

ou la discussion qu'on a avec les arrondissements portent sur d'autres points qui sont essentiels. C'est comme si on essaie de convaincre les arrondissements de faire qu'est-ce qu'ils veulent faire.

3030

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup. D'autres questions ?

3035

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

Merci.

M. JOSEPH WESTRES :

3040

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3045

Merci, Monsieur Westres.

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT

Entremise

3050

LA PRÉSIDENTE :

(Coupure de son) ... prenez le temps de bien vous asseoir. Vous êtes de l'organisme l'Entremise, et nous n'avons pas reçu de document écrit. Donc, je vous rappelle les consignes, dix minutes de présentation et dix minutes de questions-réponses. Alors, je vous laisse la parole, Madame Vaillancourt.

3055

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3060 Enchantée. Tout d'abord, je voudrais commencer en remerciant la Ville de Montréal pour son travail dans le cadre du projet de ville et du PUM 2050, le Plan d'urbanisme et de mobilité, ainsi que la belle – comment dire – la belle nature de notre instrument municipal qui a une instance de consultation publique qui est l'Office de la consultation publique de Montréal. Donc, je tiens à saluer ces éléments démocratiques qui sont extrêmement importants.

3065 Tout d'abord, puisqu'on a un petit dix minutes pour parler du projet de ville ainsi que du PUM 2050, ce qu'Entremise va présenter, c'est vraiment des contributions selon notre expertise. Ce que je vais vous présenter, c'est une introduction.

3070 Qu'est-ce qu'Entremise? Parce que ce n'est peut-être pas nécessairement connu de l'ensemble des personnes qui vont assister à ces consultations, ainsi que les commissaires. Définition d'occupation et urbanisme transitoire. En quoi cela est important à adresser pour le PUM 2050?

3075 Nos commentaires et réflexions à propos du document de projet de ville, notamment, au niveau des futurs possibles et des chemins de la transition, une synthèse en conclusion ainsi que deux autres volets qui abordent peut-être un peu plus le volet du PUM 2050, qui va être la suite du projet de ville.

3080 Donc Entremise, qu'est-ce qu'Entremise? C'est un OBNL ou une entreprise d'économie sociale qui transforme des espaces vacants sous-utilisés en actifs communs pour des villes plus justes, durables et résilientes.

3085 Donc, toute la notion de droit à la ville est vraiment ancrée dans notre mission et dans les projets et dans les participations bénévoles et de nos implications dans des instances telles que les consultations citoyennes.

3090 Dans le fond, nous on est profondément convaincus que l'occupation transitoire peut jouer un rôle majeur dans la préservation et la sauvegarde du patrimoine en péril, la revitalisation des cœurs de village et des artères commerciales en plus d'ouvrir la voie à des projets collectifs novateurs.

3095 En fait, pourquoi définir l'occupation transitoire? C'est parce que l'occupation ou l'urbanisme transitoire est vraiment imbriqué dans les planifications territoriales, municipales, voire même au niveau de l'échelle provinciale, parce que cette stratégie immobilière touche notamment l'immobilier, puis ces éléments d'immobilier là sont liés au règlement d'urbanisme et la planification stratégique de notre territoire.

3100 Donc, qu'est-ce que l'urbanisme ou l'occupation transitoire? Je voulais simplement mentionner que c'est une stratégie pour occuper et développer des projets dans les bâtiments qui sont vacants ou sous-utilisés. Puis, c'est à des vocations sociales.

3105 Entremise développe ce type de projet là avec ses partenaires, notamment, la Ville de Montréal, mais aussi des partenaires privés avec une volonté de développer des projets collectifs, parce que justement on est dans cette dynamique ou cette teinte du droit à la ville. Donc, je voulais préciser ça.

3110 Puis, je tiens à mentionner que c'est un puissant levier pour contribuer aux efforts de transition écologique associés au cadre bâti et à la consolidation de nos milieux de vie. Donc, c'est pour ça que c'est important de le préciser.

Petit bémol au niveau de la définition de « occupation et urbanisme ». Urbanisme transitoire peut être considéré comme étant aussi des aménagements extérieurs, tandis que l'occupation, c'est vraiment spécifiquement aux bâtiments.

3115 En quoi cela est important à adresser dans le cadre du PUM 2050? Pourquoi adresser spécifiquement l'angle, la stratégie de l'occupation et de l'urbanisme transitoire? Notamment, les

3120 enjeux et les impacts de la vacance immobilière. Comme vous pouvez le constater, il y a des ensembles conventuels ou institutionnels qui sont délaissés, et puis ça a des impacts majeurs sur le tissu urbain, spécifiquement au niveau du cadre de bâti, de sa revitalisation ou de sa mise en valeur.

3125 Et aussi, des impacts au niveau, notamment, des incendies, parce que lorsque les bâtiments sont vacants, il y a des risques d'incendie qui sont plus élevés, et on sait qu'il y a un grand pourcentage des déchets issus de la déconstruction qui se retrouvent dans les sites d'enfouissement.

LA PRÉSIDENTE :

3130 Madame Vaillancourt, je vous arrête tout de suite. 894, puis je ne suis pas capable de lire la suite.

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3135 Oui. Nombre de bâtiments abandonnés à Montréal. Désolée. Sinon, 35 %, c'était le pourcentage de déchets.

LA PRÉSIDENTE :

3140 D'incendies, O.K., ça va.

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3145 Merci pour la demande de précision. Sinon, en quoi cela est important à adresser dans le cadre du PUM ? Le PUM est un projet, un document important au niveau de la planification de la Ville de Montréal. Ça fait plusieurs années, en fait, depuis 2017, que la ville s'est engagée à utiliser la stratégie d'urbanisme et d'occupation transitoire comme levier de développement.

3150 Le premier plan qui en a parlé, c'est le Plan d'action en patrimoine, s'ancrer dans la diversité urbaine. Et depuis lors, l'urbanisme ou l'occupation transitoire fait aussi partie des plans de développement économique. Les recommandations par exemple sur la consultation sur les locaux commerciaux vacants, la stratégie centre-ville, et très important, le plan climat 2020-2030.

3155 En quoi cela est important à dresser dans le cadre du PUM? De façon concrète, au niveau du plan d'urbanisme et de son fonctionnement et de la dimension de la gestion immobilière, la promotion immobilière.

3160 On voulait simplement mentionner que ces éléments sont à considérer lorsqu'on traite de l'occupation transitoire ou l'urbanisme transitoire des bâtiments, et ces éléments sont imbriqués ou associés au plan, à tous les plans d'urbanisme qu'on peut retrouver dans les municipalités québécoises et, notamment, celui de Montréal.

3165 Mais c'est des éléments à considérer dans le cadre de l'application ou la réflexion de propositions pour des stratégies associées à l'urbanisme ou à l'occupation transitoire, notamment, les règlements d'urbanisme des arrondissements, mais aussi, le système administratif et juridique de la ville, le Code national du bâtiment, la sécurité incendie de Montréal, la gestion de la taxe foncière, la présence d'incitatifs à l'inoccupation que certaines municipalités dans le monde ont mis en œuvre.

3170 La charte de la ville qui peut avoir un impact sur la mise en œuvre de stratégies, et aussi, certaines lois, comme la loi sur les cités et les villes.

3175 Au niveau des commentaires et des réflexions sur le document du projet de ville, notamment, au niveau des futurs possibles, on voulait partager que, l'occupation transitoire, c'est vraiment une stratégie transversale dans le PUM qui peut s'appliquer à l'ensemble des futurs possibles, parce que c'est une stratégie qui a aussi été présentée dans le plan de climat et les autres plans de développement économique et de préservation du patrimoine comme une

stratégie immobilière qui touche, notamment, à la population, à l'immobilier, au patrimoine, au développement des milieux de vie.

3180 Donc, on voulait simplement mentionner que cette stratégie, ce serait intéressant de la voir dans une approche plutôt transversale que simplement comme un outil urbanistique.

3185 Puis on pense aussi que c'est une stratégie transversale en termes de transversalité à l'interne à la ville dans les sphères opérationnelles, c'est-à-dire : un exemple concret, c'est que dans le cadre de certains de nos projets, on collabore autant avec le service du développement économique que le service de la gestion immobilière que le service des baux, que le service juridique, le service de la culture, le service de l'urbanisme, le service de la diversité et de l'inclusion sociale. Bref, c'est vraiment transversal lorsqu'on développe ce type de projet là pour le bénéfice de la collectivité.

3190 Sinon, au niveau commentaires et réflexions, au niveau du document du projet de ville, concernant les futurs possibles qui étaient présentés, il y avait des questions...

LA PRÉSIDENTE :

3195 Il vous reste deux minutes.

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3200 Parfait. En fait, sur l'ensemble des futurs possibles actuellement présentés, la stratégie de l'occupation en urbanisme transitoire a touché à l'ensemble des éléments : population, le climat et l'environnement, les inégalités sociales, la mobilité, les activités, les formes urbaines et les occupations du sol et la gouvernance.

3205 Puis ces éléments-là pourront être un peu plus détaillés dans le mémoire que nous déposerons plus tard, mais c'est juste pour dire que dans l'utilisation de la stratégie transitoire, ces

éléments avaient été adressés dans le cadre de ce montage de projet immobilier collectif qui vise la revitalisation des espaces vacants.

3210 Au niveau des chemins de la transition, élément qui est vraiment important à souligner, c'est les processus en cours de développement, on parle beaucoup d'expérimentation dans le projet de ville puis d'innovation.

3215 Actuellement, nous on fait de l'innovation puis on trouve que ces éléments-là sont très complexes à mettre en œuvre. Ça fait que je pense qu'il va falloir faire beaucoup de travail sur ces éléments, bien que ce soit extrêmement bien reçu puis c'est une super bonne idée de mettre l'emphase sur l'expérimentation.

3220 Sinon, au niveau des trois échelles, on pense que les arrondissements sont peut-être manquants dans la réflexion des échelles multiscalaires du plan d'urbanisme. Puis au niveau des réflexions spécifiques, notamment, le programme d'urbanisme transitoire, on pense que c'est une extrêmement bonne idée d'avoir ce type d'outil là.

3225 Mais encore là, comme ça a été présenté plus tôt, il y a plusieurs sphères à aborder quand on parle de projet immobilier puis d'urbanisme, notamment, le Code national du bâtiment et les autres sphères.

Donc, ça va nous faire plaisir de pouvoir contribuer aux réflexions de ce programme, de cet outil-là dans le cadre du projet de ville.

3230 Et je crois que je n'ai plus de temps. Mais sinon, en conclusion...

LA PRÉSIDENTE :

3235 Bien vous avez le temps d'une conclusion. Si c'est cette page-là, ça va aller. Oui. On travaille fort à vous suivre.

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3240 C'est de la passion, vous m'excuserez. Sinon, en résumé, Entremise salue la volonté de planifier collectivement le nouveau plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal, ainsi que la volonté d'agir ensemble sur les objectifs que nous nous serons donnés.

3245 Nous pensons que les défis majeurs seront principalement en termes de réglementation, de gouvernance et d'opérationnalisation lors des partenariats publics communs, on les a nommés comme ça, ça peut être partenariat public OBNL, mais je pense que l'esprit est là dans cette description-là.

3250 Suite à ce mémoire approfondi, nous allons approfondir les questions règlementaires et nous pourrons nourrir la rédaction du plan d'urbanisme et de mobilité de la ville, ainsi que les stratégies satellitaires, c'est-à-dire, Code national du bâtiment et administration, et cetera., permettant de faciliter sa mise en œuvre, notamment, au niveau de la volonté d'expérimenter afin de répondre à nos objectifs de transition écologique et de décarbonisation de la ville.

3255 Et nous pensons également qu'il serait très important de monitorer la mise en œuvre des objectifs dans le but de constater les changements, et surtout de nous réajuster et de nous améliorer concernant l'atteinte de ces objectifs.

À ce propos, une analyse des impacts des précédents plans d'urbanisme aurait été fort pertinente.

3260 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie beaucoup, Madame Vaillancourt. Est-ce que vous avez des questions ?

3265

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

Ça s'est passé très vite.

3270 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, mais moi j'en ai.

LE COMMISSAIRE INTERNOSCIA :

3275

J'en aurais une peut-être, mais je ne sais pas si vous l'avez... vous y avez peut-être déjà répondu vous-même.

3280 En fait, je me questionnais. Toute la question de la stratégie, mettons transversale qui est l'occupation transitoire, comment ça pourrait être abordé ou intégré dans la préparation d'un PUM? Parce que c'est tellement vaste finalement.

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3285 Effectivement, c'est une bonne question. En fait, tout dépendamment des catégories ou des sections qui vont être rédigées dans le PUM, c'est sûr que s'il y a une section, par exemple, de stratégie de revitalisation, dans le fond je pense que ça va être peut-être plus... le côté transversal va peut-être être mieux orienté s'il y a une section au niveau des développements.

3290 Mais après ça, c'est que ça va vraiment dépendre de quels seront les sections ou les territoires présentés ou abordés ou privilégiés ou priorisés par la Ville de Montréal, puis à ce moment-là, peut-être que la stratégie se transformera pour être dans certains de ces secteurs si c'est... Les objectifs vont être traduits en termes de revitalisation des espaces vacants de ces lieux-là.

3295

On a avancé nous cette réflexion-là à savoir, bien c'est pertinent de faire de la stratégie transitoire ou d'urbanisme transitoire dans, notamment, les artères commerciales, les bâtiments industriels vacants, les bâtiments industriels d'intérêt patrimonial vacants, les églises, et surtout les monastères et les ensembles institutionnels dévitalisés.

3300

LE COMMISSAIRE CHARLES :

En fait, deux choses. Par rapport à l'utilisation du transitoire, est-ce qu'il y a une perspective temporelle? Lorsqu'on parle de transition, est-ce que c'est six mois, un an? Jusqu'où ça peut... dans combien de temps ça peut arriver?

3305

Et également, est-ce que l'utilisation transitoire va définir nécessairement l'utilisation définitive d'un bâtiment, ou est-ce qu'il y a peut y avoir conflit? Et comment vous gérez si toutefois l'utilisation définitive va être complètement... Ce n'est pas un projet sociocommunitaire, par exemple, ce n'est pas un projet collectif. Comment vous le gérez, comment ça pourrait être géré?

3310

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

Excellente question. Pour la première question, en fait, la temporalité, c'est sûr que des stratégies proposées depuis nos collaborations avec la Ville de Montréal, c'est sûr que nous, on ne vise pas nécessairement le temporaire.

3315

Parfois, par contre, il y a des expérimentations qui doivent être temporaires parce que les bâtiments vont être déconstruits ou il va y avoir un nouveau projet comme le projet Young qui a duré 24 mois parce que maintenant ça va être du logement social avec Bâtir son quartier. Donc là, c'était intéressant d'avoir cette temporalité courte.

3320

Après pour le transitoire, la volonté c'est vraiment d'occuper la vacance au bénéfice de la collectivité. Donc, la stratégie, c'est de l'occuper par l'occupation, l'expérimentation, le transformer

3325 en projet permanent viable financièrement et bon pour la collectivité. Donc, au niveau de la temporalité, c'est sûr qu'une occupation sur le long terme, c'est l'objectif principal.

LE COMMISSAIRE CHARLES :

3330 O.K.

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3335 Mais après, ça va dépendre tout le temps de chaque projet. En fait, chaque projet et chaque propriétaire, volonté des propriétaires, mais l'objectif d'Entremise et lorsque c'est des projets partenariaux, des partenaires associés, c'est vraiment de faire un projet permanent. Mais la transition, c'est justement passer de l'état de vacance à un projet immobilier complet.

3340 Après ça, au niveau des enjeux, de potentielle non-réussite de cette requalification collective. Actuellement, ça ne nous est pas encore arrivé parce que c'est sûr qu'on ne va pas développer des projets où on sent qu'il n'y aura pas une pérennité dans cette vocation collective.

3345 Sinon, bien il y a d'autres personnes dans la société civile qui peuvent développer ce type de projet là.

LE COMMISSAIRE CHARLES :

3350 Alors, nécessairement, l'objectif ce n'est pas plus une utilisation transitoire, c'est une utilisation transitoire menant pour une requalification?

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

Absolument.

3355 **LE COMMISSAIRE CHARLES :**

O.K. Je comprends. Merci.

3360 **Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3365 Ça peut se faire partout l'occupation transitoire, mais ça doit se faire, je suppose, beaucoup dans des édifices patrimoniaux. Est-ce qu'il y a des particularités ou des différences, que ce soit le patrimoine religieux, conventuel, industriel... Au-delà du fait que vous dites bon qu'il faut changer un peu la réglementation, la gouvernance, l'opérationnel, est-ce que votre expérience vous permet de dire qu'il y a des patrimoines plus faciles à faire de l'occupation
3370 transitoire que d'autres ?

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3375 Je vous dirais que oui, parce que chaque bâtiment, chaque typologie de bâtiment a ses propres réalités. Je vais vous donner deux, trois exemples. Les églises, lorsqu'elles n'ont pas été désacralisées, il va y avoir, par exemple, parfois des enjeux au niveau des échanges avec le conseil de fabrique ou le diocèse. Ça fait qu'il y a ce genre de défis qui peuvent être amenés lorsqu'on requalifie des églises.

3380 Après, les églises ont aussi ce défi architectural de requalification où les investissements sont beaucoup plus considérables que d'autres types de bâtiments.

Après, quand on tombe dans des ensembles, par exemple, conventuels, monastères, je pense qu'il y a aussi la dimension de : qui est le propriétaire, est-ce que le bâtiment est cité, quels

3385 sont les outils ou les cadres qui monitorisent les décisions en termes de requalification
patrimoniale ? Est-ce que le temporaire qui, comment dire ? Est-ce que, par exemple, le... En fait,
quels sont les critères de prise de décision dans les interventions dans ces bâtiments-là ? Quels
sont-ils ? Notamment, parce qu'on sait qu'au Québec, il n'y a pas de loi sur le patrimoine décoratif
ou le patrimoine intérieur.

3390

Je pense qu'il y a ces enjeux-là ou ces défis qui peuvent aussi survenir dans les profils de
bâtiments qui sont, par exemple, du type monastère, protégé par le provincial ou le municipal.

LA PRÉSIDENTE :

3395

O.K. Ça a passé très vite. Je voudrais juste que vous reveniez sur la présence d'incitatifs
à l'inoccupation.

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3400

Oui. Bien les incitatifs à l'inoccupation, c'est juste qu'il y a des exemples qui sont
employés dans diverses municipalités, la Ville de Montréal a même voulu avancer sur ce genre
d'incitatifs là, mais c'est, par exemple, la taxe de la vacance. Donc, si un bâtiment est vacant, les
propriétaires seraient taxés et en échange de, par exemple, une occupation à faible coût, cette
taxe-là pourrait être reportée ou annulée.

3405

Après, on sait qu'il y a eu le contexte de la COVID-19 où les commerçants ont eu
beaucoup de difficultés, ça fait que c'est un peu normal que ce genre de stratégie là ce n'était pas
le bon moment pour le mettre en place.

3410

Mais après ça, si c'est adressé au propriétaire, je pense qu'il y a moyen de trouver
comment l'appliquer de façon faisable.

3415 **LA PRÉSIDENTE :**

Je m'excuse, je l'avais pris à l'envers, qu'il y avait des incitatifs à être inoccupés.

3420 **Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :**

O.K., ah, pardon.

LA PRÉSIDENTE :

3425 C'est pour ça que je ne comprenais pas. Je suis désolée, là, mais voilà. Autre question ?

LE COMMISSAIRE CHARLES :

3430 Oui, en fait, juste pour comprendre. Est-ce que l'Entremise vous gérez... Le projet de requalification, est-ce que vous le gérez ? Ça peut être de grands projets? Juste pour comprendre, je vais donner des exemples.

3435 Mettons, par exemple, l'édifice de l'ONF ou Royal-Vic, est-ce que vous influencez la requalification ou l'objectif de requalification ou du moins, vous gérez, vous portez le projet de requalification ?

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3440 Oui. Ça va dépendre en fait des types de projet. Un exemple concret que je pourrais vous donner, c'est le monastère de la Cité-des-Hospitalières, où actuellement, on a un mandat de gestion et d'opération du site. C'est un peu plus que ça ce qu'on fait, c'est vraiment de la médiation patrimoniale par l'occupation.

3445 Puis, ce qui est intéressant dans ce projet-là, c'est qu'il y avait déjà des projets qui avaient été proposés dans le cadre de l'occupation de la Cité-des-Hospitalières, mais le milieu de la promotion immobilière conventionnelle planifie pendant plusieurs années et n'occupe pas les bâtiments.

3450 La stratégie transitoire, c'est de l'occuper et d'alimenter la planification du projet permanent. Donc, actuellement, je peux vous dire qu'il y a des espaces qui sont occupés dans la Cité-des-Hospitalières depuis juin 2020. Il y a plein d'organismes du quartier qui ont pu occuper les espaces, puis ce type d'expérimentation là se poursuit.

LE COMMISSAIRE CHARLES :

3455

O.K. Merci.

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3460

Avec plaisir.

LA PRÉSIDENTE :

3465 Des questions? Non, c'est bon. Il nous reste une petite minute. Est-ce que vous avez dans le cadre de vos travaux déjà utilisé les fiducies d'utilité sociale pour des trucs de plus longues échéances?

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3470

Oui. En fait, on n'a pas utilisé les fiducies d'utilité sociale, mais actuellement, on est en train de développer un projet de fiducie d'utilité sociale commerciale mixte. Ce sera la première mouture de ce style. Ça fait beaucoup...

LA PRÉSIDENTE :

3475

Oui. Ça fait beaucoup de...

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3480

Oui. À chaque fois, j'essaie de l'expliquer, mais... C'est qu'actuellement, au Québec, c'est complètement novateur les fiducies d'utilité sociale pour la collectivité, mais il y a des modèles qui ont été faits pour le patrimoine avec les Augustines, de développement urbain avec la Société de développement Angus.

3485

Et puis, il y a des FUSA au niveau des terres agricoles au Québec, puis il y a des organismes qui essaient de faire des fiducies d'utilité sociale pour préserver l'immobilier à vocation sociale.

3490

Puis là, dans le fond, ça va être une première proposition de stratégie pour préserver le foncier des artères commerciales au bénéfice du commerce local afin de contrer une certaine actualité, où justement, on a des libraires, par exemple, qui peuvent être délocalisés de la...

LA PRÉSIDENTE :

3495

Ou que la surenchère sur les rues commerciales ?

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3500

Exactement. Puis, si je peux me permettre, les fiducies c'est vraiment un outil juridique pour donner une vocation à un bien, ça fait que c'est un super outil à développer puis à utiliser ou à arrimer même avec le PUM 2050.

LA PRÉSIDENTE :

3505

Merci beaucoup, Madame Vaillancourt. J'espère que votre retour en métro va être plus facile que votre arrivée. Merci encore.

LE COMMISSAIRE CHARLES :

3510

Merci.

Mme MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT :

3515

Merci beaucoup.

LE COMMISSAIRE CHARLES :

3520

Merci beaucoup. Très intéressant.

M. OLIVIER LEGAULT
Beique Legault Thuot Architectes

LA PRÉSIDENTE :

3525

J'inviterais monsieur Olivier Legault de Beique Legault Thuot Architectes.

M. OLIVIER LEGAULT :

3530

C'est toujours difficile après une présentation comme ça d'être second.