mémoire, on se disait : « tien, il y en a des terrains ici. » Puis je vous pose cette question-là, comme ça. Est-ce qu'il y aurait de la place pour une association comme celle-là?

3080

M. NICOLAS DEMERS-STODDART:

L'idée c'est d'aménager plusieurs terrains et que le projet du centre culturel n'est pas spécifique à une association. C'est de créer l'espace, en premier lieu, à cette étape du projet c'est de créer l'espace pour aménager des terrains dédiés au rugby. On s'entend qu'un terrain de rugby ce n'est pas si différent qu'un terrain de soccer, c'est une question de ligne. Mais en ce moment, à Montréal, il y en n'a...

3085

LA PRÉSIDENTE :

Ça, ce n'est pas un terrain, les Shamrocks de la Gaelic Athletic Association, ce n'est pas du soccer.

3090

M. NICOLAS DEMERS-STODDART:

Non, non, c'est ça, c'est du rugby. Donc, avec ce projet, on vient rajouter de nouveaux terrains de rugby qui viennent répondre à la demande et des équipements, comme les estrades, le club house, les vestiaires pour supporter la communauté qui pratique ce sport.

3095

3100

LA PRÉSIDENTE :

Parfait. Des questions?

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

3105

Oui. Une seule petite question, c'est ma préoccupation pendant cette consultation-là. Vous avez dit que le terrain n'a jamais vraiment été utilisé, mais il y a eu les remblais.

M. NICOLAS DEMERS-STODDART:

3110

Oui.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

3115

Donc, c'est contaminé?

M. NICOLAS DEMERS-STODDART:

3120

Je n'ai pas d'études en ce moment pour dire que le site est contaminé ou pas contaminé. Évidemment, comme dans n'importe quel projet, une étude serait faite pour voir si elle est contaminée, jusqu'à quel point et quelles seraient les mesures à prendre par rapport au programme proposé.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

3125

Et les sous finalement pour mettre sur pied, pour achever votre projet, ils viennent d'où?

M. NICOLAS DEMERS-STODDART:

3130

Pour l'instant, l'initiative et le temps viennent de la Fondation irlandaise de Montréal. Il est planifié que pour développer le projet ça soit les trois niveaux de gouvernement, avec une implication de la communauté irlandaise. Donc, sous forme de donation.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

3135

Merci.

M. NICOLAS DEMERS-STODDART:

3140

Juste peut-être pour parler de sous. Il y a aussi une notion d'autofinancement. Une certaine partie du projet cherche à s'autofinancer en louant les installations pour des événements de temps à autre ou une compétition internationale de rugby viendrait à Montréal et ainsi de suite.

3145

LA PRÉSIDENTE :

Des questions?

M. DAVID HANNA, commissaire :

3150

Oui. Je voulais juste reprendre les propos de notre présidente et juste clarifier, je n'ai pas trop compris. Est-ce que vous êtes en relation avec la GAA Shamrocks ou non?

M. NICOLAS DEMERS-STODDART:

3155

Oui, oui, oui, absolument. Comme communauté, il y a une relation entre la Fondation irlandaise de Montréal et les GAA, les Shamrocks et toute la communauté irlandaise de Montréal dans une certaine mesure.

3160

M. DAVID HANNA, commissaire :

Et tous ces 18 clubs de jeunesse essentiellement, est-ce qu'ils auraient véritablement une place dans vos trois terrains de jeu?

M. NICOLAS DEMERS-STODDART:

3165

L'idée c'est que ça soit la vocation, c'est que tous les clubs ou les clubs aient une place à ces installations-là. Comment ça se gère, on n'est pas à cette étape-là. C'est un peu comme si vous me demandiez comment on va gérer le musée avant même qu'on a...

3170

M. DAVID HANNA, commissaire :

Non. Non, c'est juste pour confirmer texto que vous avez une politique d'intégration des jeunes et que ce n'est pas juste pour le sport plus professionnel.

3175

M. NICOLAS DEMERS-STODDART:

On a non seulement une politique d'intégration des jeunes, mais de tous les groupes d'âge et ce n'est pas seulement le rugby non plus, c'est aussi le hurling qu'on appelle football irlandais. Et ce n'est pas juste du rugby, du hurling, c'est aussi de la danse traditionnelle irlandaise, c'est aussi de la musique, c'est aussi l'amphithéâtre extérieur. Donc, le projet se veut très inclusif. Mais il n'est pas du tout, c'est peut-être pour ça que je l'ai dit d'entrée jeu, ce n'est pas pour les Irlandais seulement ou ces clubs-là seulement.

3180

M. DAVID HANNA, commissaire :

3185

Parfait. Ça me reconforte, très bien. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3190

Alors je vous remercie beaucoup, Monsieur de votre présentation.

M. NICOLAS DEMERS-STODDART:

3195

Merci beaucoup, Madame.

LA PRÉSIDENTE :

3200

J'inviterais maintenant, monsieur Christopher Sweetnam Holmes.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

3205

Bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

Bonjour, bienvenue.

3210

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

3215

Mon nom c'est Christopher Sweetnam Holmes. Je suis le vice-président de développement immobilier chez groupe Mach. Nous sommes un propriétaire promoteur. Je suis aussi résident de pas loin de ce secteur. J'habite à Verdun depuis dix ans puis je passe dans le secteur Bridge-Bonaventure chaque jour sur mon vélo en route pour le Vieux-Montréal.

3220

Notre vision urbanistique du groupe Mach est basée vraiment sur l'idée qu'on essaie de faire quelque chose un peu différent dans le développement immobilier. Nous, on a fait nos contributions dans le secteur vers plusieurs immeubles. On est propriétaire de plusieurs immeubles de nature industrielle et commerciale dans le secteur, soit dans le secteur Bridge-

Bonaventure au sujet de cette discussion et aussi des autres immeubles qui sont juste avoisinants.

3225 On est aussi un développeur de plusieurs secteurs mixtes sur l'île de Montréal, notamment le Quartier des lumières qui est un quartier mixte qui a développé sur l'ancien site de Radio-Canada. On développe aussi le quartier Jean-Nicolet, qui est un quartier mixte dans l'est, dans Ville Saint-Laurent. Et aussi, on a une zone de développement mixte pas loin de Bridge-Bonaventure dans le sud de Pointe-Saint-Charles, qui est un quartier résidentiel et commercial, industriel de 700 000 pieds carrés, qui est juste avoisinant du secteur en question.

3230 On a six points à faire pour vous, selon notre analyse du secteur et je vais passer un par un, puis je vais essayer d'être rapide pour laisser le temps des questions.

3235 Donc, le premier point. On croit que c'est très important que la Ville de Montréal et des autres parties prenantes du secteur changent la façon de prévoir les services, les équipements collectifs pour ce secteur. Parce qu'on sait que le changement vient au secteur, il va y avoir des nouvelles résidences éventuellement, il va y avoir des nouveaux commerces peut-être, selon les différentes évolutions des projets. Mais qu'est-ce qu'on a noté dans nos autres projets structurants ailleurs, c'est qu'actuellement la Ville de Montréal est toujours en réaction et rarement est en planification en amont des secteurs. La politique normale c'est d'attendre le développement d'un quartier, et dès qu'une demande pour des bibliothèques, des centres culturels, des écoles à ce point-là il y a une décision qui est prise d'acheter des terrains, chercher un endroit pour développer les équipements collectifs.

3245 Et dans la réalité actuelle où il y a des grandes parcelles de terrain qui vont être développées, qui sont pour des propriétaires uniques, si cette mesure est laissée cinq ans après que le quartier commence à être développé, c'est trop tard. Il faut effectivement que la Ville prenne les mesures de planifier en amont pour des équipements collectifs qui sont requis et pas attendre après.

3250

Et on voit par exemple à Toronto, il y a un bureau dédié, qui planifie que par chaque x nombres de résidents ou travailleurs, ça prend un certain nombre d'équipements de ce genre-là, puis il commence à planifier, faire des recommandations qui sont neutres. Ce n'est pas un élément politique.

3255

Mais on sait que majoritairement dans les arrondissements, c'est un choix politique d'investir dans des nouveaux équipements collectifs et on croit que pour les secteurs comme ça, un travail indépendant d'établir c'est quoi les besoins puis essayer de négocier avant que les gros développements commencent, pour les équipements collectifs.

3260

Aussi, dans le logement social. Tous les grands projets où on travaille on a intégré le logement social dans nos projets. Je construis un 600 et plus logements sociaux dans le Quartier lumière, je fais quelques 100 logements sociaux dans le quartier Jean-Nicolet, et on croit que souvent on est trop conservateur dans nos attentes pour le logement social. On assume que c'est juste des petits bâtiments de 10 unités. On peut faire des grands projets en vigueur, il peut être parti des projets mixtes. Par exemple, dans le Quartier lumière on construira des logements sociaux dans les droits aériens au-dessus des usages commerciaux et de bureaux. Et c'est une façon d'ajouter du dynamisme dans un quartier. Et ils sont avoisinants de logement au marché, à côté des condos, tout dans un ensemble avec du commercial et des bureaux en dessous.

3265

3270

Et on croit que c'est mieux versus de faire une zone qui est 100% logement social. Il y a une tendance de créer un type de ghetto social. On croit qu'un site qui est dynamique a une diversité de différentes personnes, différentes capacités financières puis c'est ça, un beau quartier, site dans sa mixité. Donc, on encourage cette diversité et d'être innovateur dans la cause du logement social.

3275

On croit qu'ici il y a une grosse opportunité pour la Ville de Montréal et puis on ne peut pas imaginer que Bridge-Bonaventure c'est juste un secteur qui a de l'importance à des voisins. Il y a une importance structurant pour toute la Ville. Parce qu'on a une opportunité de développer

3280

3285 des terrains à côté d'une zone intense déjà, avec la Cité Multimédia, le Vieux-Montréal, le centre-ville où il y a une forte demande des espaces pour des compagnies en technologie qui sont en expansion incroyable. La Ville de Montréal roule maintenant son expansion de ces compagnies en technologies, en intelligence artificielle et a besoin des espaces d'agrandissement. C'est une opportunité ici de continuer la tradition du Sud-Ouest comme une zone d'emplois structurants pour la Ville, de créer des zones d'emploi intenses.

3290 Et notre expérience comme propriétaire de plusieurs typologies d'immeubles partout dans la grande région de Montréal, c'est que le zonage et usage industriel n'est plus ici. Le nombre des emplois c'est presque rien. Moi j'ai des grandes usines de plusieurs centaines de milliers de pieds carrés puis avec 15 employés dedans. Ça ne crée pas des emplois, puis ces usines en général et ces usages sont déplacés maintenant plus vers les banlieues ou les zones aéroportuaires ou des autres zones de la Ville. Ce n'est plus la zone pour ce genre d'usage. Puis s'il y a assez d'incitatifs au niveau de densité raisonnable qui est donnée à ces terrains, les
3295 propriétaires vont rapidement redévelopper ces terrains dans des usages plus denses.

3300 Et pour attirer des compagnies en technologie, en innovation, il faut lui donner des quartiers intéressants, des quartiers dynamiques, d'usage mixte. Souvent ils demandent des questions live, work, play, mais c'est effectivement des places pour tout et pas juste des îlots résidentiels, îlots bureaux, îlots industriels. Ça, c'est l'ancien style de planification, c'était un concept des années 50 puis on croit que maintenant dans le 21^e siècle on devrait demander des quartiers vraiment à plein essor mixte d'usages.

3305 Actuellement, on construit juste à l'extérieur des limites de votre étude, on construit un édifice pour Luxury Retreats. On construit un bâtiment de 150 000 pieds carrés environ. C'est sur le canal Lachine, c'est à côté de deux anciens immeubles. On construit un nouvel immeuble. Ça va être le premier nouvel immeuble de bureau sur le long du canal depuis longtemps. Ça va accueillir, quand c'est fini, plus de 1 000 employés en technologie. Luxury Retreats, c'est une division de RB&B, c'est une compagnie qui a été créée ici à Montréal. Éventuellement, ça a été
3310 racheté par RB&B. Et on croit que ce n'est pas un exemple de type de compagnie qui peut être

attiré dans ce secteur qui amène des vrais emplois dans le secteur et puis il y a beaucoup de retombées associées à ces emplois. Parce que ces employés, leur argent est donné en des achats dans les compagnies, dans les autres entreprises locales. Donc, il y a beaucoup de retombées économiques.

3315

Et on croit qu'il y a une opportunité de faire... ça, c'est dans un immeuble. Imagine dans ce secteur il est possible de faire des centaines d'immeubles de bureaux avec des autres usages puis vraiment amener des vrais emplois dans le secteur.

3320

Prochain point c'est l'idée de désenclaver et reconnecter le secteur. Principalement on pense au niveau d'un autre terrain et un autre développement qui est juste à l'extérieur du secteur. Donc, si vous pouvez voir la carte qui est dans la prochaine page, on voit ici. Donc, juste à l'extérieur du secteur à l'étude, nous sommes propriétaires et développeurs d'un terrain qui sont des anciens ateliers de trains. Les ateliers sont transformés déjà dans des sites industriels, commerciaux, production en cinéma. C'est l'emplacement du conférence C2, des studios de cinéma sont là. On a environ 300 employés qui travaillent actuellement dans les différentes entreprises, et on continue à développer des secteurs là. Et on est en train de développer un autre 215 logements sociaux, 240 appartements et un autre 375 condos en bois, entrée de gamme. Et on croit c'est important dans votre réflexion du quartier qu'on imagine comment créer des liens, parce qu'il y a un bout de Pointe-Saint-Charles qui descend vers le fleuve puis il est enclavé. C'est vraiment difficile à sortir de ce secteur sans remonter.

3325

3330

3335

On a travaillé pour qu'il y ait une connexion routière au bas de cette pointe pour permettre le camionnage lourd de rentrer dans notre site, mais je crois, avec un redéveloppement du secteur, on peut améliorer, de créer des passages piétonniers ou des passages routiers entre ce secteur et le secteur qui est en requalification à l'est. Et ça va être au bénéfice de tous les résidents existants plus les nouveaux résidents qui sont dans ce bout sud de la Pointe-Saint-Charles.

3340 Prochaine. Honorer le patrimoine innovant du secteur. Nous, qu'est-ce qu'on trouve qui est intéressant du secteur, c'est l'histoire du canal Lachine. Parce que le secteur du canal Lachine, c'était à son origine une zone d'innovation technologique en technologie industrielle. On sait qu'il y a beaucoup des compagnies qui ont pris l'avantage de l'innovation, de prendre la pression hydraulique du canal pour pousser les machineries dans leur usine. Et pour 100 ans, le canal Lachine était le coeur du développement industriel commercial de croissance du Canada.

3345 Et on croit que la meilleure façon d'honorer cette histoire, ce n'est pas juste de préserver les anciens immeubles, c'est de continuer à réinventer ce secteur comme une zone d'innovation, création d'emploi, création de nouveauté, puis transformer dans une vision d'innovation du 21^e siècle comme il était avant. C'était vraiment une innovation incroyable ce développement dans le passé, puis les industries du canal Lachine étaient les meilleures industries du Canada puis parmi les meilleures au monde. Donc, comment on peut retourner à cette histoire, c'est de favoriser l'innovation et on croit que c'est essentiel que ce secteur devienne encore un pôle dans cet esprit.

3355 Et finalement, on encourage l'idée d'une silhouette audace pour ce secteur, de ne pas rester avec des petites densités, des petits bâtiments. Parce que c'est l'entrée de notre ville. Déjà on a vu avec une planification le long du boulevard Robert-Bourassa, on commence à voir des bâtiments intéressants. C'est une entrée tellement importante pour donner l'image à la ville. Et comme promoteur, qu'est-ce que les gens ne comprennent pas nécessairement c'est si j'ai la même densité puis j'ai une faible hauteur, je fais les boîtes brunes qui est juste à certaines tailles. Le moment que je commence à voir une certaine hauteur, ça me permet d'effiler, de travailler l'architecture puis faire quelque chose beaucoup plus intéressant, même si je travaille la même surface totale.

3365 Puis je crois aussi l'exemple récent de la Ville de Montréal avec un terrain pour le concours C40 qui est était juste l'autre côté, c'est un petit terrain juste l'autre côté du canal, le long de Robert Bourassa. La Ville de Montréal a fait un concours international pour le redéveloppement de ce terrain puis le concept final est super intéressant au niveau de l'architecture, super intéressant au niveau de son développement communautaire, architectural.

3370

Je peux même déposer le document de la Ville pour vous après. C'est un excellent exemple de créer l'innovation en architecture et développement durable, développement social. Parce qu'il a dit : on va faire quelque chose innovateur, audacieux ici. Et on a tellement des terrains publics dans ce secteur, qu'au lieu de juste mettre à l'encan pour le meilleur prix, on peut
3375 demander qu'on cherche des exemples d'une architecture innovatrice. On a déjà Habitat 67 qui est juste à côté, pour moi c'est le meilleur exemple de l'architecture innovateur à Montréal, qui est dans ce secteur, puis on devrait être inspiré de l'innovation de cette région et le potentiel de faire quelque chose plus audacieux et pas juste rester avec des idées un peu vanille.

3380

Donc, je vous laisse avec l'image de l'entrée, l'autre côté versus l'image qu'on a vu avant. Puis je reçois des questions si vous avez.

LA PRÉSIDENTE :

3385

Oui. Je vous remercie beaucoup de votre présentation. J'aimerais que vous reveniez à cette image-ci, et que vous nous décriviez votre projet, où est-ce qu'il est exactement?

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

3390

Est-ce que vous voyez la souris sur l'écran. Est-ce que c'est visible à vous?

LA PRÉSIDENTE :

3395

Oui, un petit peu, oui, mais c'est très léger. Mais de toute façon, allez-y donc voir avec la souris.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

3400 Donc, on a un bout sur le long du fleuve et on a le secteur qui monte au nord. Ensuite, il y a comme une pointe de Pointe-Saint-Charles qui descend. On voit la cour de triage ici. Et les longues sheds qu'on voit dans le centre de l'image. Et ces sheds sont des anciens ateliers de train.

LA PRÉSIDENTE :

3405 Les hangars, oui.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

3410 Qui sont convertis maintenant en une zone commerciale, industrielle, studio de cinéma par nous. Et à côté, à l'ouest, on a un secteur résidentiel qui est en construction. Donc, on va accueillir plusieurs centaines de logements sociaux, locatifs, condos dans ce secteur. Et ce site commercial aussi n'est pas fini à développer. On a les autres terrains dedans pour faire plus des édifices commerciaux de bureaux. Principalement, c'est des compagnies en technologie qui cherchent à s'implanter ou en cinéma, parce qu'ils cherchent des espaces intéressants. Donc, on
3415 a certains anciens immeubles qu'on est en train de convertir en bureaux, et cetera.

 Donc, au bout de ce point qui arrive, on a créé déjà une rue pour donner accès pour les camions lourds qui rentrent dans nos zones. Parce que par exemple, nos sheds ont servi pour la fabrication ou l'entreposage de certaines pièces pour le pont Champlain pendant la construction.
3420 Donc, on a créé une pièce d'entrée, mais par exemple, si j'essaie sur mon vélo de rentrer par-là, c'est dangereux et ce n'était pas conçu pour être une vraie connexion. Ça prend une réflexion comment faire un passage pour lier ce quartier qui est là, avec le nouveau quartier en développement et pas laisser les tracks comme division.

3425 Je sais, ça se fait ailleurs. On peut faire un pont. Ça peut être un passage souterrain, ça peut être plusieurs connections. On peut croiser les tracks à train, c'est pas impossible, on fait partout. Mais je crois que c'est important de faire une réflexion à la Ville, dans l'aménagement où sont les meilleures places pour faire ces connexions, pour s'assurer que la nouvelle zone à

3430 développer est branchée à l'ancien quartier puis aussi tout ça, puis on amène aussi, nous on travaille ce site depuis 10 ans d'engagement avec différentes phases de redéveloppement puis la partie résidentielle commence bientôt.

Est-ce que c'est clair?

3435 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Je vois très bien, oui.

3440 **M. DAVID HANNA, commissaire :**

3445 Peut-être petite question connexe. Justement votre passage que vous montrez là, c'est un vœu qui remonte très, très, très loin, compte tenu des multiples barrières ferroviaires et tout, vous avez la ligne principale transcontinentale du CN. Ensuite vous avez la ligne Via sur le talus à côté. Ensuite, dès que vous débarquez de là, vous avez la rue Bridge immédiatement, comme trois barrières subséquentes et très étroites contenant un trafic énorme.

3450 Est-ce que vous avez une stratégie vis-à-vis, parce que ce n'est pas vous qui allez faire ce contact. Est-ce que vous avez un projet en main avec la Ville, avec, je ne sais pas, le CN, pour assurer ce passage tellement souhaité?

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

3455 Non. Parce qu'à date, sans le redéveloppement du quartier à l'est, c'est un peu inutile. Parce que si ça reste industriel, il n'y a pas de raison. Mais dès qu'on amène des résidences, des commerces, là c'est la raison pour, la clé pour déclencher.

Mais avec la façon que c'est aménagé un tunnel piétonnier ou transport actif, vélo, piéton dans un endroit qui est approprié, peut bien fonctionner. Déjà dans un autre secteur en développement avec la Ville on a planifié déjà un parc linéaire, un type de parc linéaire sur le

3460 long des tracks avec une grosse butte de terre pour bloquer le son des trains. Donc, on peut
imaginer, on continue quelque chose, un passage piétonnier qui actuellement est branché ou
connecté au nouveau secteur, puis un tunnel sous les tracks, ça se fait facilement. Toujours
autre exemple dans le Sud-Ouest, des tunnels qui croisent des tunnels piétonniers. Si jamais la
Ville pense que ça se justifie, ça peut être un branchement aussi pour véhicule. Je crois
l'important c'est de connecter les résidents entre ces deux secteurs. Parce qu'il y a un manque,
3465 par exemple, de développement commerce au détail, commerce de proximité dans le secteur,
y'en n'a pas beaucoup.

Donc, sûrement il y a une opportunité de mettre plus de commerces de proximité dans la
nouvelle aire en développement. Donc, c'est, les gens qui vont habiter l'autre côté vont avoir, si
on ne planifie pas, on va avoir la situation dans certains autres quartiers où les gens font des
3470 croisements sauvages qui sont très dangereux, si ce n'est pas bien planifié ces ponts de liaison.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

3475 Une petite question. À quelques moments dans votre document vous parlez de la
nouvelle économie et vous dites que bon, de votre point de vue, l'industriel lourd n'a pas sa place
dans la nouvelle économie.

Alors, dans le secteur qui nous occupe donc, là où vous possédez des terrains, qu'est-ce
qu'il y a comme industries lourdes que vous verriez déplacer, parce que vous dites que la place
3480 est plus dans les banlieues?

M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :

3485 Mais on n'a peu actuellement d'industries lourdes qui restent. Beaucoup des grandes
surfaces qui restent dans le secteur sont utilisées par les autres fins commerciales, mais très peu
de vraies industries lourdes qui restent dans le secteur. On voit certaines zones où ils stockent,
par exemple, des conteneurs de transport qui sont stockés, mais très peu d'illustrés. On a un peu
dans les quais qui sont liés aux activités du port, parce que déjà le port planifie que ça va

3490 disparaître avec le temps et déjà fait des intérêts. Et puis ces usages sont comme des *legacy*
historiques, ils sont là parce que les infrastructures sont déjà là, mais au moment que la densité
permise par la Ville permet une densité intéressante, il ne va plus être intéressant de rester en
industriel. Et calcul simple, le moment que j'ai une densité raisonnable avec l'usage mixte en
résidentiel, commercial, la valeur actuelle est tellement basse pour ces entreprises, que je peux
les enlever puis mettre quelque chose de nouveau. Et puis c'est la même chose dans tous les
3495 secteurs de requalifications. Qu'est-ce qui limite le redéveloppement? C'est que le zonage actuel
limite l'usage, les densités, les hauteurs. Au moment que j'enlève cette restriction au niveau de
l'usage, densité, hauteur et ses handicaps, tous ces propriétaires vont vouloir redévelopper avec
d'autres usages. Il n'est pas logique économiquement, parce que c'est déjà contraignant d'être
là. Ce n'est pas la meilleure place, beaucoup de trafic, circulation de gros camions, c'est pas
3500 facile. Ce n'est pas la meilleure place d'être avec des gros camions dans les rues actuelles.

Donc, on est situé là parce que ce n'est pas cher. C'est la seule raison que des
compagnies sont situés là actuellement.

3505 **Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3510 Merci beaucoup, Monsieur, de votre présentation. J'inviterais maintenant, monsieur
Matthew Ross, s'il vous plaît. Bonjour, Monsieur Ross.

M. MATTHEW ROSS :

3515 Bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

3520 On vous écoute.

M. MATTHEW ROSS :

3525 Merci. Alors, si c'est correct je vais parler la plupart du temps en anglais, ça va?

LA PRÉSIDENTE :

Fine.

3530

M. MATTHEW ROSS :

O.K., cool. Merci. Vous pouvez demander vos questions en français, ça va.

3535 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Vous pouvez parler anglais puis répondre en anglais aussi.

M. MATTHEW ROSS :

3540

O.K. Merci. So, I'm here from ExposNation, or Nos Amours Baseball incorporated. C'est une coporation sans but lucratif, registered with the Government and our mission is to honor this history of baseball in Montréal, as well as obviously the Major League baseball history. To activate, energise and engage the fan base and to help the efforts to bring a baseball team back here.

3545

We have a large following on social media, through events, through media, some of my background is I'm also a host on TSN 690 in Montréal and occasionally on CJD as well. So, I have a bit of following as well and a background for it.

3550

In terms - just very, very quickly - some of our work. In terms of events, most notably, we brought a thousand fans to Toronto in July of 2013, which got the attention of the Prime Minister at the time and others. Ever since then, we've gotten a lot of coverage for various items. So, we've become a resource for politicians, for journalists, for fans. We've been consulted, we've done consulting for PBS, for ESPN and all over in terms of the Montréal market for baseball and the history here as well as... how, in a more notably, the local market, how Montréal relates to what's been happening outside of the market, which is relatable or semblable.

3555

Montréal has been a baseball city well before there was the Expos. In the 1930's, Montréal had the largest triple A attendance of any city in North America. The Montréal Royals were getting 20 000 fans a game, well before Jackie Robinson came here in 1946. So, there's a history, it's in the blood of the city.

3560

Just very quickly. As we mentioned, collaborated we a lot of different partners, including Evenko to help promote the pre-season games, annually as well.

3565

We've also worked with former players as well as the Blue Jays and various journalists, as we've mentioned.

In terms of this particular project and the necessity for a baseball stadium here in Montréal, this is it. This location is it. There is no other location. If there's going to be a baseball team in Montréal, it's gonna have to be in this location. There is no margin for error, there is no option to play at the Olympic Stadium. This is the location. It's a perfect location based on proximity to downtown Montréal to the old port of Montréal to up and coming neighbourhoods and the demographics of Pointe-Sainte-Charles and Saint-Henri and so many others.

3570

3575

If we look at more, in depth on these particular areas that it's close to, you talked about the Pointe-Saint-Charles and Saint-Henri have access to demographic, but also just population whereas if you have an industrial area or somewhere, like some other cities have failed whether is no large population, it's just no gonna work.

3580

The other thing too here is that baseball is much more affordable. So, you have, the Montréal Canadians, it's not affordable for many people to go to a game whereas baseball would be, which does fit with the local areas there, as well. Obviously, the Old Montréal is known for its tourism and having another attraction, another reason to come to Montréal, is just another boon for the overall economy, not just in that particular area.

3585

The thing about Centre-Ville is that it's close enough that you have the REM, which is coming, but you also have the ability to, you know, have Uber and taxi. It's not too far away from that.

3590

And Olympic Stadium is not an option for baseball. It's not an option. It's been said so by Major League baseball, it's an antiquated facility with no entertainment outside of the area. It's indoors, which does not work for baseball. It's been proven there are no indoor stadiums full time that are successful in Major League baseball.

3595

And so those are some of the reasons why this particular location is perfect. The absolute perfect comparison is PNC Park in Pittsburgh. And it's the absolute model for what something in Montréal - in this district - could actually yield. You look at the positioning of the PNC Park and you think about the Olympic Stadium and it takes you 20 minutes to get into it. Well, you have - not just the stadium - but you have streets all around. You are on a street, you're on a curb, you're in a stadium. It's a part of the heartbeat of the city of Montréal.

3600

The other thing about Pittsburgh, which could be replicated here, is you have something called the Roberta Clemente, a pedestrian bridge where there's a bridge that's just for

3605 pedestrians to walk over water and into the area where the park is. So there's a marvellous opportunity for architecture and to put Montréal's spin on something glorious like that.

The other thing too, is that you have the skyline in the background and the opportunity to have something just incredible that would transcend Montréal. It would be something that other
3610 markets would absolutely take notice of and have Montréal as an attraction.

The city of Pittsburgh has never known as somewhere to go, but in the summer now, instead of going to L.A. or New York to catch a baseball game, people are going to Pittsburgh because it's been known as such a beautiful, beautiful spot. I've watched the game as a fan, I've
3615 watched the game in partnerships with activities with the Pirates and it's an incredible situation.

The other aspect to this, is that it's not just a stadium, it's an opportunity to have festivals. Montréal is a festival city. All summer long. And this location would be no different. You have a stadium, you have outdoor activities Saturday and Sunday.
3620

When the Expos used to be here, they would have games Saturday night and Sunday afternoon. But the Blue Jays do it right in Toronto where you have a Saturday afternoon game and a Sunday afternoon game. And nothing at nights, so the downtown traffic isn't as bad. The other thing too is that it's more family friendly that way and it gives you the opportunity to have
3625 festivals. So basically, the streets are shut down just around the stadium, small streets. And you can have artists, and you can have musicians and you can have items for the fans, for the kids.

C'est pas comme le fan jam que les Canadiens font dans les séries. But, on a grand scale and something everybody would get to come and share and you don't have to be a season ticket holder and you don't have to have a corporate box in Montréal to enjoy the festivals and the
3630 things that come along with a stadium, in this area.

So that, to me, is a very big component of this and this particular group, it's been published, much publishes, they've spoken with many owners and major league baseball.

3635 They've done the rounds, they've done their homework in terms of what works and what doesn't work. So, it's not an amateur group that's just gonna build a cold, you know, edifice, and it's just gonna be for games and then they leave. It's something very meaningful.

3640 The other aspect that people should consider is that, quite frankly, it's a little embarrassing that the city of Montréal doesn't have an outdoor facility of a large magnitude. A few years ago, U2 came to perform a concert and they had to build their own stadium to perform outside. And, a bit of an embarrassment for the city. I believe. And, because they can't use the Olympic Stadium. And you look at cities like Regina, Winnipeg, Vancouver, they've all built outdoor stadiums and Montréal is, unfortunately, doesn't have that.

3645 The Montréal Canadiens have never played an outdoor game in Montréal, because they don't have the ability to do it on a grand, grand scale. So, there's a lot of different things. You think about the Just for laughs, there's so many uses for this stadium.

3650 En été et en hiver aussi. There could be all kinds of, you know, there's all kinds of... you know, there's the Ice Village and things like that. There's a lot of things that could be done in a stadium. There would be a community stadium, not a private entity that's gonna sit for only 81 home games a year and nothing else. There is a real opportunity to make this a vital part of the city of Montréal in that area. So that's something that I believe strongly.

3655 The other thing too here is that, as monsieur Lamarche, Baseball Québec's numbers are growing, the sport of baseball is growing. It's more affordable than hockey. The other thing too is that we had a feasibility study done by the Montréal Board of trade and Ernst and Young, a few years ago, talking about how Montréal could support baseball. It's not just an ownership group
3660 that wants to bring baseball here. The homework has been done.

So, the desire from the public is, you know, is to have something like this here. It really does change the city in the summer when there's additional activities. And the other thing I would say too is that Montréal's missing a lot of tourism that we used to have. We pay a lot of money to

3665 have Formula 1 here and we used to have buses from Ottawa, from Plattsburgh, from Burlington, from upstate New York, Albany, all over, that would be parked all around the Olympic Stadium. And the attendance was there for that. So that's something as well that I would absolutely highlight.

3670 And the other thing too is that it's a place to congregate. Based on the things that they're trying to built here, with the stadium, it's a go to place in Montréal and another sort of resurgence for the city. So, I believe that, if this particular land is not earmarked for this stadium, that we're gonna lose a major opportunity to once again have the city of Montréal in a grand scale and talked about in various medias all over North America, once again. That's, to me, what we should
3675 keep in mind.

The other thing too is that it's fun. We're missing a little bit of fun. We have a lot of fun things in the summer, but I just want to leave you with a very, very quick 60 seconds video by my colleague with the ExposNation, an artist by the name of Anakin Slade, and just to remind
3680 everybody what we're doing here, because it's certainly about, certainly about the need, the necessities, all the different factors, making sure that everybody is heard. But at the end of the day, this is what I think we're missing. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3685 Merci, Monsieur. Est-ce qu'on a des questions?

M. DAVID HANNA, commissaire :

3690 Yes. You kind of put your finger on the very question that bothers me the most. Not questioning, you know, the interest and all that, but it's the site which you would say is ideal. And, you mentioned, as a comparable, Pittsburgh, which I know well. And you mentioned how it is surrounded by streets and you mentioned how there's a bridge - pedestrian bridge - that leads right to the site. And this is all true. Pittsburgh is very favored by access. Wrigley Field in Chicago

3695 could be argued the same. Streets that come from all sides, radiate and bring people from every
direction possible to the ball field. But that's not the case, here. There are only two accesses.
There's Bridge Street and there's Mill Street. One coming from Old Montréal, which is a very
minor market, I think. And the other one is Bridge Street, which draws from Pointe-Saint-Charles,
and so on. Otherwise, there's no access except, of course, from the south shore coming up to
3700 through Victoria bridge, Bonaventure and so on. It's a very difficult site, it's very inaccessible. It is
blocked all over the place by canal, railway lines, so on. So, my question to you is: since access
is so problematical here, seriously problematical I would argue, what's your answer to this ideal
site compared to Pittsburgh, compared to Chicago? How do you reconcile these fundamental
differences of access, given that a game is gonna draw tons and tons of people.

3705

M. MATTHEW ROSS :

It's a fair question. I'm not an urban planner. But, you look at what the Montréal Alouettes
do in their partnership with the STM and they have buses, shuttle buses that go up and down the
3710 mountain and it has become almost a situation where people don't want to drive, they don't want
to get there on their own, they want to hump on the STM, the only way to, really get there in
comfort because they have all kinds of prices and giveaways and things like that on the STM
buses, which is amazing in itself. So that would be one of my, one answer.

Obviously, the REM is a major portion of this. If that isn't a part of this, then there's -
3715 you're absolutely right. It would be quite difficult to overcome something like this.

Apart from that, I personally can answer enough of that because I'm not, I don't have the
urban background to be able to answer that. I just know that the shuttle buses work terrifically for
the Montréal Alouettes on game day.

3720 **M. DAVID HANNA, commissaire :**

Right. Of course right now, the REM is located across the basin on the other side, not...
so again, the REM is debatable.

3725 **M. MATTHEW ROSS :**

Debatable.

3730

M. DAVID HANNA, commissaire :

3735

But anyway. Nonetheless that, It would be my main and only question really. It's just access. Thank you.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

3740

J'ai une question et je vais la poser en français. Un de vos principaux arguments, je ne parle pas de baseball, je parle du stade. Un de vos principaux arguments relève du fait que ce stade-là serait accessible au public. Il y aurait plusieurs activités communautaires, un stade de 30 000 sièges, je crois, en plein coeur de la ville, accessible, et cetera, hiver comme été.

3745

Or, il y a, pas très loin de là, au parc Jean-Drapeau un amphithéâtre naturel de 65 000 places qui est aussi ouvert, qui est aussi disponible hiver comme été. Alors, il n'y a pas une forme de compétition entre les deux?

M. MATTHEW ROSS :

3750

C'est une ville de trois millions. En été, il y a beaucoup, beaucoup de touristes. Il y a beaucoup de festivals. Moi je ne pense pas. Je pense qu'il y a toujours une raison d'avoir une autre activité à Montréal.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

3755

D'accord.

LA PRÉSIDENTE :

3760

Alors, merci beaucoup. Merci de votre petit film qui conclut bien cet après-midi, parce qu'on ferme, là.

M. MATTHEW ROSS :

Merci.

3765

LA PRÉSIDENTE :

Alors, avant de conclure je demanderais à des représentants de la Ville s'il y a des... Oui. Alors, si vous avez des rectifications à faire? Non, ça va. Merci beaucoup.

3770

Alors, l'après-midi donc se termine. Après les séances d'audition - nous reprendrons ce soir cependant à 19 heures, oui à 19 heures. Mes collègues et moi et les analystes analyserons l'information reçue. Les opinions qui nous ont été communiquées, que ce soit par le biais des questionnaires, de l'atelier de concertation, des opinions en ligne, de vive voix ou encore à l'aide de mémoire. Le rapport de la commission, comme je le mentionnais en début de rencontre cet après-midi, sera transmis par la présidente aux élus municipaux au début de la prochaine année et sera rendu public deux semaines plus tard.

3775

3780

La commission, je vous le rappelle, a un rôle consultatif. Ce n'est pas l'Office qui prend les décisions concernant le projet sur lequel vous êtes consulté. Les décisions relatives à ce projet appartiennent aux élus.

3785

Je veux remercier toutes les personnes qui ont soutenu les travaux de la commission, madame la sténographe, le responsable du son, tout le personnel de l'Office. Je remercie aussi les représentants de la Ville.

3790

Au nom de la commission, je tiens aussi à exprimer ma reconnaissance auprès de tous ceux et celles qui sont venus présenter un mémoire cet après-midi, qui ont pris la peine d'en rédiger un, de même que toutes personnes qui se sont déplacées pour assister à cette rencontre. Je veux saluer aussi votre courtoisie, de même que votre patience.

I thank you for coming this afternoon, and also for your courtesy and your patience.

3795

Alors donc, comme je l'indiquais, la prochaine séance des opinions a lieu à 19 heures. Merci beaucoup. Bonne soirée, have a nice evening.

AJOURNEMENT

3800

* * *

3805

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen de la sténotypie.

Cindy Lavertu