

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

**ÉTAIENT PRÉSENTS :** M. ÉRIC CARDINAL, président de la commission  
Mme COUMBA NGOM, commissaire  
Mme LUBA SERGE, commissaire  
M. SIMON CLOUTIER-CYR, analyste  
M. ERIC MBOGNING, stagiaire

**PLAN DIRECTEUR  
BRIDGE-BONAVENTURE**

---

**SÉANCE D'AUDITION DES OPINIONS**

---

Séance tenue le 13 juin 2023, 19 h  
Bureaux de l'OCPM  
1550, rue Metcalfe, 14<sup>e</sup> étage, salle CE  
Montréal

## TABLE DES MATIÈRES

### SÉANCE DU 13 JUIN 2023

MOT DU PRÉSIDENT DE LA COMMISSION, M. ÉRIC CARDINAL .....	1
---	---

### **PRÉSENTATION DES OPINIONS :**

M. Roger Plamondon, Broccolini.....	2
M. François Boulay et M. Éric Burns, Devimco .....	21
M. Louis-Michel Fournier et Mme Marie-Ève Milot, Atelier Urbain .....	38
Mme Ursula Eicker et M. Oriol Gavaldà, Next Generation Cities Institute .....	56
M. Christopher Sweetnam Holmes et M. Pierre Marc Mongeau, SIC Pointe-du-Moulin .....	68
M. Christopher Sweetnam Holmes et M. Pierre Marc Mongeau, SIC Bassin Wellington .....	80
M. Bruno Collin, citoyen.....	96
M. Marc Douesnard, Conseil des métiers d'arts du Québec .....	109

<b>MOT DE LA FIN</b> .....	123
----------------------------	-----

### **AJOURNEMENT**

## MOT DU PRÉSIDENT

### **M. ÉRIC CARDINAL, président de la commission :**

5 Mesdames et messieurs, bonsoir. Bienvenue à cette première séance d'audition des opinions sur le plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure.

10 La séance se déroulera en français. Toutefois, les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais pourront le faire. This session will be conducted in French, but if you wish to address the Commission in English, you will be welcome to do so.

15 Je m'appelle Éric Cardinal et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Madame Isabelle Beaulieu, la présidente de l'Office, m'a confié la présidence de cette commission, complétée par madame Luba Serge et madame Coumba Ngom. Nous sommes appuyés dans nos travaux par l'analyste Simon Cloutier-Cyr, ainsi que le stagiaire Eric Mbogning, que je remercie d'être avec nous.

20 Alors, au nom de mes collègues et de l'Office, je vous remercie de l'intérêt que vous portez à nos travaux. Un total de 61 personnes, citoyens, citoyennes, représentants de divers groupes ou d'entreprises, ont manifesté leur désir de présenter oralement leur opinion devant la commission.

25 Nous les entendrons au cours de sept séances, la première étant celle de ce soir. Il y aura trois sessions en soirée et quatre dans l'après-midi. La dernière séance aura lieu le 29 juin.

Ces opinions présentées oralement s'ajoutent à la quarantaine d'autres opinions qui nous ont été soumises par écrit, de même qu'aux nombreuses opinions recueillies par le biais des questionnaires en ligne.

30 Alors, un grand merci à toutes les personnes qui ont pris le temps de participer à cette consultation.

Voyons maintenant le déroulement de la séance de ce soir. Nous allons entendre successivement huit présentations, entrecoupées d'une pause vers 20 h 30.

35 Chaque intervenant va disposer de dix minutes pour exposer son opinion, après quoi, les commissaires prendront aussi dix minutes pour des échanges et des questions.

40 La webdiffusion sera disponible dès demain sur le site de l'OCPM et les transcriptions des présentations seront mises en ligne dans les jours qui suivront. Si pour une raison ou une autre, des inexactitudes se glissaient dans les interventions, les représentants de la Ville de Montréal pourront user de leur droit de rectification d'ici les prochaines 48 heures.

Dans ce dernier cas, les rectifications seront écrites et rendues disponibles sur le site web de l'Office à la page de la consultation.

45 À la suite des séances d'audition des opinions, la commission procédera à l'analyse de l'ensemble de l'information qui lui a été soumise, en fera rapport et formulera des recommandations.

50 La présidente de l'Office soumettra le rapport au conseil municipal de la Ville de Montréal, rapport qui sera rendu public deux semaines plus tard. Je rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative. Les décisions finales appartiennent aux élus.

Alors, maintenant, accueillons notre premier intervenant, monsieur Roger Plamondon. C'est bien ça?

55 **M. ROGER PLAMONDON :**

C'est bien ça.

60 **LE PRÉSIDENT :**

De Broccolini. Alors, bonsoir.

**M. ROGER PLAMONDON :**

Bonsoir.

65

**LE PRÉSIDENT :**

Je vous rappelle que vous disposez de dix minutes pour exposer votre opinion. Par la suite, on aura dix minutes pour échanger avec vous.

70

**M. ROGER PLAMONDON :**

Merci.

75

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, on vous écoute.

**M. ROGER PLAMONDON :**

80

Merci beaucoup. Mesdames et messieurs, bonsoir. C'est avec une immense fierté que je me présente devant vous ce soir pour vous présenter un projet qui incarne l'excellence et une vision avant-gardiste pour le paysage de Montréal.

85

Avant tout, permettez-moi de vous présenter Broccolini, une entreprise exceptionnelle à plusieurs égards. Fondée il y a plus de 70 ans, Broccolini est toujours une entreprise familiale qui compte maintenant plus de 450 employés.

90

L'entreprise réalise des projets résidentiels, industriels, commerciaux et institutionnels avec une approche intégrée qui inclut la planification, le développement, la construction et la gestion de bâtiments.

95 Si vous vous promenez un peu à Montréal, je n'ai pas besoin de vous convaincre que Broccolini a réalisé des projets emblématiques qui redéfinissent la carte postale de Montréal. Je pense bien sûr à des projets tels que l'Avenue dans le centre-ville, Victoria sur le Parc dans le quartier international, mais aussi à la nouvelle maison de Radio-Canada et au nouveau siège social de la Banque Nationale, pour n'en nommer que quelques-uns.

100 Fiers des projets qui marquent le paysage, c'est dans l'ADN de Broccolini. J'aime dire qu'on a changé la carte postale de Montréal. Et c'est un fait. On a marqué l'est avec Radio-Canada. On a marqué le nord avec le projet Guy/Sherbrooke. On a marqué le sud avec la Banque Nationale. Et on va marquer l'ouest avec le projet dont je suis venu vous parler ce soir.

105 Si je suis ici ce soir, c'est bien sûr parce que nous souhaitons poursuivre notre engagement en contribuant au redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure. En fait, le terme « redéveloppement » cache un peu la réalité. Plus spécifiquement, il faut recréer ce quartier et retisser les liens avec les autres quartiers, tout en respectant son héritage économique, culturel et social.

110 Ce quartier fait l'objet d'une vision commune que nous avons contribué à développer avec nos autres partenaires du consortium, pour le développement de Bridge-Bonaventure et de la Pointe-du-Moulin.

115 Cependant, ce dont je suis venu vous parler ce soir, c'est la section qui est indiquée en rouge, qu'on appelle le triangle Saint-Patrick.

Le site du triangle Saint-Patrick est situé à la croisée des quartiers de Pointe-Saint-Charles, Griffintown et Bridge-Bonaventure. Face à la future station du REM, il est traversé au milieu par la rue Saint-Colomban et centré par les rues Wellington, Bridge et Saint-Patrick.

120 Cette localisation stratégique mérite un projet ambitieux. Un projet qui marque l'entrée du centre-ville de Montréal, tout en contribuant au développement durable et en respectant le patrimoine architectural de Montréal.

125 S'il y a un endroit dans ce quartier où la Ville de Montréal devrait souhaiter voir un immeuble signature, un édifice qui marque l'imaginaire pour les générations à venir, c'est bien le triangle Saint-Patrick. C'est l'entrée de la ville pour les automobilistes qui proviennent du pont Victoria. C'est la porte entre les résidents du centre-ville, de Griffintown et du Sud-Ouest. C'est l'immeuble de référence pour les automobilistes, les cyclistes, les piétons, et cætera.

130 On peut faire un projet qui frappe l'imaginaire. Un projet qui s'ajoute au patrimoine montréalais en tout... et tout en préservant la vue sur les grands symboles de Montréal qu'on peut apercevoir dans ce secteur.

135 Le projet proposé pour le site du triangle Saint-Patrick repose sur quatre grands principes pour réussir son intégration urbaine et pour maximiser les retombées dans la communauté.

Le premier principe est de profiter de la situation géographique exceptionnelle du terrain pour créer un projet distinctif, un repère visuel qui devient un point de convergence pour les quartiers avoisinants.

140 Le deuxième principe est de valoriser les espaces qui sont déjà utilisés à des fins d'emploi dans le secteur Bridge-Bonaventure avant d'entreprendre la construction de nouveaux bureaux.

145 Le troisième principe est de promouvoir la mixité pour diversifier les usages et encourager la présence de résidents sur le site.

Et finalement, le quatrième principe est d'assurer d'exploiter pleinement le potentiel de ce terrain, ce qui va nécessiter des mesures innovantes en termes d'encadrement réglementaire.

150 Permettez-moi de vous présenter quelques projets qui illustrent ces principes. Alors, ce que vous voyez à l'écran, ce sont les projets... le premier, c'est CURV, à Vancouver, qui est un projet du groupe Brivia de Montréal. C'est un projet qui a une empreinte écologique de développement durable exceptionnelle. Ça va être... le projet *passive house* le plus grand au monde.

155           Donc c'est vraiment une intégration, on voit des formes pour assurer... et un dégagement  
du sol, au sol, pour pouvoir permettre une accessibilité aux clients et aux résidents, de pouvoir  
circuler librement dans le secteur. Ce projet va débiter sa construction.

160           Vous avez le Vancouver House qui lui est reconnu comme étant un des projets phares qui  
a été construit et réalisé dans la fin des années '20 et... de 2010, je veux dire, à 2020. Et vous  
pouvez voir... bien, on le voit moins bien sur cette photo, mais à la base, ce projet-là, c'est un  
triangle pour, justement, dégager des vues solaires, pour protéger un parc qui est avoisinant, pour  
le dégagement solaire.

165           Et le projet prend une forme exceptionnelle qui tourne et qui donne des vues aux différents  
résidents. Donc c'est de démontrer qu'on est capable de faire avec l'architecture des projets qui  
marquent le paysage ici au Canada.

170           Vous pouvez voir le prochain projet, c'est Forma à Toronto, qui lui est d'une forme,  
évidemment, avec deux tours, mais qui intègre une architecture, encore, pour marquer le paysage.  
Parce que pour nous, chez Broccolini, ce qu'on croit qui est nécessaire ici, c'est de vraiment faire  
quelque chose d'exceptionnel. Pas quelque chose qu'on retrouverait de façon conventionnelle.

175           Aqua à Chicago, bien, c'est un projet qui fait la référence depuis plusieurs années, et vous  
pouvez voir comment est dégagé le sol alentour de cette tour, et l'architecture, et la façon qu'elle a  
été faite pour dégager et amener des vues exceptionnelles pour les occupants de la maison.

180           Et donc on voit Canada, on voit Chicago et on voit ailleurs, le monde, donc en Australie, le  
Quay Quarter Tower, qui est une intégration à l'intérieur d'un nouveau quartier qui s'est fait à Sidney,  
en Australie.

          Et on voit l'intégration de développement durable, des aspects de développement durable  
à travers le projet, pour dégager des espaces et faire quelque chose encore, toujours d'une forme  
exceptionnelle qui vient... qui vient devenir... qui vient... devient, je devrais dire un projet signature  
pour l'emplacement.



185 Et en dernier, j'aimerais vous présenter la Robinson Tower à Singapour qui est encore la même chose. Ici, c'est un projet à utilisation mixte, puis tous les projets que je vous ai présentés sont des projets à utilisation mixte qui font exactement l'intégration de différentes utilisations, mais toujours pour dégager une image spectaculaire et une signature dans son environnement, mais tout en s'intégrant avec le reste de l'environnement.

190 Donc, quand je parle d'usages mixtes, actuellement, dans le site du triangle Saint-Patrick, on possède une affectation de sol « secteur d'emploi » au plan d'urbanisme. Le PDMV propose de maintenir ces paramètres dans sa vision de redéveloppement pour le secteur.

195 Nous proposons plutôt une approche mixte, qui répond mieux aux besoins des résidents du quartier. En effet, le secteur est déjà bien desservi par les fonctions économiques et pour l'emploi. On peut penser au Nordelec, au quartier des Artisans et au pôle de commerce Bridge.

200 Le triangle Saint-Patrick est situé au cœur de ces espaces. Il a un réel potentiel pour un développement mixte, d'autant plus qu'il est situé à la croisée de réseaux majeurs de transports collectifs et qu'il s'intègre harmonieusement avec la piste cyclable à proximité.

205 De plus, la création des secteurs mixtes cadre parfaitement avec les orientations de la CMM qui favorisent la création de logements dans le secteur de Transit-Oriented Development.

Oui, il y a une entente signée en 2015 pour en faire un secteur d'emploi, mais c'était avant le REM, c'était avant la pandémie et je me demande bien par quelle logique l'entente de 2015 doit primer sur la réalité telle qu'on la connaît aujourd'hui.

210 Pour ces raisons, nous recommandons très fortement que le secteur soit considéré comme un secteur mixte plutôt qu'un secteur d'emploi, tel que proposé actuellement dans le PDMV.

215 À propos de la densité, il ne faut pas voir un terrain comme une page blanche, mais comme une ressource. Comment allons-nous utiliser intelligemment cette ressource?

D'abord, en tenant compte des grands enjeux de changements climatiques, pénurie de logements, dynamisme du centre-ville.

220 Ensuite, en ayant une vision, « la ville 15 minutes », par exemple, qui nécessite une offre commerciale de proximité et l'accès aux principaux axes de mobilité.

Et enfin, en maximisant ce qu'on peut réaliser sur ce terrain pour répondre aux enjeux et atteindre notre vision.

225 Si on suit la logique qui est présentement présentée dans le PDMV, soit de maintenir les affectations, les hauteurs, les densités actuelles, on ne maximise pas le potentiel de ce terrain. On crée une importante perte en matière de logement, ce qui se traduit par des pertes de revenus fonciers et des revenus qui auraient pu être réinvestis aussi dans le logement.

230 Il faut favoriser les développements plus densifiés pour créer des espaces collectifs de qualité pour les résidents. Il faut donc revoir la densité permise et la hauteur maximale permise, sinon, on passe à côté d'une opportunité extraordinaire.

235 La nécessité de paramètres innovants. Pour répondre aux défis urgents en matière de logement, de transition écologique et de dynamisme du centre-ville, il faut créer des mécanismes innovants qui permettent d'élaborer des projets à court terme.

240 On peut y arriver si on évite la surréglementation et le dédoublement des approbations. Je rappelle que le processus de consultation publique et de planification urbaine pour ce secteur dure depuis déjà plusieurs années.

Il est temps de passer à l'étape suivante, soit de proposer des solutions concrètes qui répondent aux attentes du milieu.

245 J'ai confiance qu'on est capable de faire mieux si on enlève nos œillères. Quand on enlève nos œillères, on voit les gens de la microbrasserie 4 Origines qui tiennent leurs activités dans un

stationnement désaffecté. Ils pourraient plutôt s'installer dans des locaux neufs, bénéficier d'une nouvelle clientèle et mieux accueillir leur clientèle actuelle.

250            Quand on enlève nos œillères, on voit une passerelle au-dessus de la rue Saint-Colomban. Au lieu de faire deux immeubles séparés, on peut créer une plus grande communauté avec plusieurs types d'usages. Une destination où les résidents de différents quartiers peuvent se rejoindre.

255            Quand on enlève nos œillères, on voit la station du REM en face de la piste cyclable. Donc, bref, le message avec lequel je vous laisse ce soir, c'est d'enlever nos œillères pour voir plus loin que la réglementation en vigueur. C'est de voir le secteur non pas comme une page blanche, mais comme une ressource précieuse. C'est d'oser avoir l'ambition pour le développement du secteur Bridge-Bonaventure.

260            En terminant, je tiens à vous remercier chaleureusement pour votre attention parce que ma participation à la consultation ce soir constitue ma dernière activité à titre de président du groupe immobilier Broccolini. Donc, soyez indulgents un peu. Et je demeure disposé à vos questions. Merci.

265            **LE PRÉSIDENT :**

              Bien, merci. Merci à vous. Alors, bien, on va donc y aller avec nos questions et des échanges avec vous, si vous nous le permettez.

270            **M. ROGER PLAMONDON :**

              Super. Absolument.

**LE PRÉSIDENT :**

275            On va commencer avec ma collègue Luba.

**Mme LUBA SERGE :**

280 Oui. Ma première question, c'était en termes de la fonction résidentielle. Est-ce que vous avez une idée de la clientèle pour ces habitations?

**M. ROGER PLAMONDON :**

285 Ce sera une clientèle mixte. Ce qu'on a regardé, c'est de voir comment on peut intégrer à la fois de l'abordabilité de logements à l'intérieur de la tour. Comme vous le savez, je pense, je copréside le Chantier Montréal abordable, et donc j'ai vraiment un désir réel de trouver de l'abordabilité dans le secteur, mais en même temps, d'avoir une mixité d'utilisations.

290 Parce que si on veut créer un quartier dynamique, on ne peut pas faire juste une typologie de logements. Donc on est très sensibilisés à ça et d'avoir, donc, une mixité de différents types de logements.

**Mme LUBA SERGE :**

295 Alors, quand vous dites : « différents types », ça veut dire différents types de ménages? Ou...

**M. ROGER PLAMONDON :**

300 Différents types, en types de superficies de logements. Donc, familial, plus petit pour la clientèle plus jeune... Donc, essayer de retrouver une multitude. Et c'est pour ça qu'on demande une densité plus élevée, pour justement pouvoir permettre d'offrir toute cette typologie de différents types de logements. Et à différents coûts.

305 Donc, on est très conscients qu'il va falloir trouver des moyens de financement de ce projet-là, qui vont faire en sorte qu'on est capables de répondre à ces demandes-là. Et tout ça passe par une densification.

310 Évidemment, dans un premier temps, par une utilisation permise de résidentiel, mais dans un deuxième temps, par une densification.

**Mme LUBA SERGE :**

315 O.K. Merci.

**M. ROGER PLAMONDON :**

Bienvenue.

320 **Mme LUBA SERGE :**

Ma deuxième question était : vous parlez : « La concentration des volumes bâtis en hauteur permet de libérer des superficies au sol plus importantes pour la création d'espaces collectifs. »

325 **M. ROGER PLAMONDON :**

Exact.

**Mme LUBA SERGE :**

330 Quel genre d'espaces collectifs?

**M. ROGER PLAMONDON :**

335 On a regardé plusieurs choses. Dépendant comment on est capables d'intégrer la rue Saint-Colomban, parce qu'il y a une façon de tourner la rue Saint-Colomban en, vraiment, une rue qui est plus une passerelle piétonnière, avec la mobilité pour le cyclisme et tout ça, et donc créer un espace de parc, de collectivité pour que les gens puissent se retrouver.

340 Et aussi intégrer les activités de la brasserie. Parce que la brasserie, si vous passez  
présentement à la microbrasserie, ils ont des tables aménagées dans un vieux terrain de  
stationnement, et donc on pense qu'on pourrait vraiment intégrer un lieu de rencontre pour la  
communauté en intégrant les utilisations.

345 Parce qu'une des choses qu'on préconise, c'est de vraiment s'assurer que les acteurs  
économiques qui sont présents dans le triangle présentement, on va les retrouver dans le nouveau  
projet. Pour s'assurer qu'on ne les relocalise pas à l'extérieur.

350 Donc, c'est comment intégrer tout ça et offrir un lieu de rencontre à la population en même  
temps.

**Mme LUBA SERGE :**

Alors, la brasserie reste, mais...

355

**M. ROGER PLAMONDON :**

Oui.

360

**Mme LUBA SERGE :**

D'accord, O.K.

**M. ROGER PLAMONDON :**

365

On réaménagement pour...

**Mme LUBA SERGE :**

370

Autour?

**M. ROGER PLAMONDON :**

...évidemment, enlever le côté qui est moins agréable présentement, du terrain de stationnement.

375

**Mme LUBA SERGE :**

O.K. Merci.

380

**M. ROGER PLAMONDON :**

Bienvenue.

385

**LE PRÉSIDENT :**

Oui, merci. Coumba?

**Mme COUMBA NGOM :**

390

Oui, bonsoir et merci pour cette belle présentation. On aura retenu : « enlever nos œillères ».

Alors, à la page 7 de votre mémoire, que nous avons lu...

395

**M. ROGER PLAMONDON :**

O.K.

400

**Mme COUMBA NGOM :**

405 ...il y a une recommandation, la première, la recommandation numéro 1 qui stipule, en fait, que : « En plus de pouvoir être mises en valeur à même le nouveau bâtiment projeté par Broccolini sur le site, selon les modalités de mixité verticale, les activités économiques pourront être maintenues ailleurs dans le quartier. »

410 Quand vous dites « mixité verticale », est-ce que vous pourriez élaborer un peu cette notion?

**M. ROGER PLAMONDON :**

415 Oui, on a fait plusieurs exemples de mixité verticale où on retrouve bureaux, activités commerciales à un niveau, au niveau inférieur...

**Mme COUMBA NGOM :**

420 Um-hum.

**M. ROGER PLAMONDON :**

425 ...qui vient donner une vie, vraiment, de... une activité mouvante, qui est vivante, au niveau du sol. Donc, souvent, l'expression « à l'échelle humaine... » Et évidemment, on vient compléter le tout avec une utilisation résidentielle sur la partie supérieure, qui est mise un peu en retrait, qui va tenir compte des sites patrimoniaux qu'on doit protéger.

430 Donc, les vues, il y a certaines vues qu'on doit protéger. Il y a des sites historiques pour l'emblème de Montréal qu'on va s'assurer de bien protéger, et c'est pour ça qu'on préconise une architecture qui est vraiment différente de ce qu'on voit, là, d'immeubles conventionnels rectangulaires.



435 Ça serait vraiment quelque chose qui est plus angulaire, un peu comme les exemples que  
je vous ai montrés, pour vraiment, justement, maximiser les vues, protéger les vues, et avoir, donc,  
pour les résidents, des vues qui seront exceptionnelles...

**Mme COUMBA NGOM :**

440 Um-hum.

**M. ROGER PLAMONDON :**

445 ...qui vont en même temps permettre de signer... d'amener une signature, dépendant de  
quel côté on vient, à l'entrée ou à la sortie du centre-ville. Parce que c'est le terrain qui est le voisin  
à l'entrée par Griffintown et du centre-ville.

450 Donc, il y a comme un mouvement naturel de vouloir faire quelque chose qui vient se marier  
avec cet environnement-là, mais qui en même temps, signale aux gens que quand on vient du  
centre-ville, on entre dans un nouveau secteur. Et qui va dire aux gens : on arrive à un nouvel  
endroit où on retrouve, justement, une mixité d'activités dans un triangle avec une station de REM  
de l'autre côté de la rue.

**Mme COUMBA NGOM :**

455 Um-hum.

**M. ROGER PLAMONDON :**

460 Je ne sais pas si ça répond à votre question.

**Mme COUMBA NGOM :**

Oui, je vous remercie.

**M. ROGER PLAMONDON :**

465

Bienvenue.

**LE PRÉSIDENT :**

470

Donc là, vous avez parlé d'un projet, donc vous avez un terrain ou deux terrains?

**M. ROGER PLAMONDON :**

475

On a... nous, on a deux terrains, on a deux terrains.

**LE PRÉSIDENT :**

C'est ça.

480

**M. ROGER PLAMONDON :**

On a deux terrains, un de chaque côté de Saint-Colomban.

**LE PRÉSIDENT :**

485

O.K.

**M. ROGER PLAMONDON :**

490

Et on a... on avait une entente avec le propriétaire de... le terrain qui fait Saint-Patrick et Bridge, exactement. Et cette entente-là, on peut la reconduire. Mais présentement, nous sommes propriétaires aux titres de deux des terrains.

495

**LE PRÉSIDENT :**

Et c'est, donc, quand vous demandez la modification...

**M. ROGER PLAMONDON :**

500

Ce sont pour ces deux terrains-là.

**LE PRÉSIDENT :**

...ça touche les deux terrains? Donc...

505

**M. ROGER PLAMONDON :**

Exact. Pour lesquels on est propriétaires.

510

**LE PRÉSIDENT :**

O.K.

**M. ROGER PLAMONDON :**

515

Parce que je ne peux pas parler pour... (inaudible)... je ne suis pas propriétaire.

**LE PRÉSIDENT :**

520

C'est ça. Je me demandais, quand vous parlez, là, des critères qualitatifs dans le cadre du PIIA, ça ressemble à quoi?

**M. ROGER PLAMONDON :**

525

Ah, ça peut être vraiment... matériaux, quels genres de matériaux, comment la finition... comment on va intégrer tout ça. J'aimerais croire qu'on nous mettrait au défi et que, sans avoir à

530 voir des demandes, c'est que nous, on proposerait quelque chose qui viendrait épater la galerie et dire : wow, ça, c'est quelque chose qui, vraiment, va venir marquer, marquer le paysage et marquer l'imaginaire, et démontrer qu'à Montréal, on peut faire des choses qui sont vraiment exceptionnelles, toujours en respectant les cibles de développement durable que nous avons nous-mêmes.

Et moi, je fais partie de Climat Montréal. Et tous les engagements avec la Ville de Montréal pour minimiser notre empreinte écologique... Donc, j'y crois, on y croit. Ça fait partie de l'ADN.

535 Donc, c'est vraiment de trouver les matériaux, la façon de faire pour emmener à la fois les coûts d'énergie les plus faibles possibles pour les utilisateurs et utiliser des matériaux qui vont avoir une empreinte... Parce qu'on va essayer certainement de viser zéro carbone, net carbone zéro.

**LE PRÉSIDENT :**

540 Peut-être une dernière question par rapport à l'entente de 2015.

**M. ROGER PLAMONDON :**

545 Um-hum.

**LE PRÉSIDENT :**

550 Peut-être juste nous préciser ce qu'est l'entente, puis pourquoi 2015 était « secteur d'emploi »?

**M. ROGER PLAMONDON :**

555 C'est parce que...

**LE PRÉSIDENT :**

560           Puis là, il faudrait que ça change, selon vous, non?

**M. ROGER PLAMONDON :**

565           Oui, bien, à l'époque, il y avait une activité économique qui voulait être protégée. Il y avait moins d'utilisation définie du secteur. Et évidemment, on n'a pas eu la pandémie.

570           Donc, on a une réalité présentement que le centre-ville de Montréal, dans les meilleures des statistiques, démontre un taux de vacances de 25 à 30 %, présentement. Et avec un horizon à plus ou moins court terme, moyen terme, où les choses ne vont s'améliorer que graduellement, par rapport au centre-ville.

575           De l'autre côté de Saint-Patrick, et c'est pour ça qu'on fait une distinction de chaque côté de Bridge, je devrais dire. À l'est et à l'ouest. Donc, nous, on se situe à l'est de Saint-Patrick. À l'ouest de Saint-Patrick, il y a déjà des activités économiques qui sont là.

580           Le Nordelec, l'immeuble Nordelec a présentement deux étages qui sont en sous-location parce qu'ils sont vides. Et Allied, le propriétaire, s'est engagé, lui, à vouloir maintenir l'activité économique là.

585           Donc on croit que cette concentration d'activités économiques répond aux besoins et dégage un terrain qui est isolé, qui est vraiment un... une enclave, vraiment. C'est comme une île. C'est vraiment une île dans le milieu d'un territoire, qui permettrait de faire quelque chose qui est vraiment différent. Qui permettrait d'intégrer différentes fonctions, et bénéficier du fait que la station de REM est à côté.

              Donc, ça vient se rattacher dans toute la philosophie de TOD qui est proposée par la CMM aussi.

**LE PRÉSIDENT :**

590

La station demandée, mais qui n'est pas annoncée.

**M. ROGER PLAMONDON :**

595

La station demandée. Mais de toute façon, l'activité va tourner alentour de la présence de cette station-là. Si la station n'est pas là, l'activité est beaucoup moins intéressante.

**LE PRÉSIDENT :**

600

Et vos terrains actuellement sont occupés ou pas?

**M. ROGER PLAMONDON :**

605

Présentement, un est vacant et un, on retrouve justement la microbrasserie qui est là, qu'on propose de relocaliser.

**LE PRÉSIDENT :**

610

Parfait. Excellent, merci. Moi, ça me va.

**M. ROGER PLAMONDON :**

Ça va?

615

**LE PRÉSIDENT :**

Oui. Merci beaucoup pour votre présentation.

620 **M. ROGER PLAMONDON :**

Merci beaucoup de votre attention. Merci. Bonne soirée.

625 **Mme COUMBA NGOM :**

Bonne soirée.

**LE PRÉSIDENT :**

630 Merci, vous aussi. Alors, on va maintenant passer aux prochains intervenants, de la firme Devimco, François Boulay et Éric Burns. Alors, on vous revient dans quelques instants.

Alors, bonsoir, messieurs. Monsieur Boulay, monsieur Burns.

635 **M. FRANÇOIS BOULAY :**

Bonsoir.

**M. ÉRIC BURNS :**

640

Bonsoir.

**M. FRANÇOIS BOULAY :**

645 Bonsoir. Alors, bonsoir monsieur le président. Bonsoir mesdames les commissaires. On vous remercie de nous accueillir ce soir.

Alors, je vais commencer par me présenter. Moi, c'est François Boulay. Je suis accompagné d'Éric Burns. Et tous les deux, bien, on a travaillé depuis de longs mois. Lui, il est

650 arrivé chez Devimco un peu plus tardivement. Donc, moi, ça fait plusieurs années que je travaille sur le dossier du secteur Bridge-Bonaventure.

Une petite mise en contexte : Devimco, c'est qui? Bon, Devimco, c'est un développeur immobilier qui a commencé surtout dans... bien, qui a commencé dans le commercial, et puis qui, 655 depuis une quinzaine d'années, fait du résidentiel dans ses projets. Mais ce ne sont pas des projets uniquement résidentiels, ce sont des mixités, des créations de milieux de vie.

Alors, à titre d'exemple, ici, vous avez des édifices qui sont en construction : Maestria, vous avez le MAA. Après ça, c'est nous autres qui avons construit la plupart des *buildings* dans 660 Griffintown aussi. Puis dans Griffintown, justement, on a créé un milieu de vie.

Maintenant, on est plus orientés vers des TOD, là, ce qu'on fait d'ailleurs à Longueuil, à la station de métro. Après ça, c'est ce qu'on fait aussi à Brossard avec Solar. C'est deux milieux de vie collés... un au REM, l'autre à la station de métro.

665 Alors, c'est vers ce genre de développement là qu'on... vers lequel on va. En plus de ça, je voulais préciser qu'on est aussi membre du consortium qui un peu plus tard cette semaine va présenter son... tout comme monsieur Plamondon, il fait partie aussi du consortium, ça fait qu'il va... on va présenter aussi un mémoire au nom du consortium.

670 Ça fait que nos visions là-dessus sont pas mal alignées. Vous allez trouver qu'il y a des ressemblances, là.

Nous, on ne parle pas de tout le secteur Bridge-Bonaventure. On est un peu moins large 675 que ça. On va s'en tenir au bassin. Quand je parle du bassin Wellington, j'inclus aussi le terrain qui est sur Wellington et qui, maintenant... des *containers*, là. C'est le terrain de Ray-Mont Logistiques.

Et puis on parle aussi de Pointe-du-Moulin. Ce sont les deux sites qui nous préoccupent en ce moment. On a sept cent mille pieds carrés, donc, au bassin Wellington, et puis on a la majorité



680 des terrains, la grande, grande majorité des terrains à Pointe-du-Moulin, parce qu'on a gagné un appel de propositions.

Notre appel de propositions a été accepté par un jury, de par sa vision sur la conservation du patrimoine, la pérennisation du patrimoine aussi.

685

Et naturellement, là-dessus, il y a beaucoup de... il y a... Excusez-moi. Il y a... prévu des équipements comme... en ce moment, ce qu'on veut faire, c'est un marché public. Après ça, faire de l'agriculture urbaine dans les silos. On installe une salle d'exposition du Musée Pointe-à-Callière au-dessus du silo.

690

Après ça, on a une ambassade autochtone aussi, qui est un projet qui est dans les cartons depuis une dizaine d'années, là, puis qui se promène un peu partout, puis qu'on veut installer sur la pointe de la Pointe-du-Moulin.

695

C'est une... dans le fond, une logique parce que c'est le prolongement des activités du Vieux-Port. Alors, l'ambassade et Pointe-à-Callière vont bénéficier de l'achalandage, puis vont permettre d'étirer le parcours, si on veut, de ce qui se passe dans le Vieux-Port.

700

Alors, nous, juste pour préciser, là, on est assez d'accord avec la majorité de ce qu'il y a dans le PDMV, là. Là où ça accroche, nos divergences, si vous voulez, c'est que ce que... vous allez aussi le voir dans la vision du consortium, encore une fois, c'est que...

705

Puis la vision du consortium, c'est une vision bonifiée. Elle a été bonifiée suite à des consultations qu'on a faites auprès de groupes communautaires et économiques. Alors, on a intégré tout ça, puis on a intégré aussi le fait que, comme monsieur Plamondon le disait tout à l'heure, qu'il y a beaucoup d'espaces à bureaux qui vont être libres dans les prochaines années, dans le centre-ville de Montréal.

710

Alors, dans le fond, nous, les divergences sont sur la densité, la hauteur, le nombre d'unités résidentielles. Et plus principalement, la subordination du résidentiel aux activités économiques.

Je vous explique, là : c'est que de la façon dont le PDMV est présenté, c'est qu'il faut absolument avoir comme une composante d'activité économique avec le projet. Sauf qu'il ne faut pas le voir comme ça parce qu'en ce moment, l'activité économique est à son pire, en ce moment, dans la région.

715

Ce qu'il faut adresser, c'est la crise du logement. Puis ça va être la bougie d'allumage du projet. Vont suivre après ça, oui, du développement économique, des activités économiques.

D'ailleurs, on a réservé un secteur pour l'agrandissement de l'écoquartier des Artisans. Ça, oui, ç'a sa logique, là. Ils n'iront jamais dans le centre-ville, dans des espaces vides à bureaux.

720

Mais tu sais, on ne peut pas construire des espaces vides à bureaux qui vont se louer trois fois le prix du centre-ville, alors que le centre-ville... parce que le centre-ville est vide, là, en ce moment. Il y a vraiment des... les prix ont baissé fortement.

725

Puis en plus de ça, c'est qu'amener du résidentiel là, avec une bonne densité, bien, ça va permettre aussi à aider à la relance du centre-ville, en ayant de la population à proximité, qui va profiter aussi des activités qui sont au centre-ville. Les festivals, l'offre culturelle qu'il y a au centre-ville, hors festival aussi. Et les commerces, et cætera.

730

Puis quand le centre-ville va avoir repris de sa vitalité, là... parce que tu sais, il y a beaucoup de pieds carrés à développer là, bien, tu sais, on va adresser les affaires au fur et à mesure, quand le marché va le permettre.

735

En ce moment, ce qu'il faut prioriser, en temps de crise climatique, d'étalement urbain, puis de crise du logement, la première affaire, c'est d'augmenter l'inventaire du résidentiel. Hors 20-20-20, parce que ça, on va l'appliquer, c'est sûr. Mais en plus de ça, c'est que plus tu augmentes l'inventaire, plus l'offre est élevée, plus le marché a tendance à baisser, là.

740

C'est ça. Alors, je vais vous répéter encore : l'offre en résidentiel, la densité, la hauteur, permet de payer aussi la réhabilitation des sols, là. Parce qu'il y a un problème grave dans ce coin-là, comme on a vécu à Griffintown, puis peut-être même un peu pire, là.

745 C'est que c'est des terrains qui sont hautement contaminés. Ça fait que tu sais, tu ne peux pas faire du trois étages là-dessus, là. On oublie ça, là. Il y a une équation économique qui ne marchera pas, puis en plus de ça, il y a la mise en valeur du patrimoine qui coûte beaucoup de sous, surtout à la Pointe-du-Moulin, mais pas exclusivement. Mais surtout à la Pointe-du-Moulin.

750 Ce site-là est abandonné depuis vingt quelques années, et puis il ne prend pas du mieux avec le temps, là. Ce n'est pas vrai que le patrimoine va en sortir gagnant si on attend encore du temps pour développer ce coin-là. Moi, je ne donne pas cher de ce qui va rester. En tout cas.

Puis la densité va aussi permettre la survie de commerces de proximité. Ça prend une base, là. On parle d'à peu près quinze, vingt mille personnes pour être capable de faire vivre du commerce de proximité.

755 Ça fait que si on veut créer un milieu de vie complet, bien, ça prend des activités, du commerce de proximité dans le secteur. Puis on ne veut pas que les gens prennent leur voiture, sortent du quartier pour aller faire l'épicerie ou quoi que ce soit.

760 Puis on souhaite aussi des connexions avec les quartiers existants, dont Griffintown qui est facilement communicable avec le pont pivotant, là, qui est présentement dans le canal, puis qui peut être remis.

765 Naturellement, il y a des études à faire, et cætera, mais moi, j'avais commencé à regarder ça même avant de travailler sur ce dossier-là, parce qu'il connecte sur la promenade Smith. Comme une espèce de naturel là-dedans pour amener du transport actif, donc piétons, vélos, pour traverser, puis connecter.

770 Puis aussi, ça va aussi connecter avec un autre milieu de vie, qui est Griffintown. Bon, je sais que Griffintown, il a eu mauvaise presse, là. On a entendu souvent ça. Mais il s'est installé une vraie vie de quartier là.

775 Puis je veux vous dire aussi une chose : c'est que nous, quand on est arrivés à Griffintown, c'est nous autres qui avons amené les services là. Il n'y avait pas de services là. Il y a beaucoup de monde qui construisait du résidentiel, mais sans services ou alors, des services vraiment tout petits.

780 Nous, on a apporté Adonis, une épicerie, des restaurants, et cætera. C'est nous autres qui avons créé un milieu de vie. Puis il fonctionne, ce milieu de vie là, il y a bien du monde qui vit là, puis ils sont bien heureux.

Mais c'est sûr que quand on va adresser le secteur Bridge-Bonaventure, tout à l'heure, Roger parlait plus d'une opportunité que d'une page blanche, ça fait que je ne prendrai pas « page blanche ». Mais c'est un terrain qui est vacant en ce moment.

785 À Griffintown, tu avais déjà des bâtiments qu'il fallait conserver, ça fait que tu construisais entre tout ça, puis avec une grille de rues déjà établie. Tandis que là, on va être capable de s'amuser en créant vraiment des rues qui vont avoir... qui vont bénéficier aux piétons, puis au transport actif. Puis on veut baisser la dominance de l'automobile là-dedans.

790 Bon. C'est vraiment notre vision de ça. Naturellement, on n'a pas évolué sur l'architecture encore, mais tu sais, j'abonde dans l'idée de ce qui a été présenté précédemment. Mais nous autres, il y a tellement de choses à faire, puis de trucs à regarder là-dedans. Ce qu'on veut, c'est de la liberté, puis de la flexibilité.

795 Puis ce que montrait monsieur Plamondon tout à l'heure, tu sais, c'est de l'architecture, tu sais. Puis de l'architecture, bien, tu sais, si tu arrives, puis tu es trop contraignant dans toute ta réglementation, tu dis : « Bien, ça, puis ça, comme ça. Puis ça, comme ça. Puis ça, comme ça », bien là, tu sais, à un moment donné, tu n'en as plus, de créativité, là.

800 Tout le monde va... il n'y aura pas moyen de construire quelque chose qui va être... qui va avoir du punch, là. C'est ce que je veux dire.

805 Puis là, en ce moment, bien, quand on parle aussi de... tu sais, du nombre d'unités, là, tu sais, à Solar, là, on va avoir, à terme, 10 000 unités, là, tu sais. Comment est-ce qu'on peut développer en dessous de ça ici, à Montréal, sur l'île?

810 Là, on est en train de pousser le monde en dehors de l'île, là. On va voir... ce qu'on construit à Longueuil : 120 mètres de haut. Puis ici, on est à 75 mètres, ce qui nous est proposé dans le PDMV.

Elle est où, la cohérence? On est-tu à Montréal ou bien on est à la campagne, là? J'ai de la misère à suivre, là.

815 Puis je voulais aussi dire que tu sais, on a... depuis plusieurs années qu'on est consultés. Il y a une table de concertation, il y a beaucoup d'outils qui ont été mis en place. Et puis là, il y en a un second, là, qui sont les plans d'ensemble, qui vont devoir être entérinés lors d'une consultation.

820 Là, on n'arrête pas de multiplier les consultations. Il y a des outils qui existent à la Ville de Montréal pour être capable... avoir de... On parlait tout à l'heure de PIIA. Mais tu sais, il l'a, là. L'intégration architecturale, elle existe.

825 J'ai fait récemment... bien, récemment, il y a deux ans, l'Îlot 8, qui est Wellington sur le Bassin, qui se trouve à être... Wellington, coin Murray/Smith. Et puis j'ai fait huit CCU là-dedans. Ça fait que là, si vous pensez qu'il n'y a pas eu de compromis là-dedans, il y en a eu beaucoup, beaucoup, beaucoup, je peux vous le dire.

830 Alors, tu sais, mais c'est correct. Ça va faire un beau projet, mais il y a les outils, déjà, à la Ville de Montréal. On n'est pas pour retourner en consultation, puis... Je ne pointe pas, là, parce que c'est votre... c'est ce que vous faites en ce moment. Mais dans le fond, c'est la première vraie consultation qu'on a avec un projet pour ce quartier-là. La première consultation, il n'y avait pas de projet.

Tu sais, ça fait qu'en quelque part, bien, on... si ça, ça avait été fait il y a... en 2019...

**M. ÉRIC BURNS :**

835

Je pense, François...

**M. FRANÇOIS BOULAY :**

840

Oui?

**M. ÉRIC BURNS :**

845

François, si je peux me permettre, je pense que ce qui est important, c'est qu'on aimerait bien ça que, suite à l'Office qui a présentement lieu, qu'on puisse passer à l'approbation des projets, là.

850

Je pense qu'il a été mentionné qu'il y a eu un long processus de consultation qui a eu lieu. Là, on est vraiment rendu à la mise en œuvre de nos projets. Puis je peux peut-être juste réitérer trois points dont François a parlé, qui sont très importants pour nous.

855

Tel qu'il l'a mentionné, avoir l'usage résidentiel de plein droit, avec un usage de... avec une affectation de sol mixte. Oui, on veut prioriser le résidentiel, mais il va y avoir également de l'activité économique dans notre vision. C'est inclus dans notre vision.

860

On veut également s'assurer que les hauteurs et les densités qui seront permises vont pouvoir permettre non seulement la rentabilité financière du projet, ce n'est pas ça qui... Oui, c'est un élément. Mais il y a aussi une question que, comme vous savez, il y a des... beaucoup d'infrastructures à payer.

On veut tous faire du logement abordable, du logement communautaire. On veut avoir des commerces qui... qui vivent. On aimerait ça qu'il y ait des équipements collectifs, mais pour pouvoir réaliser tout ça, ça prend un nombre d'unités suffisamment...

865 Il faut vraiment... pas juste regarder la densité, la hauteur, mais c'est quoi la programmation  
qu'on veut réaliser? Et s'assurer, justement, que la hauteur et que l'occupation va nous permettre...  
densité et hauteur vont nous permettre de pouvoir réaliser la vision.

**M. FRANÇOIS BOULAY :**

870 Exact. Puis la densité permet aussi de libérer le sol. J'entendais il y a quelques mois Richard  
Bergeron qui parlait de Griffintown, puis il dit : « Bon, bien, pour le même coefficient d'occupation  
au sol... » Il y avait des hauteurs plus élevées. Bien, ça aurait permis des dégagements au sol.

875 C'est sûr que nous autres, on va aller chercher tout ce qu'on peut aller chercher comme  
développement. Ils nous ont obligé un retrait sur la rue Peel en disant qu'ils allaient aussi le faire de  
l'autre bord de la rue. Là, on l'a fait, mais en tout cas, peu importe.

880 On a... comme je vous disais, la Ville a des outils qui sont le PIIA pour régir l'architecture,  
puis le paysage. Voilà.

**LE PRÉSIDENT :**

885 Parfait. Bien, merci beaucoup, messieurs. Donc il nous reste quelques minutes pour les  
échanges et les questions.

**M. FRANÇOIS BOULAY :**

890 Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

895 Coumba?

**Mme COUMBA NGOM :**

900           Merci, monsieur Boulay et monsieur Burns. Alors, j'ai une question assez brève. À la page 7, dans votre mémoire, dans la partie « Enjeux de développement », vous parlez, en fait, de :  
« Dispositions normatives relatives à l'usage, la densité et les hauteurs – dont vous venez de parler – qui doivent être réfléchies et offrir une flexibilité afin que le développement puisse tenir compte de ces enjeux et permettre la création d'un quartier novateur et distinctif. »

905           Alors, ma question serait de savoir si vous pourriez nous citer quelques caractéristiques de ce qu'est un quartier distinctif et novateur. Est-ce que vous auriez des exemples à nous citer?

**M. FRANÇOIS BOULAY :**

910           Bien, en fait, de novateur... On n'est pas encore sur l'élaboration du projet, mais on a rejoint il y a trois ans Next Generation Cities de Concordia, de façon à être capable... Bon, on a des discussions avec eux autres.

915           Mais là où il va prendre... cette relation-là va prendre son envol, ça va être lorsqu'on va être sur les planches à dessin. Ce qu'on veut, c'est carrément avoir... être tournés vers le futur, puis avoir les meilleures propositions en fait de développement durable, en fait de transport en commun, puis de lien actif, et cætera. C'est ça.

920           Pour l'architecture, bien, quand on va se lancer là-dedans, on veut qu'il y ait une signature propre à ce quartier-là. On part d'une page blanche. Comme je disais, on ne part de... comme à Griffintown où tu avais des gabarits d'édifices, puis l'Arrondissement voulait que tu fasses un retrait à partir d'une certaine hauteur qui *matchait* avec la hauteur de l'autre bord de la rue.

925           Tu sais, on n'a plus ces contraintes-là. Alors, on va pouvoir être beaucoup plus créatifs, avec de l'architecture distinctive. Je pense que si vous regardez Maestria, tout ça, c'est des projets, quand même, qui ont une signature distinctive aussi, là.



On fait affaire avec des bonnes firmes d'architectes, puis on a confiance qu'on est capable de faire quelque chose de créatif, puis qui n'a pas besoin d'être normé, normé d'une façon trop élevée, là, pour brimer la... brimer, dans le fond, la créativité.

930

**Mme COUMBA NGOM :**

Um-hum. Merci.

935

**M. FRANÇOIS BOULAY :**

Plaisir.

940

**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Luba?

**Mme LUBA SERGE :**

945

Oui. Moi, ma question : une de vos recommandations, numéro 4, était d'avoir des... « Les études démontrant la compatibilité de l'habitation avec les usages industriels existants devraient être terminées avant l'adoption du PDMV. »

950

Moi, c'est la question qui me préoccupe, c'est cette cohabitation avec les usages industriels existants. Est-ce que selon vous, on peut intégrer le résidentiel dans ce secteur?

**M. FRANÇOIS BOULAY :**

955

Oui, absolument. La compatibilité du résidentiel avec l'industriel existant, bon, dans le précédent... dans la précédente consultation, il avait été soumis par ADM une limite alentour du terrain, qui n'était pas... qui était tout simplement une limite qu'eux autres souhaitaient, où il n'y avait pas de résidentiel.

960 Mais ce n'était pas fait sur une base scientifique. Nous, ce qu'on dit, c'est que la première chose qu'il faut faire, c'est avoir les études scientifiques prouvant que, mettons, il y a un danger imminent. On n'est pas fous non plus, on ne veut pas amener... créer... amener des gens dans une zone dangereuse.

965 Et avant de commencer à limiter, il y a des mesures de mitigation aussi qui peuvent être apportées à certaines industries, là. On se comprend.

Parce que je comprends que tu ne veux pas amener de résidentiel là, mais n'importe qui qui passe là, s'il y a quelque chose d'éminemment dangereux, bien, il faudrait que ça soit minimalement adressé.

970 Je comprends que le risque est plus grand si tu construis une tour à bureaux, là, mais si quelqu'un se promène en bicyclette là, puis il y a un danger, bien, il y a un danger pareil, là.

975 Moi, je pense que ce qu'il faut faire, c'est adresser des mesures de mitigation, voir ce qui peut être fait, puis après ça, on regarde si on doit se conformer, bâtir autrement ou avoir des marges...

980 Mais je pense que l'exclusion, c'est la dernière affaire que tu regardes, là. Tu sais, tu vas commencer par dire : « Je vais diminuer le risque à la source », avant de dire au monde : « Ne passe pas là ».

Tu sais, je veux dire, c'est comme... ça fait un peu drôle comme raisonnement, là, tu sais, ça fait que... Mais je comprends, je comprends la problématique. Mais il faut l'adresser correctement, scientifiquement.

985 **Mme LUBA SERGE :**

O.K., merci.

**M. FRANÇOIS BOULAY :**

990

Plaisir.

**LE PRÉSIDENT :**

995

Vous demandez de supprimer l'approche d'approbation par projet intégré?

**M. FRANÇOIS BOULAY :**

1000

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

Donc, comment vous voyez le processus?

1005

**M. FRANÇOIS BOULAY :**

Bien, le plan d'ensemble, dans le fond, il peut être régi par la Ville. La Ville peut arriver, puis dicter certaines normes pour produire un plan d'ensemble sans que tu sois obligé de retourner en consultation, puis dire : « Ça, ça fait-tu votre affaire? »

1010

Ça alourdit fortement le processus, là. On essaie de dire : on peut-tu en terminer des consultations? Après ça, il y a des gens qui sont déjà là pour approuver des trucs. Il y a toute une chaîne de... il y a des règlements, puis après ça, il y a de l'interprétation un peu libre, là, si vous voulez, d'un CCU, là, qui est quand même souverain, puis qui peut prendre des décisions... c'est-à-dire, faire des recommandations au Conseil, excusez-moi.

1015

Et puis normalement, ils ont une fine connaissance du milieu, ça fait qu'ils sont capables d'adresser les choses correctement. Je pense qu'il y a un système qui fonctionne, sans retourner tout le temps en consultation.

1020 **M. ÉRIC BURNS :**

Oui, ça serait important – peut-être un complément d'information – que justement, ce qui va ressortir du PDMV, mais qu'il descende au niveau des arrondissements. Hein? Ç'a fait l'objet d'une large consultation.

1025

Donc finalement, au niveau de l'arrondissement, il resterait principalement l'architecture des bâtiments à faire approuver, là. Mais la réglementation permettrait la réalisation des projets, là.

**LE PRÉSIDENT :**

1030

Um-hum. Puis l'approche par plan d'ensemble, je pense que c'est comme ça qu'ils l'appellent...

**M. FRANÇOIS BOULAY :**

1035

Oui, exact.

**LE PRÉSIDENT :**

1040

...comment vous voyez ça?

**M. FRANÇOIS BOULAY :**

1045

Bien, cette approche-là, bien, on est capable de se parler, avec différentes personnes, là.

**LE PRÉSIDENT :**

Um-hum.

1050

**M. FRANÇOIS BOULAY :**

Mais comme je vous dis, c'est la... Ça, il n'y a pas de problème. On va en faire un, plan d'ensemble, avec nos voisins.

1055

**LE PRÉSIDENT :**

Oui, O.K.

1060

**M. FRANÇOIS BOULAY :**

Ça, je pense qu'on est des gens...

1065

**M. ÉRIC BURNS :**

Ça fait du sens.

1070

**M. FRANÇOIS BOULAY :**

...des gens raisonnables, puis ça fait du sens, oui, pour la cohérence du territoire, et cætera. C'est juste de remettre une consultation par-dessus ça que je trouve abusif, là. Voilà.

**LE PRÉSIDENT :**

1075

Consultation par projet aussi?

**M. FRANÇOIS BOULAY :**

Exact.

1080

**LE PRÉSIDENT :**

1085 Vous êtes opposés? Puis vous parlez de... j'essaie de retrouver... d'encadrer les hauteurs par le PIIA. Comment on fait ça?

**M. FRANÇOIS BOULAY :**

1090 Bien non, mais moi, ce que je... je voulais laisser... Dans le fond, ce qu'on veut, c'est laisser... choisir des secteurs où on pourrait avoir des hauteurs plus élevées que le 65 mètres qui est proposé, là. Puis beaucoup plus élevé.

1095 C'est une vue de l'esprit, là. Quand tu es au sol, là, que ton édifice fasse 65 mètres ou 120, ça ne change pas grand-chose, là. Tu ne le percevras pas. Ce que ça te permet, quand tu montes en hauteur, c'est de libérer du sol, puis d'avoir peut-être un... mettons, des aménagements communautaires, puis même pour tes occupants, plus intéressants aussi.

**LE PRÉSIDENT :**

1100 Le Silo #5, actuellement, c'est combien de mètres?

**M. FRANÇOIS BOULAY :**

1105 C'est 70 mètres, si je ne me trompe pas.

**LE PRÉSIDENT :**

1110 70 mètres?

**M. FRANÇOIS BOULAY :**

1115 Mais le but, on ne s'en va pas le cacher, là, avec ça. C'est pour ça qu'il faut... Il y a des cônes de visibilité, là, qui sont d'ailleurs prévus, mais c'est tout simplement... On ne veut pas aller cacher le Silo, bien sûr, on veut le mettre en valeur.

1120 Mais ce qu'on veut par exemple, c'est que... atteindre un seuil de rentabilité avec de la densification, qu'on soit capable de mettre en valeur, tu sais. C'est ça aussi qui est important, tu sais.

Si on veut se payer des équipements communautaires, des trucs comme ça, nous, on est *in*, là, mais il faut en quelque part être capable de dégager de l'argent d'un projet comme ça, là.

1125 Comme je vous disais, le patrimoine du Silo #5, il ne prendra pas du mieux, là, tu sais. Puis il n'y a personne qui va vouloir investir là-dedans en attendant de lui avoir trouvé une seconde vie, un second souffle. Ça prend absolument ça.

**LE PRÉSIDENT :**

1130 Je comprends.

**M. FRANÇOIS BOULAY :**

1135 Parfait.

**LE PRÉSIDENT :**

Bien, merci beaucoup.

1140

**M. FRANÇOIS BOULAY :**

Bien, c'est moi qui vous remercie.

**LE PRÉSIDENT :**

1145

Alors, prochain intervenant, Atelier Urbain, donc Louis-Michel Fournier et Marie-Ève Milot. Donc on vous revient dans quelques instants.

1150

Alors, bonsoir, bonsoir. Bienvenue. Donc, même façon de faire. Vous avez dix minutes de présentation suivies d'un échange avec la Commission. On vous écoute.

**Mme MARIE-ÈVE MILOT :**

1155

Merci de nous recevoir. Bonjour monsieur le président, mesdames les commissaires.

1160

Louis-Michel et moi, aujourd'hui, on est là, en fait, pour vous présenter le résultat d'une démarche qu'on a menée, une démarche qui a été initiée par la Société immobilière du Canada, la Société qui n'a pas encore présenté, mais qui le fera ce soir et à d'autres moments pendant les présentations.

1165

Donc, j'en profite simplement pour mettre sur la table le fait que la Société immobilière du Canada, c'est une société d'État fédérale qui est autofinancée et qui se spécialise en immobilier.

Donc, on a été approchés au début 2023 par la Société pour mener une démarche collaborative, donc pour un développement sain et inclusif du bassin Wellington.

Vous avez beaucoup de choses à l'écran, que je ne sais pas si vous voyez. Vous le voyez en bas, ici, hein?

1170

**LE PRÉSIDENT :**

Oui, oui.



1175 **Mme LUBA SERGE :**

Oui, on le voit, oui.

1180 **Mme MARIE-ÈVE MILOT :**

C'est ça? Super. Donc, vous pourrez donc suivre ce qu'on va vous dire. Cette démarche-là, en fait, on l'a menée avec eux parce que la Société, elle est un des grands propriétaires fonciers du site de Bridge-Bonaventure, comme vous savez, puis elle reconnaît l'importance de contribuer à la requalification du secteur en instaurant des pratiques de consultation qui seraient exemplaires.

1185

Donc, Louis-Michel et moi, par l'Atelier Urbain, en fait, qui est une firme, une firme qui se veut un catalyseur collectif, une firme qui veut rassembler les parties prenantes pour arriver à développer les meilleurs projets, on s'assure de rester dans une posture de neutralité pour vraiment entendre ce que les différentes personnes ont à dire, pour arriver à ressortir le meilleur pour un mandat.

1190

Donc, ce qu'on vient vous présenter aujourd'hui, c'est le fruit de la démarche qu'on a menée au cours des derniers mois pour vous aider dans les réflexions que vous aurez à faire au cours des prochaines semaines, des prochains mois, puis qui représentent, en fait, l'exercice qui a été mené auprès de plusieurs personnes.

1195

Donc, l'exercice qu'on a mené ne concernait pas tout le secteur de Bridge-Bonaventure. Il concernait uniquement le secteur du bassin Wellington que vous avez tout... en fait, au centre, en haut. Et on avait des objectifs pour cette démarche-là. Il y en avait trois, en fait.

1200

Donc, trois démarches qui étaient d'identifier des idées d'aménagement et des pratiques qui seraient exemplaires pour mettre en œuvre un plan directeur et durable pour le bassin Wellington.

1205 On souhaitait aussi garantir la transparence de la démarche collaborative qui a été initiée par la Société immobilière du Canada, puis s'assurer qu'on ait une compréhension commune du territoire. Donc, c'est quelque chose qu'on est allés faire aussi avec les différentes personnes qu'on a rencontrées.

1210 Puis développer une synergie des expertises et s'assurer qu'il y ait une participation active des différentes personnes qu'on a... avec qui on a travaillé.

1215 J'ajoute ici que la Société immobilière du Canada a également... travaille également avec Sid Lee Architecture et ARUP qui, eux, ont travaillé parallèlement à la démarche pour développer le plan directeur et fournir des documents avec lesquels on est allé consulter les parties prenantes.

1220 Alors, le diagramme que vous avez à l'écran, c'est les différentes étapes qui ont ponctué la démarche. Donc, vous en voyez six, de A à F, à l'intérieur de ce qu'on appelle le diamant de la collaboration.

1225 Donc, dans une phase de divergence, on est en ouverture, on recherche des idées, on lance plusieurs choses.

1230 Ensuite, dans une phase d'émergence, là, on a eu beaucoup de choses pendant la démarche où, bien, il y a des gens qui ne sont pas d'accord, puis c'est correct, ça fait partie du processus que les gens ne soient pas d'accord.

1235 Et on termine avec une phase de convergence où on ressort ce qui fait consensus, unanimité.

1240 Puis ç'a été important pour nous de mener les différentes étapes de façons diverses, donc ce que vous avez en jaune à l'écran, c'est des exercices où on a vraiment amené les parties prenantes à collaborer, donc à interagir, à développer des choses ensemble.

1235 Celles que vous avez en bleu, c'était vraiment des exercices de consultation auprès des parties prenantes. Donc, on arrivait avec quelque chose qui avait été développé, puis on venait recueillir des commentaires, recueillir des idées.

1240 Puis en rouge, bien, c'est la partie où on est allés en consultation avec le public plus élargi pendant la démarche.

Alors, je vous fais un bref survol des activités, puis Louis-Michel après va vous faire la synthèse de ce qui est ressorti des échanges.

1245 Donc, une série d'entretiens. Huit organisations ont été rencontrées pendant la série des entretiens, dont Action-Gardien, dont vous avez probablement entendu parler. Si ce n'est pas déjà fait, vous en entendrez parler.

1250 Ensuite de ça, une journée collaborative où on a rassemblé 70 personnes participantes. Il y avait 46 organisations qui étaient représentées également. Du travail en sous-groupes de travail.

1255 La journée a débuté avec un panel pendant lequel on a rencontré Laurence Vincent, qui est présidente de Prével, et Daniel Pearl, qui est professeur titulaire à l'Université de Montréal et associé cofondateur de l'Oeuf Architecture, qui nous ont entretenus pendant plusieurs minutes, mais je vous fais une synthèse de l'essentiel de ce qu'ils nous ont dit.

En fait, c'est que... c'est l'importance de créer des villes qui soient à la fois densifiées et respectant l'échelle humaine, qui favoriseraient la diversité architecturale et la mixité sociale.

1260 Donc, lancées sur ces belles paroles inspirantes, les personnes participantes ont travaillé ensemble à développer différentes solutions, différentes pistes d'aménagement pour le secteur.

1265 Ensuite de ça, on a lancé un questionnaire en ligne ouvert à la population, questionnaire auquel 75 personnes ont répondu. On avait des répondants tant en français qu'en anglais.

Puis il y a une des questions sur laquelle on aimerait attirer votre attention. Ici, vous voyez, en fait, là où on a indiqué un A, que ce qui était plus souhaité, c'était que les rues à l'intérieur du site devraient laisser une place importante aux piétons et aux cyclistes.

1270 En B, ce que vous pouvez observer, c'est qu'au niveau du sol, ils aimeraient que soient priorités les parcs et les espaces publics, et laisser peu de place pour les stationnements.

1275 Et en C, les gens étaient plutôt en désaccord avec le fait que les bâtiments d'au plus 12 étages devaient être priorités pour... parce que ça impliquerait qu'il y ait moins d'espaces verts et collectifs.

Donc un bref survol du sondage. Vous avez tout le détail du sondage dans le document qu'on a déposé.

1280 Notre activité participative a réussi à rassembler 27 organisations qui étaient représentées. Pendant cette activité, les gens pouvaient travailler sur la maquette, pouvaient observer trois scénarios qui ont été produits par Sid Lee Architecture et ARUP, puis ont pu se prononcer sur ces trois scénarios-là.

1285 Des scénarios qui ramenaient des idées très divergentes qu'on avait ressorties de la journée collaborative. Donc, on voulait tester des idées pour voir ce qui devrait continuer pour la suite.

1290 On a tenu un atelier collaboratif principalement sur le thème de la gouvernance, parce que c'est quelque chose qui est ressorti comme étant un élément bloquant dans le processus de l'élaboration du projet.

1295 Donc, on a rassemblé 16 personnes participantes, dont 14 organisations, pour réfléchir à cette grande question-là.

1300 C'est la seule activité de la démarche pendant laquelle on a demandé à la Société immobilière du Canada et son équipe de conception d'agir comme personnes participantes. Dans les autres activités, ils étaient observateurs, mais là, on souhaitait vraiment qu'ils échangent avec les gens, qu'ils parlent des vrais chiffres, pour qu'on arrive à ressortir des résultats de cet exercice-là.

1305 Puis on est allés chercher des gens comme des représentants de PME Montréal, une dame qui... qui est très impliquée dans le projet de Milton Parc, quelqu'un du fonds d'action, également, quelqu'un de la Chaire d'immobilier Ivanhoé Cambridge.

Et on a terminé... Bien, ici, vous avez des images, justement, de cette journée-là, où on les a amenés à réfléchir à comment le projet pourrait être une référence en termes de gouvernance en 2050.

1310 Et notre dernier atelier, l'atelier virtuel, dans lequel on est venus présenter les résultats que vous allez voir, pour aller, en fait, valider que... si on avait bien compris ce avec quoi on terminait l'exercice.

Et maintenant, je passe la parole à Louis-Michel.

1315 **M. LOUIS-MICHEL FOURNIER :**

1320 Bonjour. Donc, la synthèse, ce que je peux mentionner d'entrée de jeu, c'est que la vision qui est amenée dans le plan directeur actuellement, de la Ville de Montréal, sur la table, a été somme toute une convergence vers cette vision-là parmi les personnes participantes qu'on a consultées.

1325 Même chose pour les grandes orientations. On sent qu'il y a une adhésion générale à ces grands éléments-là du plan de la Ville.

Ce qu'il faut comprendre, c'est que c'est sûr que là, on les consultait vraiment sur le secteur du bassin Wellington, donc c'est dans ce secteur-là qu'il y avait une adhésion.

1330 C'est quand même intéressant de présenter une démarche participative dans un processus de démarche participative, là. On se croirait dans le film Inception, mais bon, on... j'espère que ça va être... ça va vous inspirer dans vos analyses.

1335 Après ça, donc quelques éléments de synthèse qu'on peut vous relever dans les dix minutes qu'on a.

Les connexions. Donc il est ressorti très fort que de connecter le secteur bassin Wellington avec les quartiers avoisinants, que ce soit Pointe-Saint-Charles, Griffintown et le secteur vers les silos, puis aussi vers le parc Jean-Drapeau, vers le sud...

1340 Donc là, ce qu'on voit sur le dessin, en numéro 4, le réaménagement d'un réseau cyclable, là, pour vraiment accentuer cette connexion-là qu'on aurait vers les quartiers avoisinants. Une connexion aussi sous la voie ferrée pour connecter plus directement avec Pointe-Saint-Charles.

1345 Et le potentiel d'une station REM, évidemment, est ressorti comme un intérêt, mais dans les discussions, on a beaucoup entendu que ça n'aurait pas un gros impact sur la mobilité locale, mais plus sur la mobilité supra locale. Donc pas nécessairement pour les gens du secteur.

1350 Le patrimoine est ressorti très fort, hein? On a une volonté, parmi les personnes participantes, de réinterpréter le bassin Wellington, de mettre en valeur le silo, sur le site, en numéro 2, de rappeler les anciennes cales sèches par une réinterprétation, de créer un pôle dédié aux artisans, donc qui est au bas de l'image dans le croquis, qui rejoindrait les métiers d'arts et qui structurerait le secteur en fonction des usages plus emplois.

1355 Et aussi, l'étoile qu'on voit plus vers le secteur Pointe-Saint-Charles, ça serait de tenir compte de l'identité du quartier avoisinant dans le développement du secteur, mais de manière plus dense.

Donc, comment faire? C'est plus une question qu'une réponse, mais comment faire pour tenir compte de cette identité-là qui est plus... plutôt des *p/lex*, actuellement, mais dans un concept de densification plus dense?

1360

En termes de mobilité, il y a un élément qui est intéressant, c'est d'intégrer les... Bien, vous avez la liste, mais pour mettre en relief quelques points, on met en relief le point numéro 4. C'était d'intégrer des rues partagées.

1365

C'est un élément qui est un peu divergent, en lien avec le plan directeur qui est sur la table actuellement. Donc, ça ne serait pas nécessairement que piéton, mais il y aurait quand même des rues qui seraient partagées, qui permettraient les véhicules à certains moments, et qui permettraient la desserte en transport en commun.

1370

La trame verte et bleue est ressortie très fort dans les réflexions. La volonté de réaménager une partie du bassin Wellington, de ramener l'eau dans le bassin comme un élément paysager, comme un élément récréatif.

1375

Mais pas nécessairement le bassin au complet sur toute sa profondeur. Ça serait une partie du bassin qui permettrait de prendre la balance, finalement, de l'espace, qui serait réparti dans l'ensemble du secteur Bridge-Wellington, comme on le voit sur le croquis, avec les petits carrés verts. Ça serait une meilleure distribution selon les personnes participantes.

1380

Il y a l'idée d'une diagonale qui est déjà amenée dans le projet et qui est ressortie comme un élément de consensus, qui permettrait d'être en lien entre le pôle de mobilité qui est prévu avec la station REM, le lien vers Pointe-Saint-Charles, le lien vers le pôle des Artisans de l'autre côté du secteur et aussi, quand on continue vers le sud-est, bien, la rue Riverside qui mène à la Cité-du-Havre, puis éventuellement au parc Jean-Drapeau.

1385

Et cette diagonale-là serait conçue comme un axe vert, donc piétons et cyclistes uniquement, qui permettrait d'être cette espèce de colonne vertébrale dans le quartier, qui regrouperait aussi des usages de services et de commerces.

1390 Puis il y a des avis quand même partagés par rapport à son emplacement. Parce que, comme vous allez le voir, là, sur les plans, certains préconisent d'avoir un tracé qui est dans le prolongement de la rue Centre de Pointe-Saint-Charles où certains, comme la Ville le propose, seraient... la diagonale serait un peu plus haute, dans le cœur du secteur, pour mieux connecter les différents morceaux du secteur. Donc cette question-là est encore... il y a une divergence sur cet emplacement-là.

1395 Au niveau des hauteurs, on l'a entendu dans les présentations précédentes, c'est un enjeu qui est ressorti très fort. On préconise d'avoir des hauteurs plus importantes le long du REM, qui pourraient agir... plusieurs fonctions, entre autres, pour s'éloigner en hauteur de la barrière physique qui est les nuisances du REM.

1400 Et il y aurait... on souhaite une... une hauteur... donc, d'éviter les bâtiments de grande hauteur à proximité des berges du bassin Peel, qu'on voit au numéro 3 sur le petit croquis, pour éviter cet effet de barrière là vers l'eau.

1405 Mais au niveau des hauteurs, ce qu'il faut mentionner, c'est qu'il n'y a pas... Puis on l'a entendu avec les présentations précédentes, les développeurs préconisent une hauteur plus élevée, alors que d'autres groupes préconisent une hauteur qui ne dépasse pas douze étages pour avoir des structures de bois.

1410 Mais dans tous les cas, il y a un élément de convergence qui est celui de : si on a plus de hauteur, on souhaite avoir des gains collectifs, que ça soit au niveau du sol, en espaces collectifs, ou d'autres gains en termes de logements sociaux, et cætera.

1415 Donc, on ne s'entend pas sur le chiffre à mettre, mais on s'entend sur... que si on monte plus haut, il y a des gains pour l'ensemble de la population.

Et ce qui nous amène à réfléchir à la gouvernance. Puis monsieur Cardinal, vous avez amené la question : « Comment faire si on n'a pas une planification intégrée? », aux intervenants précédents.



1420 On a réfléchi pendant l'atelier de gouvernance à cette question-là, puis il est ressorti quand même des éléments intéressants comme la création d'un comité de projet ou de développement qui serait élargi, qui intégrerait les groupes communautaires.

1425 Donc, ça serait une première qu'autour de la table... puis il y avait quand même... ç'a suscité quand même beaucoup d'adhésion, même par les acteurs économiques qui étaient présents dans le comité de... dans la rencontre sur la gouvernance.

1430 Donc, ça pourrait être un élément d'intérêt que de rassembler autour d'un comité des acteurs élargi qui serait les deux mains dans la planification du projet. Et ça pourrait améliorer le sentiment d'adhésion des acteurs riverains.

1435 Il y a la participation citoyenne aussi qui est ressortie fort pour avoir la... tout au long du processus de développement. Puis ce processus-là serait en deux phases : il y aurait une phase de développement de la planification, puis il y aurait une phase d'opérations, quand le projet serait construit. Donc, on souhaite qu'une participation soit continue tout au long.

1440 Il y a un élément super intéressant, c'est la forme juridique que prendrait ce développement-là. Et on propose de faire une cartographie des modèles existants. Il y avait une dame de Milton-Parc, il y avait d'autres modèles de fiducie foncière solidaire, et cætera, et cætera.

1445 Donc, voir quels sont les modèles dont on peut s'inspirer, puis créer un projet. Puis à Montréal, il y a plein d'exemples de formes juridiques, donc ça serait de créer une forme juridique sur mesure pour les besoins du projet, pour qu'on puisse atteindre les ambitions du projet.

1445 Donc, que finalement, la forme juridique soit au service de la qualité du projet et des ambitions du projet. Et, dans la même foulée, ça serait de repenser les partenariats parce que c'est un site qui implique le niveau, donc, des propriétaires, le niveau municipal, le niveau provincial, puis le niveau fédéral, donc à cause du canal de Lachine, entre autres.

1450           Donc, ça serait un partenariat, donc, repensé, puis une gouvernance innovante pour rallier tout ce beau monde-là, y compris, justement, les acteurs plus de la communauté existante.

**Mme MARIE-ÈVE MILOT :**

1455           En terminant, on a créé quatre images qui représentent les ambiances de ce qu'on a entendu pendant la démarche collaborative.

1460           Donc, à l'écran, vous avez la notion d'espace collectif qui pourrait intégrer des bâtiments en hauteur le long du tracé du REM, ce qui permettrait de dégager un vaste espace vert en bleu qui mettrait en valeur les éléments patrimoniaux, par exemple, le Silo qu'on a essayé de dessiner ici, à gauche sur l'image.

1465           Également, vous avez le cœur de l'îlot, donc comme une réinterprétation de la vie de quartier montréalaise, par des espaces collectifs de voisinage, qui auraient des vocations différentes, selon les différents îlots.

              Ensuite, on parle du pôle des Artisans, qui serait un lieu d'emploi et de réinterprétation, d'appropriation de la population. On voit ici les anciennes cales sèches à qui on pourrait donner une nouvelle fonction au sein d'un espace collectif où les gens pourraient, par exemple, se rencontrer.

1470           Puis finalement, la fameuse diagonale dont on a beaucoup parlé. Donc, un lieu de passage et de rencontres où les gens pourraient accéder par des parcours actifs à des services de proximité, à des lieux communautaires et à des espaces institutionnels.

1475           Donc, il nous manque une *slide*, mais c'était correct, je vais vous le dire.

**LE PRÉSIDENT :**

              Une conclusion.

1480 **Mme MARIE-ÈVE MILOT :**

Donc, c'est au terme de six exercices de participation, collaboration, consultation qu'on est allé chercher les contributions d'environ... 225 contributions. Et on espère que ça pourra vous aider dans vos réflexions.

1485

**LE PRÉSIDENT :**

Certainement. Merci beaucoup. Alors, Coumba? Non, Luba, Luba. Excuse-moi. Je regardais... J'ai nommé la mauvaise personne. Luba.

1490

**Mme LUBA SERGE :**

Moi, une de mes questions, c'est : dans les grandes orientations qui sont ressorties, numéro 1, vous avez : « Une vocation économique renforcée par des milieux de vie et d'emploi respectant l'esprit du lieu ».

1495

Est-ce qu'il y a eu une discussion sur quel genre de vocation économique? Et encore une fois, la question de la cohabitation avec l'habitation?

1500 **M. LOUIS-MICHEL FOURNIER :**

Ici, sur l'image, on voit le pôle des Artisans, puis ç'a été discuté quand même dans ce secteur-là d'avoir de l'emploi, donc de maintenir la vocation économique et de... que ce n'était pas incompatible avec le fait d'avoir des activités résidentielles à proximité.

1505

Mais ç'a été discuté quand même d'avoir aussi une gradation des hauteurs, puis en fait, une harmonisation du développement, quand on a des activités économiques de moindre hauteur, des activités de plus grandes hauteurs.

1510           Donc, lors des phases de développement puis de planification, ça serait peut-être à garder en tête au niveau de l'arrimage des deux formes. Plus en termes de formes qu'en termes de conflit d'usages. Mais je ne sais pas si tu as un point à ajouter.

**Mme MARIE-ÈVE MILOT :**

1515           Bien, j'ajouterais qu'en termes de vocation économique, c'est ressorti, hein, qu'il y a déjà des bureaux qui sont vacants au centre-ville, ça fait que ce n'était pas une fonction qui était à prioriser dans le développement.

1520           Puis qu'il fallait vraiment porter une attention au nombre de résidents qu'on allait ajouter pour que puissent vivre les commerces, les insertions qu'on ferait du point de vue communautaire, institutionnel.

1525           Ça fait qu'il faut vraiment s'assurer que ce qu'on va venir intégrer puisse vivre avec la quantité de gens qu'on va ramener sur le site.

**Mme LUBA SERGE :**

1530           Alors, c'était vraiment autour de services et commerces pour les gens qui habitent le secteur? Est-ce que c'est un peu comme ça?

**Mme MARIE-ÈVE MILOT :**

1535           Oui, mais indépendamment de tout ce qui est lié avec le pôle des Artisans. Il y a eu l'idée de l'école des métiers d'arts et tout ça, donc... Il y a comme le pôle des Artisans et les services qui desserviraient vraiment plus les résidents.

**Mme LUBA SERGE :**

1540           Et les industries existantes, est-ce que ça, ç'a été discuté? Ou...

**M. LOUIS-MICHEL FOURNIER :**

C'est sûr que le site qu'on regardait, c'était le bassin Wellington.

1545 **Mme LUBA SERGE :**

Oui.

**M. LOUIS-MICHEL FOURNIER :**

1550

Dans ce secteur-là, c'était plus une mixité résidentielle-commerciale avec le pôle des Artisans. Mais au sud, ce qui était discuté, c'était qu'on maintenait la fonction... tous les secteurs industriels, de l'autre côté du pôle des Artisans.

1555 **Mme LUBA SERGE :**

O.K. J'avais une autre question. Encore une fois, dans la synthèse, quand vous parlez de fonction, vous dites : « Assurer une compatibilité des usages dès le début du projet, éviter de segmenter les usages sur différents secteurs du site. »

1560

Je n'ai pas tout à fait compris ce dont on discutait quand on parlait de ne pas segmenter les usages.

**Mme MARIE-ÈVE MILOT :**

1565

En fait, ce qui était visé à cet endroit-là, c'était que plutôt que de zoner un endroit qui serait exclusivement institutionnel, un endroit qui serait exclusivement communautaire, bien, ce serait plutôt de vraiment les mélanger.

1570

On va vraiment plus faire un mélange que de les... de séparer les usages au cœur du projet.

**Mme LUBA SERGE :**

O.K. Merci.

1575

**LE PRÉSIDENT :**

Coumba?

1580

**Mme COUMBA NGOM :**

Alors, vous avez parlé d'exemplarité au tout début de votre présentation. Et justement, j'aimerais revenir, en fait, rebondir sur ce principe-là, notamment vos deux panélistes, donc Laurence Vincent, que vous avez citée, et Daniel Pearl, qui ont parlé de création de villes qui sont à la fois densifiées, qui respectent l'échelle humaine, qui favorisent la diversité architecturale et la mixité sociale.

1585

J'imagine qu'en termes d'exemplarité, justement, il y a eu des villes modèles qui ont été citées. Pouvez-vous nous en citer quelques-unes?

1590

**M. LOUIS-MICHEL FOURNIER :**

Oui. Il y a eu... Daniel Pearl a parlé de Barcelone.

1595

**Mme COUMBA NGOM :**

Um-hum. Oui.

1600

**M. LOUIS-MICHEL FOURNIER :**

Il est très amateur de l'écologie urbaine de l'école de Barcelone, qui est super intéressante, donc, par sa compacité urbaine. Et l'écologie urbaine qui fait référence au fait d'avoir au sein d'un

même quartier l'ensemble des fonctions d'une ville, qui sont... qui crée une symbiose dans l'activité urbaine.

1605

Sinon, c'est sûr que Laurence Vincent a parlé de son projet qu'elle est en train de développer actuellement, qui est Esplanade Quartier, qui... somme toute, c'est ça qu'elle présentait comme étant une réussite dans le secteur... de l'autre côté, finalement, du centre-ville.

1610

**Mme COUMBA NGOM :**

Um-hum.

**M. LOUIS-MICHEL FOURNIER :**

1615

Et dans les... les deux se sont rapprochés dans leur opinion sur l'importance d'avoir un dynamisme au niveau des premiers étages des bâtiments, et un rythme, et une... des façades qui soient soignées, qui soient diversifiées...

1620

**Mme COUMBA NGOM :**

Um-hum.

**M. LOUIS-MICHEL FOURNIER :**

1625

...pour créer cette animation-là, intéressante, à l'échelle du piéton.

**Mme COUMBA NGOM :**

1630

Merci.

**Mme MARIE-ÈVE MILOT :**

1635

On pourrait ajouter le projet... Le nom m'échappe, là. B.O. 06, c'est-tu ça?

**M. LOUIS-MICHEL FOURNIER :**

1640

Bo01, à Malmö?

**Mme MARIE-ÈVE MILOT :**

1645

Oui, la... C'est-tu lui qu'on a présenté? Dans les précédents?

**M. LOUIS-MICHEL FOURNIER :**

Oui. Oui.

1650

**Mme MARIE-ÈVE MILOT :**

Il y a un projet qu'on a présenté dans les précédents, vous pourrez voir.

**LE PRÉSIDENT :**

1655

Bo01.

**Mme MARIE-ÈVE MILOT :**

1660

Il est ressorti à la fois comme projet priorisé aux tables de travail, priorisé dans le questionnaire avec les personnes participantes, donc c'est vraiment un projet qui est ressorti très fort...



1665 **Mme COUMBA NGOM :**

Um-hum.

1670 **Mme MARIE-ÈVE MILOT :**

...dans l'exercice de consultation, pour différentes raisons qu'on a évoquées sur la fiche qui le décrit.

1675 **Mme COUMBA NGOM :**

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

1680 Bien, je vous remercie beaucoup.

**Mme MARIE-ÈVE MILOT :**

Ça fait plaisir.

1685

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, merci pour votre travail et pour votre présentation. Donc, on vous revient dans quelques instants avec Next Generation Cities Institute.

1690

Alors, bonsoir madame Ursula Eicker et Oriol Gavaldà. Alors, on vous écoute.

1695

**Mme URSULA EICKER :**

Merci pour l'annonciation. Nous, on est des ingénieurs énergétiques, donc on va parler seulement de la densité et les conséquences pour l'empreinte carbone.

1700

Bon, on représente Next Generation Cities Institute, à Concordia, qui est un institut interdisciplinaire qui traite les thèmes urbains, surtout des stratégies de décarbonisation de la ville.

1705

Et on a développé des outils numériques pour pouvoir modéliser très en détail qu'est-ce que fait la densité avec l'empreinte carbone. Opérationnelle, intrinsèque et fin de vie.

1710

Donc, on veut parler aujourd'hui exactement de ce sujet, la densité, la hauteur des bâtiments sur l'émission de gaz à effet de serre, et on veut regarder les bâtiments et le transport, et discuter un peu quels paramètres sont les plus importants pour avoir cet impact réduit.

1715

Donc, on a regardé la proposition de la Ville pour l'analyser parce que c'est ça qu'on avait sur... comme... sur le site Internet. On n'a pas fait de calculs spécifiques pour le site parce qu'on n'a pas encore un modèle à trois dimensions, mais on a déjà fait du travail que je vais expliquer, qui sont assez pareils.

1720

Donc, d'abord, on a regardé un peu la densité pour voir comment ça se compare avec d'autres villes. Ça revient un peu à la question : où est-ce qu'on est avec la densité?

Donc, si on prend le terrain complet et la densité proposée par la Ville, on revient à peu près à 6 000 personnes par kilomètre carré. Si on prend seulement les terrains qui sont surtout de dénomination résidentielle, on revient à peu près à 117 personnes par hectare, ou 11 700 par kilomètre carré. Donc, ça, c'est si on prend le terrain réduit qui est surtout résidentiel.

1725

Donc, on a déjà parlé de la Ville de Barcelone comme exemple d'une ville assez vivable, et on voit dans la ville de Barcelone... Évidemment, d'avoir une densité pareille, et là, on parle d'une densité d'à peu près 20 000 personnes par kilomètre carré, donc presque le double.

On peut le voir d'une manière très différente. On peut avoir un bâtiment individuel à grande hauteur, avec plus d'espaces publics, ou on a des quartiers plutôt moyenne hauteur, mais on a plus ou moins le même chiffre de densité, personnes par hectare ou personne par kilomètre carré.

1730

Donc, ça, c'est plutôt... ce n'est pas tellement une... c'est plutôt un choix de construction, si c'est ce qu'on veut. Et on va revenir sur ça à la fin, parce qu'on a développé des outils qui peuvent un peu impliquer les citoyens pour pouvoir voir, dans un type de jeu vidéo, comment ça... quelle est l'apparence d'un choix ou d'un autre. Parce que la densité, c'est plus ou moins la même chose.

1735

Et je veux aussi remarquer qu'ici, au Canada, on a quand même des consommations énergétiques très, très élevées, et émissions de carbone par personne, comparées à des villes comme Barcelone.

1740

Donc, il faut vraiment faire attention comment on construit, mais ça vient plus tard dans le projet, quand on décide de la qualité de l'enveloppe et les systèmes énergétiques.

1745

Donc, ça, cette question de densité, il faut dire que la densité que la Ville propose, c'est plus haut que la densité moyenne de Montréal, mais beaucoup plus bas que ce qu'on connaît dans des villes très, très vivables en Europe.

1750

Mais il y a quand même assez de façons différentes de faire, comment on réalise cette densité. Donc, on va revenir maintenant un peu dans la structure, la morphologie urbaine. Et comme je dis, on n'a pas fait de calculs sur le site parce qu'on n'avait pas les modèles, mais on a comparé deux structures assez comparables.

1755

On a comparé *downtown* Montréal avec le Plateau Mont-Royal. Et on a étudié l'empreinte carbone pour l'énergie de chauffage, réfrigération et tout ça. Et on a aussi vu quelle est la différence si on a les mêmes bâtiments qui sont mis ensemble avec des voisins, donc on a moins de pertes de chaleur, ou si on était à part.

Mais les mêmes bâtiments, les mêmes systèmes de chauffage et tout ça. Ou si on fait une géométrie plus simplifiée. Et juste pour vous montrer un peu les résultats, évidemment, ça dépend. Il n'y a pas un résultat simple. Ça dépend de la qualité de l'enveloppe.

1760

Donc, on a étudié toute cette qualité d'une isolation très, très faible jusqu'à une construction type *passive house* avec une isolation très, très forte.

1765

Donc, si on compare ça, si on regarde d'abord le cas du Plateau montréalais, on voit... Je veux juste *focusser* sur le chauffage. Si on compare la situation construite, on a à peu près 150 kilowattheures par mètre carré, et si on a les mêmes bâtiments, mêmes standards de construction et on les met plus à part, donc ils n'ont pas de voisins, ça double presque la consommation énergétique.

1770

Et pour le *downtown*, on voit déjà, parce que c'est plus dense, le niveau de consommation est beaucoup plus faible, déjà. Donc la densité, ça améliore la... ça baisse la demande de chauffage. Mais on voit la même chose aussi : les bâtiments n'ont pas de voisins, on a beaucoup plus de demande de chauffage.

1775

Donc, et là, pour conclure cette section, on voit un peu les différences entre les scénarios, si on parle du Plateau ou de *downtown*, donc d'une densité très, très, très différente, ou si on a les bâtiments tous ensemble ou séparés.

1780

Les différences deviennent de plus en plus faibles si on fait une construction à très haute qualité d'enveloppe, et avec une *air tightness*... une qualité de l'enveloppe sans pertes thermiques par l'infiltration.

1785

Donc, on peut tout compenser. C'est un peu le message, si on... Mais c'est mieux quand même de construire dense et compact. Donc on recommande d'utiliser les meilleurs standards de construction, ça viendra dans une *stat* un peu plus tard. Ce n'est pas la décision maintenant de forme urbaine.

1790

Mais on veut quand même dire que les bâtiments individuels sans voisins, donc aussi des tours sans voisins, ils ont des pertes de chaleur beaucoup plus élevées que des bâtiments qui ont des voisins.

1795

Mais en somme, on peut dire : la densité, c'est vraiment positif pour réduire le carbone opérationnel.

Et maintenant, Oriol va parler du carbone intrinsèque.

**M. ORIOL GAVALDÀ :**

1800

Oui. Merci, Ursula. On a aussi analysé un peu l'impact du carbone intrinsèque sur les bâtiments. On sait qu'ici, à Montréal et au Québec, on a une énergie assez faible en GES, alors... avec les pertes qu'on va éviter dans les prochaines années.

1805

Si on analyse les prochaines 30 années – ça, c'est avec un outil qu'on a utilisé, qui s'appelle EPIC – on voit la différence entre la consommation opérationnelle d'énergie, électricité, gaz, pendant 30 ans, et la consommation de CO<sub>2</sub>, de GES, qui est intrinsèque à la construction, à la préparation des matériaux d'un bâtiment.

1810

Alors, ça veut dire qu'on doit faire beaucoup plus attention, et même cette partie, elle n'est pas dans les normes énergétiques aujourd'hui, elle n'est pas dans les normes du Canada. Mais on doit faire super attention aux matériaux qu'on met dans le bâtiment.

1815

Et ici, on voit que vraiment, utiliser des matériaux plus circulaires ou qui peuvent être réutilisés dans cinq ans, dans 100 ans, comme le bois massif ou l'acier, peut être beaucoup plus intéressant.

Alors, ça veut dire que l'énergie grise dans les bâtiments futurs, ça va être super important. Et on aimerait bien qu'il y ait une ordonnance ou quelque chose qui puisse... qui pousse les

développeurs vers une fabrication et une construction avec une quantité d'énergie grise beaucoup plus basse.

1820

Alors, pour les bâtiments à grande hauteur et à énergie propre, comme on a dit, c'est important de prendre en compte les matériaux et finalement, c'est ça : utiliser des matériaux recyclés pour la construction et des matériaux tels que le bois massif ou l'acier peut être intéressant pour les bâtiments.

1825

C'est vrai qu'on a essayé d'analyser aussi les différentes hauteurs, s'il y a un impact plus grand dans des bâtiments en hauteur ou bâtiments plus bas, mais vraiment, il n'y a pas trop, trop, trop de différence entre bâtir... par mètre carré. Au niveau des matériaux et au niveau de l'empreinte carbone ou carbone intrinsèque. Moins de mètres carrés, plus de mètres carrés.

1830

Il y a une partie suivante qu'on a analysée, on a analysé un principe séparément de la partie du bâtiment, et c'est le réseau urbain.

1835

Vous avez mis beaucoup d'emphasis dans le plan directeur de mise en valeur sur la partie de réseau thermique, chaleur, et on croit vraiment que c'est une super bonne idée. Et on a beaucoup étudié ça, on a beaucoup travaillé ça en Europe, Ursula et moi.

1840

Et on sait que vraiment, ces genres de solutions thermiques peuvent apporter une solution plus efficace et en même temps, plus économique que d'autres solutions.

1845

Ici, il y a un exemple que nous, on a étudié à l'institut pour un complexe de Lachine, et on voit qu'essayer de s'attaquer à chacun des bâtiments séparément avec un système de pompe à chaleur géothermique, c'est beaucoup plus cher que de le faire d'une façon centralisée.

Alors, nous recommandons d'insister sur ça. Il y a un truc dans... Oh, en plus, c'est important parce que dans les prochaines années, tout le monde va bouger aux pompes à chaleur et ça veut dire qu'il y aura une augmentation pour la partie du réfrigérant, et le réfrigérant a un fort impact sur les GES. Alors, si on a un système centralisé, il y a moins de GES pour le réfrigérant.

1850 Il y a une partie qui n'est pas abordée dans le plan directeur et c'est l'énergie solaire photovoltaïque. On sait qu'on a beaucoup d'énergie, l'énergie, elle est trop économique aujourd'hui ici, mais il y aura de plus en plus beaucoup de pertes ou des problèmes de pointe d'électricité.

1855 Et le fait d'avoir beaucoup de toitures dans Bridge-Bonaventure, nous, on croit qu'elle nous force à faire un effort pour mettre de la solaire photovoltaïque partout.

1860 Et en plus, d'insister sur la partie plus communautaire. Aujourd'hui, il y a des communautés énergétiques qui apparaissent partout en Europe et aux États-Unis. Et ça peut créer un peu de communauté autour de ces systèmes photovoltaïques qui peuvent être partagés entre tous les voisins et voisines, et qui peuvent réduire un peu la facture énergétique de tout le monde grâce à ça.

1865 Au niveau du système de transport, bon, tout le monde le sait, la densité a un fort impact sur le kilométrage par personne, par véhicule, par année. Mais ce n'est pas la seule partie importante. C'est aussi important de prendre en compte la ville de quinze minutes.

1870 Vous l'avez mis dans le plan directeur de mise en valeur, on fait... on élogie ça parce que c'est super important pour nous, la mixité. Comme tout le monde a commenté, avoir des emplois locaux, mais surtout on veut faire un peu d'emphase à avoir une gare de REM dans le quartier.

1875 Pourquoi? Parce qu'aujourd'hui, tous les quartiers développés se centrent partout sur des développements accessibles en transport en commun, le TOD. Vraiment, la plupart des villes, elles créent une gare et autour de la gare, on développe le plus possible.

1875 Alors, ne pas avoir un REM, on sait que c'est une discussion sur la table, mais ne pas avoir le REM, ça peut être très, très, très problématique au niveau de l'empreinte de carbone, pour Bridge-Bonaventure.

Bien sûr, les pistes cyclables et les chemins piétonniers sont super importants. Création d'emplois locaux. Même si la création d'emplois locaux n'est pas aussi importante s'il y a un REM

1880 parce que le REM peut connecter avec moins de quinze minutes les développements avec beaucoup d'autres parties.

Et bon, la création d'itinéraires attrayants pour les piétons et planification urbaine importante.

1885

Alors, je passe à Ursula la dernière parole pour finir.

**Mme URSULA EICKER :**

1890

On va juste finir, peut-être que tu peux le mettre en... Je vous ai rappelé qu'on développe des outils numériques et on a déjà entendu qu'il y a des ateliers et tout ça. Et on recommande d'essayer d'utiliser ces nouveaux outils numériques où on peut mettre la ville.

1895

Là, on a un peu joué sur *downtown* Montréal, sur Concordia, le campus de Concordia. Et de laisser les gens jouer avec les hauteurs et l'impact sur l'empreinte carbone, mais ils peuvent aussi se mettre... ils peuvent choisir les hauteurs qu'ils veulent et puis, comme dans un jeu vidéo, on rentre dans le niveau de la rue et on peut commenter. On peut faire des : « Moi, je n'aime pas ça, j'aime ça. »

1900

Donc, on a l'impression... on a déjà joué à ça avec plein de gens et des étudiants autour de Concordia. On peut prendre des photos, on peut mettre des commentaires. On croit qu'on peut avoir des outils qui sont très riches pour encourager la participation citoyenne avec un beaucoup plus grand nombre de participantes, participants.

1905

Et de mettre ses arguments. Qu'est-ce qui est une hauteur humaine sur une base empirique un peu plus claire? C'est tout.

**LE PRÉSIDENT :**

1910

D'accord. Merci beaucoup. Alors, Coumba?



**Mme COUMBA NGOM :**

1915           Merci pour cette présentation complète. Alors, à la page 16 de votre mémoire, donc vous citez l'exemple de l'Europe et des États-Unis autour de l'idée des communautés énergétiques dont vous venez de parler.

                  Et vous dites que c'est une communauté qui est une entité juridique. Est-ce que vous pourriez approfondir ce point?

1920           **M. ORIOL GAVALDÀ :**

                  Oui. En fait, en Europe, il y a des directives de la Commission européenne qui ont créé ce concept de communauté énergétique.

1925           Et basiquement, c'est un concept qui gère... qui essaie de gérer un *asset* énergétique partagé entre beaucoup d'agents, et l'objectif duquel, il n'est pas seulement l'efficacité ou il n'est pas seulement faire des sous, mais aussi de rejoindre les voisins dans un sujet plus social et qui peut revenir sur le social.

1930           Alors, aujourd'hui, ces directives, elles ont poussé vers une réglementation nationale. Alors, la plupart des pays ont réglementé sur ça. Il y a beaucoup de communautés énergétiques qui commencent à se baser autour de certaines grandes villes de l'Europe.

**Mme COUMBA NGOM :**

1935           Um-hum.

**M. ORIOL GAVALDÀ :**

1940           Et ici, à New York, il y a le réseau de Harlem, par exemple, où beaucoup de voisins se sont mis d'accord pour partager le solaire photovoltaïque qu'il y a dans leur toiture.

**Mme COUMBA NGOM :**

Merci.

1945

**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Luba?

1950

**Mme LUBA SERGE :**

Moi, j'ai une première petite question. Quand vous avez parlé de... vous avez dit que la densité de Montréal en 2013 était 37 personnes par hectare. Est-ce que c'est pour l'ensemble de la ville ou c'est les quartiers centraux?

1955

**Mme URSULA EICKER :**

Non. Je vais demander à l'urbaniste à l'arrière. Je crois que c'est pour l'île complète, non?

1960

**Mme LUBA SERGE :**

Alors, ce n'est pas les quartiers centraux?

1965

**Mme URSULA EICKER :**

Non.

1970

**M. ORIOL GAVALDÀ :**

Non, non, non.

**Mme LUBA SERGE :**

1975 O.K. O.K. Ça, ça va. J'avais une question. Vous discutez de... vous comparez un peu, vous discutez de la consommation énergétique des immeubles en hauteur et ceux de hauteur moyenne de dix à douze étages.

1980 Et vous dites qu'on commence à faire consensus que la consommation énergétique plus élevée des immeubles individuels de grandes hauteurs est plus importante que les immeubles de taille moyenne. Mais ça dépend un peu de la qualité de l'enveloppe.

**Mme URSULA EICKER :**

1985 C'est ça.

**Mme LUBA SERGE :**

1990 Est-ce que vous avez des exemples d'immeubles à hauteur qui ont ce genre de qualité, qui rejoignent un peu les hauteurs moyennes en termes de consommation?

**Mme URSULA EICKER :**

1995 Oui. Bien, je crois qu'il n'y a pas tant d'exemples, mais il y a une tour qui est en construction à Vancouver, en *passive house standard*. Ça, c'est la qualité la plus haute, les bâtiments à standard passif.

2000 Et c'est construit en... c'est une tour à... je ne sais pas combien d'étages, mais ça doit avoir trente étages, je dirais. Qui est en cours de construction. Et je crois qu'il n'y a vraiment pas de problème de hauteur là-bas. Parce que finalement, c'est juste une isolation très forte et des fenêtres à triple verre. C'est tout.

Et puis il y a un système de ventilation avec...

2005

**M. ORIOL GAVALDÀ :**

Récupération de la chaleur.

2010

**Mme URSULA EICKER :**

...récupération de chaleur.

2015

**Mme LUBA SERGE :**

O.K. Et là, on rejoint la consommation dans les hauteurs moyennes?

**Mme URSULA EICKER :**

C'est ça. C'est ça.

2020

**Mme LUBA SERGE :**

Oui, hein? O.K.

2025

**Mme URSULA EICKER :**

Si on fait... vraiment, si on construit à un tel niveau de construction, qui est plus que le code national. Donc, c'est un peu ça, il faut l'exiger parce que sinon, ça ne se fait pas.

2030

**Mme LUBA SERGE :**

Um-hum.

2035 **M. ORIOL GAVALDÀ :**

Mais vraiment, ça implique beaucoup de coûts, beaucoup d'extra coûts par rapport à la séparation, par exemple. Vraiment, s'il y en a... ce n'est pas que les bâtiments de moyenne hauteur soient moins consommateurs. Ils sont moins consommateurs s'il y a un autre bâtiment à côté.

2040

**Mme LUBA SERGE :**

Um-hum.

2045 **M. ORIOL GAVALDÀ :**

Alors, au lieu de quatre face à ton bâtiment, tu en as vraiment deux : devant et derrière. Et ça, c'est logique et physique des bâtiments. Alors, ça veut dire qu'il n'y a pas vraiment rien de nouveau à ce que nous racontons, mais si on... comme Ursula disait, si on va vers une super, super grande qualité de construction, la différence est diminuée.

2050

**Mme LUBA SERGE :**

O.K., merci.

2055

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, votre jeu, il est disponible au grand public?

2060 **Mme URSULA EICKER :**

Oui.

2065

**M. ORIOL GAVALDÀ :**

2070 Oui, on peut partager, on peut partager, et c'est l'intention de partager et de trouver des cas d'usage pour pouvoir jouer avec ça et que tout le monde joue avec. On travaille sur *l'open source* à Concordia.

**LE PRÉSIDENT :**

2075 Bien oui. Ah, merveilleux. Merci beaucoup, merci pour votre travail et votre présence ici ce soir.

Alors, on va maintenant prendre une pause de 15 minutes, donc on se retrouve à 20 h 50.

2080 Alors, rebonsoir. Nous sommes maintenant rendus à la seconde partie de cette séance d'audition des opinions et avant de commencer, j'aimerais donc préciser qu'exceptionnellement, les deux prochaines opinions, en fait, sont faites par les mêmes présentateurs pour la même organisation.

2085 Donc ce sont néanmoins deux présentations distinctes, qui touchent deux secteurs distincts, soit la Pointe-du-Moulin, suivie du bassin Wellington. Et donc, on va suivre le même format : dix minutes de présentation suivies de dix minutes d'échanges dans les deux cas.

2090 Donc les représentants de la Société immobilière du Canada, Christopher Sweetnam Holmes et Pierre Marc Mongeau, bonsoir.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

2095 Bonsoir.

**M. PIERRE MARC MONGEAU :**

2100 Bonsoir. Donc, bonjour monsieur le président, mesdames les commissaires. Donc, je suis Pierre Marc Mongeau, vous l'avez dit. Je suis le vice-président immobilier de la Société immobilière du Canada et je suis aussi le vice-président de la Société du Vieux-Port de Montréal. Donc, deux titres pour moi.

2105 J'aimerais aussi vous présenter mon collègue, donc que vous venez de... donc que vous venez de présenter, pardon, qui est le directeur de projet pour le projet du bassin Wellington au sein de la Société immobilière du Canada, que je vais appeler la SIC à partir de maintenant.

2110 Donc, notre objectif aujourd'hui est double. Premièrement, on veut vous présenter, dans un premier temps, qu'est-ce que c'est la SIC, vous présenter nos propriétés dans le secteur et vous parler des projets de la Pointe-du-Moulin et de la Cité-du-Havre.

2115 Par la suite, nous allons vous présenter notre vision du développement du secteur Bridge-Bonaventure, particulièrement le bassin Wellington qui nous touche, et parler des enjeux auxquels nous devons faire face pour en faire un projet innovateur et pour en faire surtout un projet gagnant pour tous.

2120 Donc, quelle est la mission de la SIC? Deux volets : premièrement, nous devons nous assurer du réaménagement des propriétés excédentaires que nous avons achetées du gouvernement du Canada et nous assurer de leur réintégration dans les collectivités, de manière novatrice et viable.

2125 Nous gérons aussi, d'un autre côté, les attractions touristiques canadiennes incontournables que vous connaissez sûrement : le Vieux-Port de Montréal, la tour du CN et aussi le parc Downsview à Toronto.

Qu'est-ce que ça signifie pour nous? Ça veut dire que la SIC, on l'a déjà mentionné préalablement, c'est une société d'État fédérale, mais qui est autofinancée. Donc, 100 %

financièrement autonome. Nous n'avons pas de financement du gouvernement du Canada. Nous nous finançons à même les ventes que nous faisons et les développements que nous vendons.

2130

Notre mandat, donc, on l'a mentionné, ça consiste à optimiser les résultats commerciaux et financiers, et surtout non financiers, de nos opérations en immobilier et en gestion d'attractions.

2135

Donc, les résultats financiers, c'est quoi? Bien, évidemment, ça inclut entre autres la conservation du patrimoine, la création d'espaces verts, la création d'espaces publics, logement social, logement abordable, usages institutionnels comme les écoles, et la création de zones d'emploi.

2140

Une petite note : depuis 1995, la Société immobilière du Canada a produit plus de 1,2 milliard de dollars en retombées économiques au Canada. Donc, par l'achat, par la vente de terrains, par le développement de grands quartiers et par, aussi... lorsqu'on achète les terrains, bien, on remet des... on doit acheter les terrains et remettre au ministère qui nous les a vendus.

2145

Donc, on considère quand même que 1,2 milliard dans les dernières années, c'est important.

2150

Nous avons aussi facilité la construction de plus de 2 000 logements abordables au pays. Notre rôle est de développer les terrains, développer les services et de faciliter la construction par des entrepreneurs privés par la suite.

2155

Donc, trois grandes valeurs : premièrement, la résilience financière. On opère de façon autonome, je vous l'ai dit. On gère nos actifs de manière stratégique, puis là, on veut maximiser nos rendements financiers et non financiers pour la population canadienne.

On doit toujours trouver des nouvelles façons de générer des revenus, innovateurs et diversifiés... et rehausser la résilience de notre organisation.



2160 On parle aussi, comme deuxième valeur, le développement durable, c'est évident. On veut toujours être à la fine pointe de l'innovation. On est conscient des impacts de la crise climatique et on veut en tenir compte dans nos développements.

2165 Et la dernière des trois valeurs : l'impact social. On veut être intégré aux communautés avoisinantes, on participe aux efforts de réconciliation du gouvernement fédéral avec des peuples autochtones, on accorde une priorité aux logements abordables dans nos projets d'aménagement et on répond aux besoins des collectivités.

On met aussi... dans le futur, on va viser aussi des initiatives qui vont accroître l'inclusion des groupes qui sont sous-représentés dans la population.

2170 On est une organisation nationale avec des projets répartis dans plusieurs provinces. Par exemple : Benny Farm à Montréal, à Notre-Dame-de-Grâce, NDG. On a gagné un prix d'excellence pour le plan d'ensemble.

2175 Les Bassins du Nouveau Havre de Montréal, entre la Petite-Bourgogne et Griffintown, que plusieurs connaissent, donc c'est une réalisation récente.

2180 On a aussi des immenses développements à Edmonton, ce qu'on appelle Griesbach. À Ottawa, dans le coin de Wateridge. Donc, on a au-dessus de 23 projets immobiliers en cours, à peu près 1 000 acres en développement. Donc, on n'est pas seulement au Québec, on est dans l'ensemble du Canada.

On a plusieurs propriétés dans le secteur qu'on appelle Bridge-Bonaventure. Alors, vous voyez, on a le secteur qui est à redévelopper, donc vous avez déjà vu cette diapo tantôt.

2185 On est propriétaire encore de la Pointe-du-Moulin, on est en train de discuter avec la Société d'hypothèque et de logement pour la Cité-du-Havre, on a le secteur à redévelopper du bassin Wellington dont on vous a parlé et on a d'autres secteurs.

2190           Celui qui est un peu intérimaire qui est actuellement en location jusqu'en 2054, 64. Donc, si vous voulez bien, on ne vous en parlera pas beaucoup aujourd'hui. C'est le secteur qu'on appelle la rue des Irlandais.

2195           J'aimerais parler peut-être un peu plus aujourd'hui du secteur de la Pointe-du-Moulin dont il a été question dans une présentation précédente. Donc la Société immobilière est propriétaire actuellement de la Pointe-du-Moulin, qui inclut la rue Mill et qui inclut aussi le Silo #5.

2200           Donc, en juin 2015, on avait reçu le mandat du gouvernement fédéral d'élaborer un nouveau plan directeur, et ce plan directeur visait à revitaliser le Vieux-Port de Montréal, mais aussi la Pointe-du-Moulin.

2205           Donc, en février 2019, on a parti un concours pour une demande de propositions pour le grand secteur que vous voyez actuellement là. On voulait s'assurer que ça devienne un projet emblématique. On voulait s'assurer qu'on reconnaisse la valeur historique de certains des éléments, mais qu'on permette aussi un développement majeur au niveau de la rue Mill.

2210           La démarche de la demande de proposition, c'est le fruit aussi d'une recommandation faite par le comité aviseur qu'on avait nommé pour la vision globale du secteur Bridge-Bonaventure et du Vieux-Port de Montréal.

2215           Donc, c'est l'origine même de la proposition qu'on a eue, qu'on a mise sur le marché à l'époque. L'annonce a marqué le début d'un processus d'évaluation rigoureux, une annonce en 2019. Ça a permis à un comité d'évaluation de... qui était composé quand même d'experts en urbanisme, en protection du patrimoine, de recommander le projet le plus inspirant.

2215           Pourquoi je vous parle de ce processus-là aujourd'hui? Bien, premièrement, parce que ça fait partie du secteur Bridge-Bonaventure. Le groupe, l'organisation qui travaille actuellement sur le projet, c'est Devimco, ce n'est plus un secret. Et Devimco fait beaucoup de travail actuellement pour faire sa diligence raisonnable, pour s'assurer de pouvoir prendre ce projet-là d'une façon... en toute connaissance de cause.

2220 Les paramètres qu'on avait établis lorsqu'on a fait la demande de proposition étaient basés sur les résultats aussi des indicateurs que nous avait donnés le comité aviseur. Donc, une consultation publique avait été faite.

2225 On avait eu beaucoup de recommandations par des centaines et des centaines de personnes, donc ça nous a donné des éléments comme le patrimoine, des éléments comme la capacité de permettre des développements de parcs aux alentours, l'habitation... Bref, c'était à partir de ça qu'on a pu faire cette compétition-là.

2230 Et c'est ça qui a été le soumissionnaire qu'on a retenu, mais qui est toujours... avec qui on est toujours en discussion, Devimco, qui nous a donné un projet qui était un projet qui a été reconnu à l'unanimité par l'ensemble des membres du comité.

2235 Donc, c'est un projet qui a été très bien pensé, pensé en fonction du patrimoine, du développement durable. Donc, on appuie beaucoup, évidemment, ce projet-là.

Donc, j'arrête de vous parler de ce secteur-là, qui est quand même majeur et important, mais qui va être un peu le début du grand projet qui va aller jusqu'au bassin Wellington qui est juste à côté.

2240 J'aimerais maintenant vous parler brièvement du dossier de la Cité-du-Havre. Actuellement, la Société immobilière travaille avec la Société canadienne d'hypothèque et de logement pour développer le secteur de Cité-du-Havre.

2245 Le secteur de Cité-du-Havre est encore la propriété de la SCHL, mais nous sommes en négociations avec eux et d'autres propriétaires de titres sur le terrain pour que nous soyons éventuellement l'unique acheteur. Et notre objectif, c'est de... dans les prochaines années, c'est de développer le site pour de l'habitation et... parce qu'actuellement, le zonage, un COS de 6 est autorisé.

2250 Vous allez voir dans nos recommandations, la Ville recommande un COS de 4. On considère qu'on devrait garder 6 pour le moment. On est tôt dans les négociations.

2255 Notre objectif, c'est d'en faire un site exceptionnel où le logement social et abordable va être bâti en grande partie. Donc, ça serait un secteur vraiment orienté vers le logement abordable et le logement social.

Alors, très important pour nous, parce que c'est aussi dans notre mission de nous assurer que le logement social soit dans les différents projets qu'on fait.

2260 Alors, je vais arrêter, parce que c'est la première partie qui est un peu plus théorique, mais je vais arrêter pour voir si vous avez des questions, puis par la suite, avec mon collègue, on va vous présenter notre vision du bassin Wellington.

**LE PRÉSIDENT :**

2265 Excellent. Merci beaucoup. Donc on va commencer par Luba.

**Mme LUBA SERGE :**

2270 J'ai une première question qui est plutôt dans votre mémoire, dans l'introduction, où vous parlez... vous dites : « Il faut définir plus clairement le rôle que la Ville de Montréal se propose de jouer dans le projet Bridge-Bonaventure ». Quel genre de rôle? Comment est-ce que vous voyez le rôle de la Ville de Montréal dans ça?

2275 **M. PIERRE MARC MONGEAU :**

Oui, merci pour votre question, c'est une bonne question. La Ville de Montréal, actuellement, a un rôle réglementaire, principalement.

2280            Alors, ce que nous autres, on voudrait... Puis on se considère comme étant des collaborateurs, comme les groupes que vous avez vus précédemment. Donc notre objectif, ça serait que la Ville de Montréal joue un rôle pas seulement d'arbitre, mais aussi de travailler en équipe avec nous de façon à ce que...

2285            Vous allez voir dans certaines recommandations, on parlait d'assouplir certaines réglementations, certaines positions qu'ils avaient prises dans leur plan de mise en valeur. On voudrait peut-être travailler avec eux de façon à ce qu'on soit plus intégrés.

2290            L'autre chose ici, c'est qu'on ne peut pas regarder ce secteur-là, uniquement le petit secteur du bassin Wellington. Il y a toutes les autres infrastructures qui sont à l'extérieur, qui vont faire... qui occupent l'ensemble du secteur Bridge-Bonaventure.

2295            Alors, il faut que la Ville de Montréal travaille avec l'ensemble des gens pour pouvoir devenir un peu le leader qui va dire : « Voici comment on va travailler sur ce grand secteur-là. »

2300            On est aux balbutiements actuellement, donc toutes nos recommandations ne sont pas des recommandations négatives. C'est plus qu'on considère qu'il y a un rôle à jouer important de maître... pas d'hôtel, mais de maître... de chef d'orchestre à l'intérieur de ce grand développement-là. Il faut sentir leur présence comme des grands leaders.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

2305            Aussi, je vais ajouter qu'il y a eu plusieurs demandes des citoyens, puis aussi la Ville, d'être exceptionnel au niveau de la gestion de la mobilité, au niveau de la gestion énergétique, au niveau des déploiements, par exemple, d'un quartier des Artisans.

2310            Donc, ça prend l'implication de toutes les agences de la Ville de Montréal, la SHDM... et d'être ouverts à des nouvelles approches. Parce que sinon, on ne peut arriver si on garde notre rôle, comme monsieur Mongeau a dit, d'arbitre réglementaire.

Il faut vraiment que tous les moyens de la Ville soient là, en partenariat avec nous et les autres acteurs pour y arriver.

**Mme LUBA SERGE :**

2315

O.K. En contrepartie, votre rôle à vous, comment vous le voyez à l'intérieur... dans le cadre de ce projet?

**M. PIERRE MARC MONGEAU :**

2320

Bien, dans le cadre du bassin Wellington, comme ç'a été mentionné, on est les plus gros propriétaires. Il y a aussi le groupe Devimco. Il y a aussi Loto-Québec qui est là, donc... puis un autre plus petit propriétaire.

2325

Donc, nous, on considère qu'on est là pour influencer, à cause de la mission qu'on a, qui est une mission, comme on disait tantôt, au niveau du logement abordable, du développement durable, de tout ce qui est diversité, aussi, sur lequel on travaille beaucoup.

2330

Alors, notre rôle est beaucoup plus de... peut-être d'orienter l'ensemble du développement pour nous assurer qu'à l'intérieur de tous ces développements-là, on va aussi respecter les valeurs que nous, on a dans notre organisation.

**Mme LUBA SERGE :**

2335

Je vais revenir tout à l'heure.

**LE PRÉSIDENT :**

2340

Oui, on va avoir d'autres questions pour l'autre partie, mais vous êtes donc propriétaires de plusieurs terrains et également, de voies publiques. Vous êtes propriétaires de la rue Mill ou, en tout cas, une partie de la rue Mill?

**M. PIERRE MARC MONGEAU :**

Oui.

2345

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que, donc, ça fait partie des transactions? Est-ce que la rue Mill va être vendue à la Ville? Est-ce que c'est ça, le projet?

2350

**M. PIERRE MARC MONGEAU :**

Oui, il y a eu un article ce matin à cet effet-là, effectivement, dans la Gazette. Ce que nous autres, on... Nous, on est actuellement propriétaires de la rue Mill et du pont de la rue Mill qui va vers la rue de la Commune, de même que la rue... certaines petites rues, comme la rue Riverside...

2355

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Riverside, des Irlandais...

2360

**M. PIERRE MARC MONGEAU :**

...et puis, oui, la rue des Irlandais. Donc, c'est des anciens terrains qui appartenaient au Port de Montréal et qui ont été transférés, vendus à la Société immobilière du Canada pour les mettre en valeur.

2365

Alors, on a eu les rues en même temps qu'on a eu les terrains. C'est de là que ça vient. Alors, oui, nous sommes propriétaires de la rue Mill. Notre intention est d'éventuellement... On a déjà commencé à travailler avec la Ville de Montréal pour transférer certains des terrains.

2370

Mais pour des besoins, vraiment, de développement, on a laissé la rue Mill entre l'autoroute et le pont Bridge, donc la partie qui est vraiment Pointe-du-Moulin, on l'a laissée à l'intérieur de la

2375 demande de proposition pour permettre aux entrepreneurs ou aux promoteurs qui avaient l'intention... qui faisaient des soumissions d'avoir une facilité, peut-être, de déplacer la rue, dépendant du type de développement qu'ils voulaient faire.

2380 Mais pour toutes les autres installations... Et je vais vous en parler tantôt. Par exemple, dans le secteur des Artisans, notre intention est de travailler avec la Ville. On a déjà commencé, d'ailleurs, avec... on a des ententes préliminaires pour faire le transfert de tous ces terrains-là.

Donc, il n'y a aucune ambiguïté, puis il n'y a aucun enjeu de discussions négatives ou quoi que ce soit, là. Ça se fait très bien, actuellement.

**LE PRÉSIDENT :**

2385

O.K.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

2390 J'ajoute que c'est normal dans le contexte de mise en valeur d'un secteur que normalement, les propriétaires sont obligés de mettre en valeur les rues, de construire les rues et, à la fin des travaux, de les transférer à la Ville via un accord de développement.

2395 Donc, c'est entendu que pour... O.K., cette partie de la rue Mill Est, que ça va être éventuellement transféré à la Ville.

**LE PRÉSIDENT :**

2400 O.K. Et donc le projet dans la Pointe-du-Moulin, ou votre vision du développement... Puis là, c'est peut-être un peu trop général, mais dans le plan actuel, qu'est-ce qui est là qui empêcherait de réaliser votre vision du développement de la Pointe-du-Moulin?



**M. PIERRE MARC MONGEAU :**

2405

Bien, la vision que... En fait, ce que nous autres, on fait, c'est qu'on facilite le travail de l'entreprise qui veut acheter le terrain avec la Ville.

**LE PRÉSIDENT :**

2410

Um-hum.

**M. PIERRE MARC MONGEAU :**

2415

Donc, on travaille avec la Ville pour permettre de donner une certaine souplesse. On veut s'assurer que la Ville soit ouverte aussi au fait que si une entreprise achète tout le terrain, bien, d'un côté, tu as la rue Mill où tu peux faire de la construction, mais de l'autre côté, tu as le Silo #5 que tu dois réhabiliter, puis rendre au public.

2420

Alors, tous ces éléments-là étaient dans le plan proposé par Devimco. Plusieurs endroits pour le public, des réhabilitations de certains édifices. Ils ont parlé tout à l'heure de parcs, de marchés. Donc, c'est vraiment ça qu'on veut.

2425

Nous, on a dit, lors de notre demande de propositions : on veut garder tel et tel immeuble, on veut s'assurer qu'il y ait du développement durable, on veut... On a mis... on avait plusieurs documents qui disaient : voici ce qu'on veut sur ce site-là. Et chaque entreprise devait nous proposer un projet. Et le projet qui a fait l'unanimité, c'est le projet qui a été soumis par la firme Devimco.

2430

**LE PRÉSIDENT :**

Um-hum.

2435 **M. PIERRE MARC MONGEAU :**

Donc, il retrouve lui aussi les mêmes éléments que nous, on avait demandé dans notre demande de propositions.

2440 **LE PRÉSIDENT :**

Je comprends. Parfait. Donc on va vous laisser aller avec la seconde partie de votre présentation, puis on a d'autres questions, mais on va attendre à la fin de la présentation.

2445 **M. PIERRE MARC MONGEAU :**

Parfait. Donc, on a beaucoup de stock, mais interrompez-nous. Alors, on part de là. Alors, ça, c'est le bassin aux environs de 1850. Alors, vous pouvez voir qu'il y a un petit peu de contamination, on a un petit peu de travail à faire.

2450

Donc, on a des enjeux, effectivement. Dans notre vision du bassin Wellington, on doit vous dire que nous, on est en grande partie d'accord avec le PD...

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

2455

PDMV.

**M. PIERRE MARC MONGEAU :**

2460

...PDMV, pardonnez-moi, de la Ville de Montréal. On est en accord dans les grands principes, on va vous en parler dans quelques minutes. Il y a seulement des éléments qui, on croit, devraient être améliorés de façon à ce qu'on puisse assurer une plus grande liberté financière, je pourrais vous dire, pour rencontrer tous les objectifs qu'on s'est donnés.

2465            Donc, les enjeux, on les connaît. C'est enclavé comme site. Haut, haut, haut niveau de contamination. Nuisance des transports. Vous le savez, c'est l'entrée... une entrée de la ville qui ne devrait pas en être une. Puis on a aussi un enjeu de collaboration : tout le monde doit collaborer. Ça ne s'est jamais fait jusqu'à présent.

2470            Ce sont un peu les éléments aussi qui ont été ressortis par Atelier Urbain que vous avez rencontré tantôt.

**LE PRÉSIDENT :**

2475            Um-hum.

**M. PIERRE MARC MONGEAU :**

2480            Ça fait que notre vision, nous, c'est : créer le nouveau milieu de vie intégré à la collectivité, on veut assurer la mixité d'usage, puis on veut surtout – important – une prédominance de l'habitation, comme certains des présentateurs précédents l'ont dit.

2485            On soutient les secteurs d'emploi et les activités commerciales, évidemment. On veut un secteur qui va être dense, qui va respecter une échelle humaine, puis qui va favoriser la diversité architecturale.

                 On a parlé de madame Laurence de Prével qui en faisait la... qui en était un peu le porte-parole. On croit que c'est effectivement ce qu'il faut faire.

2490            On veut repenser les modes de vie. On a parlé de la « ville de 15 minutes ». C'est un endroit parfait pour faire une ville de 15 minutes, en autant qu'on puisse avoir l'ensemble des... de la population qui va soutenir une ville de 15 minutes.

2495 On veut aussi, évidemment, mettre du logement social et du logement abordable. Donc, ce sont les éléments qui sont... que nous, on reconnaît. On a aussi les éléments dans le PDMV de la Ville qui sont très importants et qu'on va s'assurer de conserver.

2500 Entre autres, on a la composante patrimoniale, paysagère. On veut protéger la mise en valeur des bassins. On veut protéger une partie du silo qui est là. On le démontre dans la Pointe-du-Moulin où le Silo #5 devra rester. On veut des espaces publics verts, on veut une coulée verte. Continuer les pistes cyclables.

2505 Donc tous ces éléments-là, on veut les conserver, puis on veut aussi garder... Vous avez entendu parler du secteur des Artisans. On veut s'assurer que les métiers traditionnels, l'artisanat, qui sont en demande de plus en plus, on veut que ça reste là, puis qu'il y ait un secteur dédié.

2510 D'ailleurs, à cet effet, je rappelle que la SIC est en train de finaliser la vente du site de... sur la rue Riverside, aux Forges de Montréal, qui a été orpheline depuis longtemps. Alors, on est en train de finaliser la vente. On lui a garanti, à Mathieu Collette, qu'il serait le propriétaire, avec la Ville de Montréal. On discute et les ententes sont presque signées.

Donc, ça assure la pérennité sur le site. Ce que ça veut dire : c'est un peu le coup d'envoi du quartier des Artisans.

2515 Donc, je vais passer la parole, maintenant – j'ai assez parlé – à Christopher, qui va vous donner un peu plus de détails sur la vision et peut-être les enjeux auxquels on va faire face si le PDMV n'est pas modifié. Alors, je te laisse aller.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

2520 Merci. Donc, juste avant, on a écouté Atelier Urbain, et depuis plusieurs mois, on travaille avec eux pour vraiment être à l'écoute de la communauté. Puis qu'est-ce qu'on a réalisé, c'est : en fait, il y a beaucoup de consensus sur plusieurs points pour le développement du bassin Wellington.

2525 Et ce processus sert aussi à nous forcer de réfléchir sur l'ensemble. Et on ne présente pas une vision détaillée de ce secteur parce que pour nous, la clé, c'est de passer par un processus de consultation comme nous avons fait par le processus de la Ville, aider à améliorer le PDMV, puis éventuellement, proposer une conception pour le site bassin Wellington qui est vraiment le produit d'un travail collaboratif.

2530 Mais on veut quand même proposer des améliorations pour qu'on soit capable d'arriver à les atteindre. C'est quoi, les enjeux pour nous, pour la SIC? Crise climatique. Opération des sites, mais aussi, comment on peut, nous, prendre des mesures pour adresser la crise climatique?

2535 On a les défis des réglementations municipales qui fonctionnent certaines fois bien et d'autres fois, non bien. Comme le fait que ce processus de réflexion pour le bassin Wellington a pris tellement longtemps, c'est peut-être un exemple que ça n'a pas fonctionné. Parce qu'on a une crise du logement, puis on veut procéder à construire des logements, puis le processus de réflexion a été très, très long jusqu'à date.

2540 Et on veut, comme les autres, procéder maintenant à commencer à réaliser et livrer des éléments pour la communauté, et arrêter de trop parler, et commencer à livrer.

2545 La crise du logement, c'est large. Pour la Société immobilière du Canada, on est appelé à contribuer de façon importante à ajouter du logement en général et du logement social et abordable. C'est une de nos valeurs et c'est une de nos missions de vraiment adresser de façon profonde cette problématique.

2550 On a à ce site une contamination de plus de 80 millions de dollars de passif environnemental dans ce site, principalement dans l'ancien bassin Wellington, qui est hautement contaminé.

2555 On a des énormes investissements en infrastructures, particulièrement pour désenclaver ce site avec... de créer des nouveaux liens pédestres ou des nouveaux liens pour le secteur. Il y a d'autres investissements en mobilité plus en général.

Et on a besoin d'assurer à la fin que tous les chiffres fonctionnent, que c'est rentable pour payer pour tout ça, pour payer ces ambitions d'aller plus loin.

2560 On pense qu'il y a certaines solutions, quand même, qui sont évidentes. Et ça nous a livré certaines stratégies clés pour le secteur.

2565 En premier, on pense que pour ce secteur, la Société immobilière du Canada, la SIC, devrait vraiment agir comme partenaire névralgique avec la Ville. On va rester pour le long terme dans ce site. On va développer les rues. On va choisir des partenaires. On va créer des nouvelles méthodes d'agir pour s'assurer qu'une vision est réalisée pour le long terme, s'assurer que ce site est le site qu'on espérait pour cet emplacement.

2570 On croit en général que ça prend une approche plus flexible que ce qu'on a imaginé à date. Un PDMV, c'est un document stratégique, puis à certains moments, on va dans des éléments très compartimentalisés, très spécifiques, jusqu'aux zones de quelques 100 mètres par quelques 100 mètres. Et on devrait rester plus large, plus stratégique.

2575 On veut que les balises qui sont données soient des grandes directions, des grandes stratégies et pas nécessairement un objectif de la Ville de trop contrôler le développement via son PDMV.

2580 Parce qu'il reste plusieurs outils de la Ville dans son zonage, dans le plan d'ensemble, dans le contrôle d'architecture, pour contrôler les bâtiments. Ce n'est pas le rôle d'un PDMV de trop contrôler les détails, sinon, on ne va pas avoir la capacité d'être créatif et trouver les solutions.

2585 Donc, un des défis, c'est : il faut que la forme urbaine proposée par la Ville soit capable de rencontrer les attentes au niveau de la densité. Actuellement, quand on fait nos calculs, les densités qui sont dans la stratégie de la Ville ne sont pas atteignables avec la forme urbaine qui est proposée dans le document.

Donc, c'est important qu'il y ait des hauteurs qui soient flexibles, qui permettent d'arriver aux densités qui sont ciblées.

2590 Et on a vu que, dans nos discussions avec le public, les gens sont assez à l'aise avec l'idée de hauteur s'ils pensent que c'est au service du bénéfice public. Le défi, c'est quand les gens pensent que d'ajouter des hauteurs, ce n'est que pour aider certaines personnes à faire plus d'argent.

2595 Donc, si c'est au service du bénéfice public, on a vu beaucoup de consensus sur l'idée que la hauteur bien faite au niveau de... bien structurée, bien contrôlée dans sa qualité, peut être un ajout à un quartier parce que ça permet de faire de plus grands espaces publics. Ça permet de financer des autres bénéfices communs comme des logements sociaux, des logements abordables.

2600 Donc, c'est une question de donner ces moyens dans le développement du projet.

**M. PIERRE MARC MONGEAU :**

2605 Puis je vous dirais par exemple... Là, je te coupe. Mais on a aussi beaucoup de discussions avec la Ville de Montréal actuellement sur l'ensemble des espaces verts.

Alors, nos terrains longent, effectivement, le bassin Wellington et le bassin Peel. Alors, c'est sûr qu'il y a une demande supplémentaire de terrains qui devraient être aménagés. C'est ce que la Ville nous demande et on est d'accord.

2610 On est en train de regarder ce qu'on peut faire pour recreuser une partie du bassin Wellington pour permettre éventuellement même, peut-être, la baignade.

2615 On est en train de regarder comment on peut faire tous les alentours du bassin Peel lui-même, avec Parcs Canada, pour pouvoir redynamiser tout ce secteur-là.

Mais tout ça, comme on disait, la décontamination, les grands parcs, on a une densité qui est un peu faible et on n'a pas la capacité d'aller en hauteur pour exploiter l'ensemble de la densité qu'on nous offre.

2620 Alors, c'est un peu un des grands enjeux auxquels on fait face.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

2625 Oui.

**M. PIERRE MARC MONGEAU :**

2630 Et tout le monde parle de hauteur depuis le début, mais la question n'est pas seulement : on fait de la hauteur pour de la hauteur. On fait de la hauteur parce que c'est ce qui va nous permettre, par exemple, d'avoir le logement social. C'est ce qui va nous permettre d'aller chercher des quartiers qui vont quand même être bien faits, mais avec une rentabilité qui va assurer qu'on puisse faire tout le programme social que nous, on veut faire sur le site.

2635 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Parce que nous, on voudrait dépasser les normes de RMM. Nous, on voit ça comme un point de départ, puis on veut aller plus loin.

2640 Mais si on parle des vrais chiffres, là, nous, on cible une densité d'environ 4,4 sur le site, d'environ 3 300 logements, mais en appliquant les règles des formes qui sont proposées, on arrive à juste 2 000 logements sur nos terrains. Donc il manque 1 200 logements juste pour atteindre alentour de l'objectif de la Ville.

2645 Parce que la forme qui est proposée n'était pas adaptée ou validée versus les objectifs en densité. Et si on veut procéder à faire plus de logements abordables, bien, c'est un gros coût de



faire du logement abordable. Chaque fois qu'on fait un autre appartement, c'est une subvention qu'on donne effectivement pour réduire le coût du terrain, pour réduire les autres coûts.

2650 Donc, chacun de ces éléments ajoute des coûts. Si on veut faire des parcs qui sont très gros, de créer tout un nouveau bassin Wellington qui est peut-être baignable, faire des grands parcs qui sont beaucoup gros que ce qui est demandé par le règlement, bien, tout ça, ça ajoute des coûts et ça ajoute des besoins de trouver des façons créatives d'ajouter de la densité.

2655 Donc, notre message revient à l'idée qu'il faut avoir cette flexibilité et il faut rappeler que le plan d'urbanisme, ça représente les densités et les hauteurs maximales.

2660 Donc, le moment qu'on tire une ligne en disant : « Ça, c'est les hauteurs maximales pour un site. Ça, c'est les densités maximales », on ne peut jamais dépasser sans retourner modifier le plan d'urbanisme.

2665 Donc, on devrait bien réfléchir si c'est vraiment les limites qu'on veut imposer, parce qu'après, le processus est lourd, de changer. Versus si on laisse plus de flexibilité en hauteur et densité, la Ville retient tous ses moyens de contrôler avec le zonage, avec les plans d'ensemble, avec les autres moyens à l'intérieur de ça, selon la qualité du projet.

2670 Donc, nous, dans notre rapport, on recommande de, par exemple, monter à 80 mètres la hauteur de base et de permettre sur le long de la voie ferrée jusqu'à 120 mètres, parce que ça représente des limites maximales. Et à l'intérieur de ça, on travaille avec des projets avec les plans d'ensemble.

2675 Donc, on a fait 19 recommandations dans notre rapport, qui se *summarize* dans quatre thèmes qui sont liés au bassin Wellington.

**M. PIERRE MARC MONGEAU :**

2675 C'est notre conclusion, donc.

**LE PRÉSIDENT :**

Oui. Parfait.

2680

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Qu'on reconnaisse que la capacité de la SIC a dépassé les exigences en matière de logement social et abordable, mais il faut quand même que ça soit conditionnel à une atteinte d'un seuil acceptable en rentabilité.

2685

Que la modification du plan d'urbanisme privilégie les objectifs et les ambitions, et pas nécessairement aller dans trop de détails. Laisser la place pour développer des stratégies à déployer.

2690

Qu'on devrait éviter le morcellement, particulièrement dans la forme des zones de densité et désigner les densités par sous-secteur. Par exemple, pour le bassin Wellington, on suggère qu'une moyenne de quatre soit ciblée.

2695

Ça pourrait être plus parce que nos études étaient basées initialement sur un COS de 6, mais il faut une moyenne du secteur et ne pas trop morceler, parce que ça limite la créativité des designers par après.

**M. PIERRE MARC MONGEAU :**

2700

Et ça revient à ce qu'on vous disait tout à l'heure avec les précédents : la question du plan d'ensemble est plus importante que le détail de zonage, actuellement sur un petit secteur, ce qui est proposé, malheureusement, dans le plan.

2705

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

2710 Et il faut que les formes urbaines proposées permettent d'atteindre, à la fin, les densités qui sont proposées, sinon, c'est inutile de proposer de telles densités.

**LE PRÉSIDENT :**

2715 Um-hum.

**M. PIERRE MARC MONGEAU :**

2720 Donc, écoutez, on est allé un peu vite, évidemment, comme tout le monde avant nous. Ça fait qu'on est très enthousiastes. On pense que c'est un projet qui va faire... qui va être énorme dans les prochaines années, comme innovation. On travaille avec des partenaires, aussi, qui sont exceptionnels.

2725 Donc, on voudrait, bon, vous remercier de nous avoir écoutés aujourd'hui, puis on est prêts à répondre à vos questions.

**LE PRÉSIDENT :**

2730 Oui. C'est nous qui vous remercions. Donc, première question, Coumba?

**Mme COUMBA NGOM :**

2735 Oui, alors, merci pour cette présentation. On comprend bien en lisant votre mémoire que vous vous positionnez donc en qualité d'influenceurs auprès des acteurs, et partagez votre vision.

À la page 23, vous dites : « Nous défendons plutôt un point de vue dynamique du patrimoine et du paysage urbain ».

2740

Alors, ma question, c'est : qu'est-ce donc qu'un point de vue dynamique du patrimoine et du paysage urbain?

**M. PIERRE MARC MONGEAU :**

2745

Non, vas-y, O.K.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

2750

Je donne l'exemple des silos P&H Milling, qui sont sur ce site. Plusieurs ont nommé ces silos qui sont sur le site du bassin Wellington comme élément paysager.

2755

Mais en fait, ce n'est pas le cœur du patrimoine du canal Lachine. En fait, c'est un symbole de déclin du canal Lachine parce que c'est écrit ensuite : « Quand le canal a fermé, c'était un nouvel usage ».

2760

Et le canal Lachine a été au cœur d'innovations industrielles, économiques du Canada pour des décennies. Puis pour nous, le cœur patrimonial, par exemple, du secteur, c'est l'innovation, c'est le lien avec les artistes, c'est le lien avec les nouvelles méthodes, les nouvelles approches.

Ce n'est pas de garder, par exemple, les silos comme une ruine du passé, du déclin de la période d'industrialisation.

2765

Ça ne dit pas qu'on ne devrait pas mettre en valeur ces silos-là. Mais on les intègre dans l'innovation, dans les nouvelles approches en écologie et en développement durable. Et pas de les laisser comme une statue qui est mise sur un piédestal.

Donc, c'est un peu plus notre idée d'approche dynamique où on pense : qu'est-ce qui était au cœur du patrimoine ici? Et ce n'est pas nécessairement seulement une structure de béton, mais c'est la culture qui a été créée autour du bassin.

2770 **M. PIERRE MARC MONGEAU :**

Les usages aussi, qui ont eu lieu avant. Les usages étaient importants et on veut recréer ça. Donc, il y a le patrimoine visuel, mais il y a le patrimoine des activités qu'on veut remettre en place. Très important.

2775

**Mme COUMBA NGOM :**

Um-hum.

2780 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Oui.

**M. PIERRE MARC MONGEAU :**

2785

Et d'ailleurs, je devrais dire que le silo... Je ne devrais pas, en fait, le dire, mais le silo MH, là...

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

2790

P&H.

**M. PIERRE MARC MONGEAU :**

2795 ...P&H est plus jeune que moi. Alors, peut-être que tu devrais me mettre une statue en quelque part. Désolé.

**Mme COUMBA NGOM :**

2800

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

Luba?

2805 **Mme LUBA SERGE :**

Moi, j'ai une question. Vous parlez des cônes de visibilité.

2810 **M. PIERRE MARC MONGEAU :**

Oui.

**Mme LUBA SERGE :**

2815 Et vous en faites une recommandation.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Oui.

2820 **Mme LUBA SERGE :**

Peut-être que vous pourriez expliquer un peu comment vous voyez ce problème? Ou comment c'est un problème pour vous?

2825 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

2830 Mais avec tous les cônes de visibilité qui sont ajoutés dans le plan, il n'y a presque pas de place qui n'est pas affectée. Puis ça nuit à la possibilité de créer un paysage intéressant parce qu'à la fin, l'opinion de nos professionnels et de nous, c'est : d'avoir des beaux paysages urbains, c'est aussi l'encadrement de ces paysages.

C'est la vue qu'on a d'une place. Ce n'est pas que... On ne préserve pas une vue patrimoniale, une vue intéressante en limitant toute construction autour. On veut encadrer. C'est les découvertes dans le paysage urbain qui sont intéressantes.

2835

Donc, l'idée, c'est... actuellement, ce qui est proposé, c'est tellement... il est tellement restrictif que ça ne permet pas une flexibilité. Et il faut plus regarder comment, dans un processus qualitatif durant une proposition de plan d'ensemble, encadrer des vues qui sont intéressantes, versus de couper toute construction avec des cônes de vue qui sont partout.

2840

**M. PIERRE MARC MONGEAU :**

Ça fait qu'en fait, ce qu'on... aussi... Puis merci. On favorise aussi plus les découvertes architecturales, hein?

2845

On a des bâtiments pleins, on va avoir des vides qui vont nous permettre d'avoir des perspectives sur les éléments importants, historiques. Mais c'est toute cette combinaison-là de vide, de plein, de vision qui est intéressante. On découvre toutes sortes de choses en se promenant dans le paysage qu'on va avoir construit.

2850

Alors que si le but qui est un peu présenté dans le rapport de la Ville, c'est : on permet des vues de partout, donc on baisse les hauteurs d'édifices, on trouve que c'est un peu simplifié.

2855

Alors, c'est pour ça qu'on dit depuis le début : donnez-nous la liberté de travailler avec vous, la Ville de Montréal et les autres intervenants, et on va trouver des meilleures solutions qu'appliquer des règlements qui sont trop préétablis, qui ne nous permettront pas d'être innovateurs comme on le voudrait.

2860

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Oui.

**Mme LUBA SERGE :**

2865 O.K. Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

2870 Juste une dernière question. Vous avez abordé pas mal des questions que j'avais, mais au niveau du processus, justement, on parle de plan d'ensemble, on parle d'approche par projets intégrés. C'est quoi votre vision des processus qui devraient être tenus par la Ville?

**M. PIERRE MARC MONGEAU :**

2875 Veux-tu commencer? Puis...

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

2880 Donc, nous, la première chose, ça prend une clarté de processus parce qu'actuellement, le processus qui est visé n'est pas clair.

2885 Deuxièmement, on favorise un plan d'ensemble qui est un élément réglementaire qui existe parce qu'on veut éviter un type de... encore une approche morcelée. Parce que même si la Ville demande qu'on travaille ensemble avec nos voisins pour un plan d'ensemble, elle a zéro statut légal, cette idée.

2890 Donc un processus de plan d'aménagement ensemble va créer un processus réglementaire pour avoir un plan d'ensemble pour le secteur.



**M. PIERRE MARC MONGEAU :**

2895

Parce qu'on considère qu'on est capables de travailler avec les autres promoteurs sur le site. Et il y a des échanges potentiels, il y a des hauteurs qu'on peut regarder ensemble. On peut en donner plus à un, réajuster.

2900

Donc, tout cet exercice-là, on le commence à peine. Alors, ce que nous, on dit à la Ville de Montréal : donnez-nous la liberté. Soyez avec nous dans ça. Donnez-nous la liberté. Tous les membres de ce secteur-là, particulièrement Bridge... Wellington, en ce qui me concerne.

**LE PRÉSIDENT :**

2905

Um-hum.

**M. PIERRE MARC MONGEAU :**

2910

Donnez-nous les outils pour faire un projet qui va être magnifique et ne nous coupez pas tout de suite les... l'enthousiasme en faisant... Je fais attention à mes mots, là. Ce n'est pas le moment de nous dire tout de suite qu'on a trois étages ici, quinze étages là, puis une vue par ici.

Regardons-les ensemble. Laissons-nous travailler ensemble.

2915

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM HOLMES :**

Parce que...

2920

**M. PIERRE MARC MONGEAU :**

Vous avez des exemples de projets de Broccolini. Pourquoi pas? C'est peut-être sur son secteur, peut-être moins sur le nôtre. Mais c'est très important de se garder une liberté aujourd'hui

2925

parce qu'on est tous des organisations qui sont fiables. Et on va être capables de travailler ensemble.

C'est un cri du cœur, mais c'est ça qu'on va faire : une nouvelle ville dans une ville.

**LE PRÉSIDENT :**

2930

Um-hum. Parfait. Bon, bien, ce cri du cœur est la conclusion.

**M. PIERRE MARC MONGEAU :**

2935

Oui, monsieur.

**LE PRÉSIDENT :**

2940

Alors, merci beaucoup, messieurs, pour votre présentation, votre présence et votre participation à cette consultation. Donc, dans quelques instants, on poursuit avec un citoyen, monsieur Bruno Collin.

Alors, bonsoir, monsieur Collin.

2945

**M. BRUNO COLLIN :**

Oui, bonsoir.

**LE PRÉSIDENT :**

2950

Alors, vous connaissez nos procédures. Alors, on vous écoute.

2955 **M. BRUNO COLLIN :**

Oui, d'accord, merci. Alors, donc d'abord, je fais cette présentation à titre personnel et en tant qu'expert en urbanisme. Tout simplement.

2960 Le mémoire que je présente ce soir vise essentiellement, en fait, le territoire situé à l'est de la rue Wellington, autour du bassin Wellington et sur la Pointe-du-Moulin. Mais j'ai pu voir ce soir que d'autres ont fait des présentations sur le même territoire, là. Pas nécessairement pour la même raison.

2965 Ce secteur du plan de développement se distingue des autres, à mon avis, parce qu'il est le seul à être en parfaite continuité historique, morphologique et géographique avec les quartiers adjacents, dont le Faubourg des Récollets, Griffintown et Pointe-Saint-Charles.

2970 D'ailleurs, je pensais à ça tantôt, puis quand mes parents étaient jeunes, les deux rives du canal Lachine dans ce secteur-là, il n'y avait pas de différences entre les deux rives. C'était comme le même environnement.

2975 Il constitue également, ce secteur, la dernière grande friche urbaine du centre-ville, après celle du Pied-du-Courant, au pied du pont Jacques-Cartier, qui a récemment fait l'objet d'une planification particulière avec le PPU des Faubourgs.

Je pense que certains d'entre vous, d'ailleurs, ont été sur une des commissions pour ce PPU-là.

2980 Alors, donc il est intéressant de comparer cette planification avec celle du PDMV, car elle permet de mieux saisir le potentiel de requalification urbaine du secteur bassin Wellington-Pointe-du-Moulin. Je l'ai baptisé ainsi, là, parce qu'il y a tellement de noms. Pour les fins de la présentation.

2985 En plus d'être tous deux, ces deux secteurs, visés par la stratégie centre-ville à des fins de densification résidentielle, notamment, ils ont beaucoup d'autres points en commun, à commencer

par la localisation à même le centre-ville, bien que celui-ci est beaucoup plus proche du centre des affaires, comme on voit sur l'image. Plus en continuité.

2990 Ils ont, bon, également une superficie équivalente ou semblable. Leurs contraintes sont similaires, leur histoire l'est de même.

2995 Le PDMV souligne d'ailleurs à juste titre la richesse du patrimoine industriel présente dans le secteur bassin Wellington-Pointe-du-Moulin, dont le Silo #5, l'ancienne station de pompage Riverside, les convoyeurs aériens, l'enseigne Farine Five Roses et évidemment, le canal Lachine lui-même.

3000 Pour sa part, le secteur Pied-du-Courant comprend l'îlot des Voltigeurs, témoin de plus de 200 ans d'histoire de la brasserie Molson, une des plus anciennes industries à avoir conservé le même site au Canada sur une aussi grande période.

Le tunnel Beaudry, l'entrepôt frigorifique du port, l'ancienne Canadian Rubber, l'église Saint-Pierre-Apôtre, le site historique de la prison des Patriotes, l'ancienne station de pompage Craig, qui est la sœur de la Riverside. Malgré l'état dans lequel elle est. C'est une autre histoire.

3005 Sans oublier, évidemment, la superstructure du pont Jacques-Cartier, symbole par excellence de Montréal – visuel, j'entends. Donc, en regard du patrimoine, ces deux secteurs se ressemblent énormément.

3010 Il en va de même en ce qui regarde les contraintes entropiques. Dans les deux secteurs, les activités portuaires, ferroviaires, autoroutières, lourdes, soulèvent des défis tout aussi importants pour l'aménagement d'un milieu de vie attrayant, sécuritaire et sain.

3015 À ce sujet, d'ailleurs, il faut noter que le schéma d'aménagement et de développement de... le SAD, schéma d'aménagement de l'île de Montréal, là... l'agglomération, c'est ça, impose des conditions spéciales pour l'aménagement d'un usage sensible comme l'habitation à proximité d'une autoroute, d'une voie ferrée ou d'un usage quelconque comportant des nuisances.

Le secteur des festivals en est un, par exemple, avec les... le quartier des festivals ou des... des trucs industriels qui peuvent être...

3020 Alors, donc dans le PDMV, on propose une affectation qui n'est pas mixte comme dans le secteur Pied-du-Courant, ni non plus le reste du centre-ville. On propose une activité diversifiée qui interdit toute occupation résidentielle, à moins qu'il soit démontré qu'elle est compatible avec son voisinage immédiat.

3025 L'obligation de faire cette démonstration en amont d'un projet immobilier, c'est-à-dire à l'étape du zonage, implique de faire cette... des délais, pardon, assez difficiles à mesurer d'avance, en plus d'une incertitude marquante quant à la faisabilité elle-même d'une autorisation.

3030 Cette condition, qui n'ajoute rien à celle du schéma que je viens de mentionner, freine inutilement la réalisation d'un projet et... du projet, et laisse entendre que la fonction résidentielle n'est pas propice ni prioritaire.

3035 Pourtant, en tout cas, considérant, donc, la grande similitude des deux secteurs, l'affectation du sol devrait être la même.

3040 Ensuite, la crise d'abordabilité résidentielle à laquelle nous assistons au Québec est omniprésente au Canada et aux États-Unis, et particulièrement sur la côte ouest. Ce problème a de multiples causes, on s'entend, mais l'une d'elles se démarque par sa virulence et sa persistance, soit le déficit chronique de l'offre de nouveaux logements privés.

3045 Comme la SCHL l'explique dans sa publication de l'an passé sur la pénurie résidentielle, en augmentant l'offre de nouveaux logements, même s'ils sont dispendieux, on réduit nécessairement la pression spéculative sur le parc de logements existants.

À l'inverse, lorsqu'on freine la production de logements qui, par définition, sont plus chers que des logements existants, on contribue à créer une rareté, laquelle provoque une hausse des valeurs et mine l'offre existante de logements abordables.

3050 Môme s'il est impératif, donc, de trouver des solutions afin d'améliorer au plus tôt l'abordabilité résidentielle, il n'est pas moins important d'assurer le maintien d'une offre suffisante de logements privés en général, incluant les plus dispendieux.

3055 Sans quoi, les besoins pour des logements sociaux et abordables vont continuer d'augmenter. Puis on sait qu'on n'est pas rendu au fond du baril, on a juste à aller voir à Toronto puis à Vancouver c'est où qu'on s'en va avec la façon de faire actuelle au Québec et dans la région de Montréal.

3060 Par ailleurs, pour des raisons de santé publique et d'adaptation à la crise climatique, la densification planifiée des milieux de vie s'impose plus que jamais. Elle doit se faire en liaison avec les infrastructures de transport collectif et actif, dans une perspective de mixité urbaine et sociale et, bien entendu, en s'assurant de la qualité des milieux de vie.

3065 On conviendra que le potentiel de densification des quartiers existants est relativement limité. Mais la requalification des grandes zones industrielles ou commerciales désuètes, qui sont adjacentes à des milieux de vie établis, comme celle qui nous intéresse ce soir ou celle dont je parle, offre définitivement la meilleure possibilité de densifier le territoire.

3070 Il est donc difficile à comprendre pourquoi la densification proposée pour ce secteur correspond à près de la moitié de celle retenue pour le secteur Pied-du-Courant. Et de loin inférieure à celle de Griffintown et du Faubourg des Récollets situé immédiatement à côté.

3075 Il faut rappeler que la faible densité et la faible hauteur de construction ne sont pas garantes d'une qualité architecturale ou d'une qualité d'intégration. Ni non plus d'une échelle... humaine, en fait.

À preuve, des quartiers comme le Vieux-Montréal et le Faubourg des Récollets présentent des densités et des hauteurs de construction beaucoup plus élevées que celles proposées. Et jusqu'à preuve du contraire, c'est des endroits qui sont quand même attrayants et intéressants.

3080

Une densification de moyenne intensité comme celle du secteur Pied-du-Courant permettrait grosso modo de doubler le nombre de logements et la superficie de plancher destinée à des activités économiques.

3085

En fait, en utilisant la même méthode de calcul que celle du PPU des Faubourgs pour déterminer le potentiel immobilier, on s'aperçoit que la proposition du PDMV permettrait de construire au plus 4 439 logements, dont 887 logements sociaux, dans ce secteur-là.

3090

Pourtant, avec une densité de construction comme celle du Pied-du-Courant, bien, on pourrait faire 7 547 logements, dont 1 547 logements sociaux.

Puis évidemment, la proportion d'espace à des fins commerciales, ou de bureaux, ou d'activités... serait également doublée puisqu'elle est conservée, elle est la même.

3095

Alors, afin d'éviter que le bâti soit trop monolithique, trop massif, de façon générale, il faut offrir la possibilité de varier la volumétrie et la morphologie du tissu urbain. Pour ce faire, il convient de prévoir des hauteurs de construction.

3100

On est dans un plan... on est dans le plan d'urbanisme, là, jusqu'à un certain point. Le PPU, le PDMV, tout ça, c'est comme le plan d'urbanisme. Il faut garder des enveloppes qui sont assez vagues pour permettre une articulation de ce qui va se faire dans le détail.

3105

Et d'avoir une plus grande flexibilité de ce point de vue là, c'est nécessaire. Donc, plus de souplesse. Dans le PPU des Faubourgs, par exemple, l'introduction du concept de hauteur conditionnelle a permis ou permet... vise à permettre de stimuler l'intérêt du marché pour mettre en valeur certaines composantes patrimoniales.

Ainsi, pour encourager, par exemple, la mise en valeur de... et l'intégration du Silo #5, et le réaménagement du bassin Wellington, il serait possible de déterminer des emplacements pouvant accueillir conditionnellement une construction avec une hauteur plus élevée.

3110            Puis en passant, si on veut... si on est inquiet de la qualité de l'intégration ou de l'architecture de ces éléments plus élevés, rien n'empêche d'organiser un concours architectural spécifiquement, qui vise ces éléments-là.

3115            Donc, de façon générale, les hauteurs proposées devraient être revues à la hausse afin de permettre une requalification urbaine du même calibre que celle visée dans le secteur Pied-du-Courant.

3120            3 300 logements de plus, dont 660 logements sociaux, ça, c'est l'addition, là, selon le calcul, si on avait une densité qui était plus raisonnable, ce n'est pas rien. Surtout quand on sait que cela peut se faire sans réduire la qualité de la requalification urbaine recherchée.

3125            En fait, ça permettrait de combattre le déclin de l'abordabilité résidentielle, de donner l'exemple pour la densification intelligente du territoire qui s'impose afin de réaliser la transition écologique métropolitaine, d'augmenter la masse critique de résidents et d'emplois nécessaires pour assurer un milieu de vie dynamique et vivant dans le secteur du centre-ville, et enfin, de permettre une fois pour toutes la mise en valeur tant attendue du Silo #5 et l'aménagement du bassin Wellington.

3130            Plusieurs des plus importants promoteurs immobiliers ont déjà manifesté leur intérêt à mettre la main à la pâte dans ce grand projet de requalification urbaine. On les a entendus ce soir, d'ailleurs, en partie.

3135            Mais ils s'appuyaient alors... En tout cas, moi, quand j'ai écrit ça, je me fiais sur ce que j'ai... il y a un truc qui est sorti sur... qui a été rendu public la semaine dernière pour le consortium, je pense. Puis ça va être leur mémoire. Moi, quand j'ai écrit ça, j'avais en tête ce qui a été présenté il y a un an, un an et demi, en fait. Qui a été mis en ligne... ou peut-être un an.

                 En tout cas, peu importe. Je ne suis pas sûr qu'il y ait une différence, je n'ai pas vérifié. Mais le fait est que ce qui avait été présenté et ce que moi, j'avais vu, ça correspondait à peu près aux



3140 capacités puis au potentiel qui avaient été convenus pour le PPU des Faubourgs au Pied-du-Courant.

Réduire ce potentiel, donc, de moitié, comme il est proposé aujourd'hui dans le PDMV, risque de ne susciter rien d'autre qu'un désintérêt de la part des investisseurs privés, à mon avis.

3145

J'invite donc la Ville de Montréal et aussi l'Office de consultation publique à repenser ces paramètres quantitatifs d'usage, de hauteur et de densité. Je dirais même cette idéalisation des limites quantitatives comme manière de planifier le territoire, et de miser davantage sur une approche qualitative qui serait plus respectueuse, d'ailleurs, des intérêts supérieurs des Montréalaises et des Montréalais.

3150

Laisser le marché planifier et construire la ville sans balises significatives comme on le faisait dans les années '60 et '70 est assurément une grave erreur. Mais à l'opposé, ignorer les lois du marché dans la planification territoriale équivaut ni plus ni moins à répéter, à l'inverse, cette même erreur.

3155

La Ville de Montréal doit donc maintenir son rôle de chef de file et montrer qu'il est possible de relancer cette zone déstructurée du cœur économique et culturel du Québec avec une densification adéquate, soignée et ordonnée, comme elle l'a fait pour le secteur Pied-du-Courant dans le PPU des Faubourgs.

3160

Voilà, c'était mon résumé.

**LE PRÉSIDENT :**

3165

Oui, merci.

**M. BRUNO COLLIN :**

3170

Et merci à vous, en fait.

**LE PRÉSIDENT :**

Merci, monsieur Collin. Alors, quelques questions. Luba?

3175 **Mme LUBA SERGE :**

Oui. Peut-être que vous avez déjà répondu. Vous parlez d'une densification responsable, comme terme?

3180 **M. BRUNO COLLIN :**

3185 Oui. Bien, je pense que vis-à-vis ce qui se passe dans toutes les agglomérations nord-américaines, puis au Québec, on ne fait pas exception, puis dans la région de Montréal non plus, on doit absolument... on ne peut plus continuer à laisser le territoire se développer n'importe comment.

3190 On doit concentrer nos milieux de vie. On doit densifier le territoire, puis on doit le densifier de la façon la plus intelligente possible, c'est-à-dire autour des pôles de mobilité collective et active, aussi.

Ici, on a une des pistes cyclables les plus fréquentées, puis les plus attrayantes de toute la région de Montréal, qui est l'axe du canal Lachine et de la rivière. On est dans le centre-ville, on est adjacent au centre-ville de Montréal, qui n'est pas n'importe quel centre-ville, là. C'est quand même la métropole du Québec.

3195 Et puis, donc, ça... ici, on ne peut pas faire les choses comme ailleurs. Et si on ne peut pas densifier au centre-ville de façon minimalement intelligente et minimalement responsable... Parce qu'en fait, c'est une question de responsabilité publique et de responsabilité collective, je pense, de s'assurer qu'il y ait une densification qui soit bien faite, mais qui soit surtout à l'échelle de ce qu'il faut faire.

3200

3205 Vous savez, l'ONU parle de 15 000 personnes au kilomètre carré. Les gens de Concordia qui sont venus tantôt nous ont parlé de la densité de la région de Montréal. Et puis dans une étude de l'ONU-Habitat, on raconte qu'on a pris quelques villes en Amérique du Nord, puis on a dit : « Pour atteindre cette densité-là dans l'agglomération... »

3210 Puis on parle de Montréal, d'ailleurs. Je pense qu'ils calculent que ça va prendre environ 80, 90 ans pour qu'on atteigne cette densité minimale là dans la région de Montréal, si on continue à faire les choses comme on les fait en ce moment.

Alors, il faut vraiment changer nos façons de faire, puis il faut commencer à penser à densifier, puis à bien le faire. Donc, *focusser* sur la qualité des choses et arrêter de penser que de mettre des plafonds de hauteur partout, puis de densité, tout ça, un peu de façon arbitraire...

3215 Et je suis bien placé pour en parler. J'ai travaillé dans ça à l'intérieur de la fonction publique pendant des décennies. Je sais comment ces choses-là se font et ce que je vois ici, ça ne me semble pas du tout approprié.

**Mme LUBA SERGE :**

3220 Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

3225 Merci. Coumba?

**Mme COUMBA NGOM :**

3230 Oui, alors, monsieur Collin, j'aimerais savoir comment vous appréhendez la cohabitation entre le secteur industriel et le secteur résidentiel.

**M. BRUNO COLLIN :**

3235 Bien, c'est à peu près la même question qu'on pourrait se poser quand on disait : comment on va développer de l'habitation en bordure de l'autoroute Ville-Marie, à la sortie du tunnel, justement, Pied-du-Courant?

3240 Puis là, j'aime rester dans l'analogie parce que c'est l'objet du point que je veux apporter. Je pense que dans ce cas-ci, il y a un... ADM, la minoterie, qui est ici, qui est une activité qui ressemble, qui pourrait probablement être comparable à l'activité de l'ancienne brasserie Molson, auprès de laquelle on a développé le quartier Faubourg Québec à l'époque.

3245 Je ne sais pas si vous le savez, mais ça dégagait des odeurs, ça, de façon mensuelle dans le quartier, puis c'était un peu désagréable. Ce n'était pas l'idéal, disons. Et en termes de produits chimiques, c'est de l'industrie presque lourde, hein, une grosse brasserie comme celle-là, à certains égards.

3250 Puis sans parler du camionnage. On était dans l'industrie très lourde, en plein milieu d'un quartier. Puis ce n'était pas l'idéal. Ici, c'est quand même différent. Il reste donc cette industrie-là qui, elle, peut vraiment être considérée comme non compatible pour de l'habitation, et moi, je n'ai pas remis en question dans ce que je vous ai montré dans les cartes...

3255 Le PDMV propose de... Ah, je me suis trompé de flèche. Le PDMV propose de... comment dire? De conserver un... un espace autour d'ADM, hein? Puis ça, c'est comme un espace tampon. Puis je pense que c'est raisonnable. C'est pour ça que j'ai repris exactement les mêmes limites.

3260 Mais en même temps, il ne faut pas exagérer, là. Ce n'est pas une centrale nucléaire, là. Ce n'est pas... qui risque d'exploser, là, sur le bord de la mer avec un tsunami. Ce n'est pas... Ça fait que donc, je pense que s'il y a un certain camionnage, il y a certaines activités qui sont liées à ça, ce n'est pas pire que le trafic sur le boulevard René-Lévesque en plein milieu d'un centre-ville.

3265

C'est certainement, probablement moins pire que les activités du festival autour de la place des Festivals où il y en a, de l'habitation. Il faut peut-être... il faut assurément qu'il y ait des manières de construire.

3270

Comme j'ai dit, le schéma prévoit que dans certains cas, il faut qu'il y ait des mesures prises pour des activités comme de l'habitation, qui soient prises pour s'assurer que ça soit bien fait. Puis tu sais, quand c'est du bruit, ou que c'est du camionnage, ou des choses comme ça, bien, ça peut être l'insonorisation du bâtiment, la position du bâtiment.

3275

Mais de dire qu'on ne peut pas se réapproprier ce territoire-là sous prétexte qu'il reste une activité comme celle-là, qui n'est pas... je pense que ce n'est pas raisonnable.

D'ailleurs, on voit un peu partout dans le monde... En Angleterre, il y a plein de zones proches de secteurs portuaires qui fonctionnent encore, qui ont été reconstruites, qui ont été redéveloppées, qui sont devenues des quartiers vivants et très intéressants.

3280

Puis je dis Londres parce que c'est le premier qui me vient à l'esprit, mais... Donc, c'est... moi, je pense qu'il n'y a pas d'incompatibilité s'il n'y a pas de problème et puis si c'est possible un peu, bien, alors c'est possible de le faire correctement. C'est-à-dire à l'échelle de ce qu'il y a juste l'autre bord de la... j'allais dire : « de la rue », mais juste de l'autre bord du canal, qui est très étroit ici.

3285

**Mme COUMBA NGOM :**

Um-hum.

3290

**M. BRUNO COLLIN :**

Vous voyez, dans le Faubourg des Récollets, c'est neuf, la densité. Ce n'est pas trois. C'est neuf. Et puis dix, sur la partie sur le bord du canal. Ici, 7,5. Tu sais, c'est ça, l'environnement

immédiat de ce secteur-là. De dire que ça va être 3,5? C'est du vrai délire, dans les circonstances où il faut densifier dans la région de Montréal.

3295

C'est quoi, ça, comme exemple qu'on envoie pour les autres villes autour, puis pour la région autour de Montréal. Il va falloir que toute la CMM, on s'en aille dans la même direction pour faire de la densification correcte et intelligente.

3300

Même s'il n'y a pas une nouvelle station du REM, on est quand même dans le rayon de la station du REM qui est déjà permise, qui est déjà prévue. Puis on est même en partie dans le rayon d'une station de métro. D'un kilomètre de marche.

3305

Ça fait qu'on est... ce territoire-là, il est déjà en partie dans un TOD. Ça fait que tu sais, c'est... Puis si on est à onze minutes de marche au lieu de dix, ou douze, disons... C'est-à-dire 20 au lieu de 15, bien, c'est quand même... on est quand même... on est quand même proche.

3310

Puis il y a beaucoup d'infrastructures, comme j'ai dit, de vélo, puis tout ça, qui offrent d'autres options, en fait. Puis...

**Mme COUMBA NGOM :**

Um-hum.

3315

**M. BRUNO COLLIN :**

3320

...qui font que c'est bien situé pour recevoir de la densité. Minimalement. Puis six, c'est de la densité très moyenne, encore une fois. Ça pourrait être plus. Moi, je dis : ça ne peut pas être moins que ça. Ça ne peut pas être moins que ce qui a été fait pour le Pied-du-Courant, parce qu'on est davantage dans le cœur du centre-ville, ici.

**Mme COUMBA NGOM :**

3325

Je vous remercie.

**LE PRÉSIDENT :**

3330

Alors, je vous remercie également. Merci pour votre participation, monsieur Collin.

**M. BRUNO COLLIN :**

3335

Merci à vous.

**LE PRÉSIDENT :**

3340

Maintenant, on va terminer la soirée avec le dernier intervenant, Marc Douesnard du Conseil des métiers d'arts du Québec. Alors, on revient dans quelques instants.

Alors, rebonsoir. Monsieur Douesnard, c'est bien ça?

**M. MARC DOUESNARD, Conseil des métiers d'arts du Québec :**

3345

Oui, c'est ça.

**LE PRÉSIDENT :**

3350

Excellent. Donc on vous écoute.

**M. MARC DOUESNARD :**

Bien, alors bonsoir tout le monde. Heureux de... Il est tard un peu, mais je...

3355 **LE PRÉSIDENT :**

Il y a un petit peu de retard.

3360 **M. MARC DOUESNARD :**

J'arrive en dernier. J'espère que tout le monde est encore assez réveillé pour écouter cette ébauche de beau projet pour le secteur.

3365 Alors, je me présente : Marc Douesnard. Je suis ferronnier d'art, d'abord, mais président du Conseil des métiers d'arts du Québec.

3370 Je vais vous présenter un peu ce qu'est le Conseil des métiers d'arts du Québec pour commencer, et puis je vais ensuite vous expliquer un petit peu la vision qu'on a eue pour le secteur et qu'on a développée au cours des quatre dernières... quatre, cinq dernières années, notamment sur les tables de concertation pour Bridge-Bonaventure et aussi via le projet pilote qui a été développé un peu dans le projet des Forges de Montréal.

3375 Alors, le CMAQ et sa mission. Je vais lire un peu. Je vais extrapoler ensuite. Commercialisation et grands événements. On a des boutiques, une galerie d'art, trois salons de métiers d'arts au Québec, un rayonnement international.

3380 D'ailleurs, j'arrivais hier de Paris où on a exposé au Grand Palais à Paris, dans un événement qui s'appelle Révélation, avec une quarantaine d'artistes, artisans du Québec, avec 58 autres pays.

Donc, un rayonnement international de grande taille. C'était la plus... une des plus grandes délégations en culture à l'extérieur du Québec cette année.

3385 Diffusion, plateforme de diffusion, matière. On a... oui, c'est ça, des sites web, un répertoire avec tous nos artisans, websérie, balado. Ça vous donne une petite idée.



Formation en métiers d'arts. Bon, au Québec, la formation s'offre de deux façons. Il y a un DEC en métiers d'arts qui est offert dans le cadre d'écoles-ateliers, qui fait partie du plan national de formation en métiers d'arts qui a été mis en place dans les années '80.

3390 Et tout nouvellement, des attestations d'études collégiales en métiers d'arts du patrimoine bâti. Ça, ç'a été suite à des... un appel de la vérificatrice générale par rapport... qui a livré un rapport assez incriminant en ce qui a trait à la conservation du patrimoine bâti au Québec.

3395 Nous, on est arrivés avec une formation d'attestation d'études collégiales pour former des gens qui se spécialisent donc dans les métiers traditionnels du bâtiment. On parle ici des tailleurs de pierres, des ferronniers d'art, des ferblantiers, des vitraillistes, des... Bon, tous ces gens-là.

3400 Donc, c'est ça, ce qui nous vaut des partenariats assez solides avec tant le ministère de la Culture que des grosses organisations comme la Commission de la construction du Québec, notamment, et, bon, l'Ordre des architectes du Québec.

3405 Et tout un... Excusez, pour finir la formation métiers d'arts, on a aussi tout un programme de formation continue qui va du développement entrepreneurial à la gestion d'expositions à l'international et tout ça.

3410 L'ADN des métiers d'arts. Vivre d'un métier d'arts, c'est avant tout embrasser un mode de vie qui porte un mouvement de société et qui revalorise la transmission des gestes centenaires, la créativité multidisciplinaire, la coopération multisectorielle, l'économie circulaire, la sagesse environnementale, la réhumanisation d'un tourisme responsable, l'utilisation des ressources locales et de proximité, la survie de notre patrimoine immatériel et la réhabilitation de notre patrimoine bâti collectif.

3415 C'est tous des termes que beaucoup de gens utilisent aujourd'hui qui nous collent à la peau, nous, les artisans des métiers d'arts depuis la nuit des temps. Donc ce n'est pas des termes avec lesquels on a besoin de... qu'on a besoin d'approvoiser ou d'essayer de donner un sens. Je pense

que c'est... En tout cas. Pour ceux qui connaissent un peu ce que représente un artisan dans une société, vous voyez bien que tout ça est très, très porteur pour nous.

3420 Alors, notre implication dans Bridge-Bonaventure, bien, j'ai mis les dates de 2019 parce que c'était le début de la consultation publique. Cela dit, nous, notre réel combat a commencé un peu avant ça, de par les entreprises en métiers d'arts qui sont déjà installées dans le secteur.

3425 Notamment, il y a Espace VERRE qui est une école de souffleurs de verre. Il y a une belle entreprise, pour ceux qui ne la connaissent pas, qui s'appelle Juget-Sinclair, qui fabrique des orgues incroyables et qui sont exportés partout dans le monde, qui ont un carnet de commandes pour les dix prochaines années.

3430 Et il y a... j'imagine que beaucoup ont entendu parler des Forges de Montréal, qui est un dossier qui a été très épineux, surtout, je vous dirais, si on remonte à il y a quatre, cinq ans où les forgerons et l'entreprise qui était là depuis 2000, qui avaient investi dans la place, qui avaient sauvé le bâtiment qui était sur la liste des bâtiments à détruire en 2000... a été rescapé.

3435 On a trouvé une nouvelle vocation pour ce bâtiment-là et une entreprise de retransmission des savoir-faire traditionnels s'y est installée et a été menacée d'éviction.

3440 Donc, ils ont dû se battre, ils ont dû former des partenariats solides, notamment avec la Société immobilière du Canada, avec la Ville de Montréal, avec les mouvements sociaux du secteur comme Action-Gardien, notamment, et cætera, pour s'assurer de créer une mobilisation citoyenne pour conserver son statut, conserver... pérenniser son statut de locataire, voire propriétaire.

3445 Parce que comme vous entendiez tout à l'heure la Société immobilière du Canada parler, on est sur le point, avec les Forges, de régler cette situation-là qui était d'autant plus compliquée à cause du statut du bâtiment dont la Ville était propriétaire, mais sur un terrain fédéral, alors ça rajoutait des niveaux de complexité incroyables.

3450           Donc, ensuite, 2019, consultation publique, dépôt de mémoire par le CMAQ en 2019. 2020, publication du rapport de la Commission. 2022, implication sur la table de concertation des acteurs du secteur, sur laquelle j'ai siégé, entre autres pour les Forges de Montréal, mais également depuis la toute fin de la table de concertation, le Conseil des métiers d'arts du Québec a été invité spécifiquement sur la table.

                  Et nous avons créé aussi des comités pour nous assurer que la vision du quartier des Artisans soit partagée par l'ensemble des parties prenantes.

3455           Les enjeux des métiers d'arts : précarité des ateliers des artisans. Bon, bien, je pense que ce n'est pas un secret non plus pour personne, l'augmentation des coûts des loyers, exacerbée par la pandémie. Baux à court terme, insécurité récurrente, difficulté d'acquisition, accès à des lieux désuets, mises aux normes coûteuses, pression foncière, éloignement des grands centres.

3460           C'est tous des enjeux qui... Vous savez, dans Bridge-Bonaventure, même si je parlais juste des enjeux du cinéma, il y a MELS qui sont installés là, mais tous les ateliers d'artisans qui travaillaient dans le cinéma sont rendus sur la Rive-Sud, un peu partout. Ils doivent prendre le pont quotidiennement pour accéder à leurs lieux de travail.

3465           Accès à des locaux adaptés, des docks de chargement, vaste volumétrie, voltage adéquat. Donc, on comprend naturellement que, bon, pour certains des métiers d'arts, on ne parle pas juste d'ateliers d'artistes comme des peintres ou... On parle d'ateliers qui nécessitent des infrastructures non seulement adéquates, mais pérennes.

3470           Parce que quand on se met à faire des changements, installer des ponts, des systèmes d'aération électrique, bien, on s'assure de rester là pour longtemps ou du moins, on l'espère.

                  Les opportunités. Les métiers d'arts, bien, c'est une économie porteuse. Rayonnement de la métropole et opportunités pour le tourisme. C'est une économie porteuse.

3475

Écoutez, brièvement, avec peu de financement public, les métiers d'arts représentent au Québec environ un demi-milliard de PIB. À Montréal, si on inclut en plus de ça toute l'économie du cinéma, des arts de la scène, de la publicité, on peut parler de... Bien, je ne m'avancerai pas trop en avant, mais de plusieurs dizaines de millions par année.

3480

Rayonnement de la métropole et opportunités pour le tourisme. Bien, le quartier qu'on propose voudrait effectivement être un quartier avant-gardiste dans le style de certaines initiatives qu'on voit en Europe, à Amsterdam, à Barcelone. J'arrive de Paris, le Viaduc des Arts à Paris. Dans les grandes villes américaines comme San Francisco, New York, le High Line, les choses comme ça.

3485

Mais ce qu'on propose, nous, c'est un quartier où sont regroupées quatre composantes qui font une boucle au complet, ce qu'on ne voit pas nulle part ailleurs. Parce qu'on va parler souvent de développement économique, ou de recherche, ou d'enseignement, mais c'est très rare qu'on ait à un endroit la boucle au complet.

3490

Quand je dis : « la boucle », c'est parce que l'objectif... Bon, on commence par la recherche et l'enseignement. C'est de créer, naturellement, une relève. Je vous parlais tout à l'heure de l'enjeu du patrimoine. Au Québec, il y a à peu près juste 400 artisans qui travaillent, qui peuvent intervenir légalement parce qu'ils sont considérés comme des artisans professionnels par la loi sur le statut de l'artiste.

3495

On parle d'à peu près 400 artisans, tous métiers confondus. Ça, ça veut dire que pour ramener les métiers traditionnels pour sauvegarder nos bâtiments patrimoniaux, c'est une poignée d'individus parce qu'on n'a pas agi assez vite et maintenant, bien, il faut absolument créer une tendance pour remédier à cette situation-là.

3500

Donc, former de la relève. Ensuite, leur donner un endroit pour pratiquer. L'entrepreneuriat en métiers d'arts, ça se décline tant dans la mode, dans le design, dans la sculpture, l'art public. En musique, avec les facteurs d'instruments comme je vous ai parlé. En arts, cinéma, théâtre. En architecture et patrimoine.

3505

Vous voyez bien que les artisans québécois sont un peu comme le mortier d'une structure qui se ramifie dans l'ensemble de la culture et l'ensemble de l'identité québécoise.

3510 Le côté administratif, naturellement, c'est toutes les salles de classe, les bureaux, le Conseil des... les bureaux du Conseil des métiers d'arts du Québec, notamment, qui pourrait s'installer là. Donc, éventuellement, une mutualisation de services entre les écoles.

3515 Le volet entrepreneurial, je vous disais, dans notre proposition... Bien, au niveau de la recherche et de l'enseignement... Excusez-moi, je saute un petit peu de l'un à l'autre, là. Je ne veux pas oublier... je ne veux rien oublier.

3520 Mais au niveau de la recherche et de l'enseignement, on a huit écoles en... comme je vous disais tout à l'heure, qui font partie du plan national de formation en métiers d'arts. Donc ces huit écoles-là, moins une, qui est le Centre de céramique Bonsecours, qui a des... négocié une entente d'emphytéote dans le Vieux-Montréal, qui ne les force absolument pas à se reloger.

3525 Mais les sept autres, dans le moment, vivent une précarité intense. L'objectif, c'est de les rassembler. Je crois que vous allez probablement lire plusieurs mémoires à cet effet.

L'entrepreneuriat, on parle d'une trentaine de microentreprises montréalaises qui seraient intéressées à venir s'installer dans le secteur.

3530 Donc, administratif, je l'ai dit, puis médiation culturelle, on parle d'espaces muséaux, de galeries, de boutiques de métiers d'arts.

La vision pensée... Est-ce que je suis dépassé? Ça s'en vient?

**LE PRÉSIDENT :**

3535 Oui, oui, c'est ça, là.

**M. MARC DOUESNARD :**

3540 Oui, O.K., excusez-moi.

**LE PRÉSIDENT :**

3545 On va manquer de temps, malheureusement, pour les questions, oui.

**M. MARC DOUESNARD :**

Oui, O.K. Pour les questions, vous dites?

3550 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, pour nos échanges, mais...

**M. MARC DOUESNARD :**

3555 O.K. Bien, regardez, je vous ai pas mal expliqué quand même la vision. Je vais sauter vite là-dessus, je vais aller tout de suite aux commentaires.

3560 Clarifier la notion d'entreprise en fabrication légère. C'est tout par rapport au... naturellement, au plan directeur.

3565 Développer un programme d'attraction pour les entreprises. Réfléchir à des mécanismes d'accès à la propriété, style les usufruits, emphytéotes, et cætera. Assouplir les règles pour favoriser l'occupation transitoire. Implanter des mesures fiscales et programmes pour financer la mise aux normes. Encourager l'occupation transitoire par des ateliers d'artisans.

Nos commentaires spécifiques : implanter une tarification de location modulable pour les baux, mettre en place des processus d'appels d'offres spécifiques aux travaux spécialisés,

3570

respecter le cadre bâti existant, réaménager la rue Riverside telle qu'à l'origine, intégrer des projets d'art public réalisés par des artistes et artisans locaux.

Je pourrais revenir sur certains des points. Je pense que vous avez lu, de toute façon, le mémoire, ça fait que... Oui.

3575

**LE PRÉSIDENT :**

Um-hum. Oui, votre mémoire, absolument. Alors, merci beaucoup. Merci. Alors, donc quelques questions, Coumba?

3580

**Mme COUMBA NGOM :**

Um-hum. Alors, justement, par rapport aux points du mémoire, vous parlez à la page 7 de l'ADN des métiers d'arts au Québec, et vous dites que vous voulez revaloriser, justement, la transmission de gestes centenaires. On a cité tantôt l'exemple de monsieur Collette, des Forges de Montréal.

3585

Est-ce que vous avez déjà songé à des manières, des stratégies qui vont viser à susciter, justement, un intérêt majeur pour les métiers d'arts auprès des riverains?

3590

**M. MARC DOUESNARD :**

Après des riverains? Vous voulez dire?

3595

**Mme COUMBA NGOM :**

Après des gens qui vont être dans ce secteur-là, des citoyens.

3600

**M. MARC DOUESNARD :**

3605

Oui. Bien, certainement. Pour valoriser les gestes en métiers d'arts. Écoutez, vous savez, dans plusieurs... J'étais avec des homologues en France, la semaine dernière, qui ont voulu installer un quartier similaire à Paris, notamment. Les métiers d'arts, comme je vous expliquais, se déclinent dans l'ensemble de notre société, souvent de manière un peu inattendue, mais...

3610

Et ce qu'on... ce que je me suis fait dire, en tout cas, c'est que souvent, les artisans sont appelés à travailler pour des maisons de luxe, pour des gens très fortunés, et cætera, puis ce qui fait que ça... puis on a... bien, je sais qu'à Paris, ils ont eu tendance à pousser beaucoup sur cet enjeu-là.

3615

Mais ce qui a fait qu'ils ont eu de la difficulté à installer... à s'inclure dans la population, c'est un peu, justement, la distance qui était créée par rapport à la population locale. Alors que, vous savez, les artisans, depuis la nuit des temps, sont là pour faire... pour offrir des services à la population locale.

3620

**Mme COUMBA NGOM :**

Um-hum.

3625

**M. MARC DOUESNARD :**

3630

Alors, c'est du commerce local, mais c'est aussi des compétences, des expertises qui doivent être conservées au Québec. Une identité qui nous est propre. Puis de par les écoles, de par les services de proximité, de par l'accès à des équipements adaptés, bien, on dessert effectivement la communauté locale.



Puis on offre une contrepartie en enseignement, à un parcours académique plus traditionnel, en offrant justement des formations dans des métiers moins conventionnels. Des métiers qui sont souvent millénaux, immémoriaux.

3635 **Mme COUMBA NGOM :**

Um-hum.

3640 **M. MARC DOUESNARD :**

Donc, clairement, je crois que c'est important, la présence au niveau de tout ce qui s'appelle industrie plus luxueuse, et les gens... ça prend... il faut développer tous les marchés possibles. Mais ça ne marchera jamais si la population locale... Puis je pense Pointe-Saint-Charles, Saint-Henri, tout ça. Si on parle de quartiers avec une histoire de gens manuels, de métiers traditionnels qui ont été perpétrés. Donc, je pense que c'est un... avec Pointe-Saint-Charles à côté, je pense que c'est une continuité logique de l'histoire et du développement du secteur.

3645 **Mme COUMBA NGOM :**

3650 Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

3655 Luba?

**Mme LUBA SERGE :**

Moi, dans deux de vos recommandations, vous parlez d'occupation transitoire. D'un côté, simplement de favoriser et d'autre part, l'occupation transitoire dans les bâtiments vacants. Comment est-ce que ça fonctionnerait, étant donné que vous avez aussi parlé de locaux adaptés?

3660

Alors, il y a certains besoins qui, j'imagine, sont assez spécifiques. Et là, une occupation transitoire fonctionnerait comment?

3665 **M. MARC DOUESNARD :**

3670 Oui. Bien, c'est drôle, j'ai eu cette conversation-là aujourd'hui. Vous savez, l'occupation de bâtiments patrimoniaux désuets par les artistes dans les villes, c'est classique. Les artistes arrivent, ils occupent les bâtiments désaffectés, ils les rendent merveilleux, puis après ça, oups, il y a des investissements importants qui arrivent, ils se font tasser de là, puis on revend les bâtiments à grand prix.

3675 Je pense que le but, c'est de prévoir en amont, ça. Savoir que ça se fait, savoir que c'est possible de prendre une communauté d'artistes, d'artisans, de les... les envoyer dans des bâtiments patrimoniaux pour leur redonner une seconde vocation, tout en prévoyant que... on ne veut pas une gentrification pour ce secteur-là.

3680 On a besoin de créer des... du pied carré abordable, mais aussi une pérennité dans le temps, donc être capable de garantir que ces artisans-là, artistes-là, vont être là pour 50 ans, 60 ans, pour la postérité.

3685 C'est bon pour eux, c'est bon pour l'ensemble du développement du quartier. Les gens qui vont vouloir se développer... qui vont vouloir développer de l'habitation dans le secteur, les gens qui vont habiter dans ces quartiers-là tiennent à ce que la belle vie de quartier avec les artisans, les produits de proximité, l'économie locale reste sur place. Ils ne veulent pas que par leurs taxes, éventuellement, toute la vie de quartier s'éteigne parce que les artisans locaux ne sont plus capables de payer.

3690 Cela dit, ça, c'est, je vous dirais le cours organique, le cours naturel des choses qu'on peut maintenant prévoir parce qu'on sait que c'est comme ça que ça se passe. Puis je pense que ça peut se faire en phase.

3695

Ça veut dire de... en ce qui nous concerne, il y a aussi des niveaux d'urgence. Il y a certaines de nos écoles qui sont presque itinérantes dans le moment, malgré le fait que leurs cohortes sont pleines, malgré le fait qu'ils ont les moyens de payer leurs baux, leurs termes.

3700

Alors, c'est important, peut-être, justement, de créer cette tendance-là où on occupe les lieux de manière transitoire, on modifie... peut-être pas... on n'attend pas... Ce que je veux dire, c'est qu'on n'attend pas que ça soit parfait avant de commencer à agir.

3705

Puis vous savez, le concept de zone tampon entre l'industriel et le résidentiel, c'est à ça qu'il va falloir penser aussi. Je veux dire, on a, nous, des activités qui peuvent s'adapter à un bâtiment qui n'est pas ISO, parfaitement. Tu sais, avec des activités qui sont plus proches de l'industriel, voire semi-industrielles.

3710

Et on a effectivement des activités qui sont plus proches, finalement, du résidentiel. On pense aux bureaux, on pense aux salles de conférence, aux salles de cours, à des ateliers qui ont besoin, effectivement, d'être installés dans des conditions plus optimales. Mais tout ça n'a pas besoin de se faire en même temps.

3715

Puis je pense que c'est ça qui est important. J'aime bien quand on dit : il faut travailler tout le monde ensemble. Il faut réfléchir ensemble à ça. Je pense qu'on peut... il y a des activités qui peuvent cohabiter avec l'industriel, des activités qui peuvent cohabiter avec le résidentiel.

3720

Je pense que vous allez voir dans les mémoires que le projet du quartier des Artisans fait assez l'unanimité. C'est ce qu'on a senti autour des tables de concertation, parce qu'on est capables de travailler avec des promoteurs, on est capables de travailler avec les mouvements sociaux, on est capables de travailler avec la Ville.

Mais pour nous, il y a des urgences. Il y a certains niveaux d'urgence et... mais il y a aussi la nécessité de réfléchir à un développement qui va se passer à moyen et long terme également.

**Mme LUBA SERGE :**

3725

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

3730

Donc, dans le quartier des Artisans, on va y retrouver combien d'artisans et de personnes qui vont y œuvrer?

**M. MARC DOUESNARD :**

3735

Bien, regardez, huit écoles, du PNFMA. Neuf attestations d'études collégiales qui peuvent cohabiter. Donc là, ça, c'est juste pour la question de la formation. Donc, avec les cohortes qui passent par là.

3740

On a un incubateur d'entreprises dans lequel il pourrait y avoir huit entreprises, puis on a une trentaine de microentreprises. Donc on parle d'entreprises de deux à quinze employés, environ, qui ont répondu à nos sondages.

3745

Ajoutez à ça les bureaux du Conseil des métiers d'arts du Québec et notre galerie. Là, écoutez, on pense... on parle entre 200, 250 000 pieds carrés, total. Si nos grands ateliers, éventuellement, étaient capables même d'inclure certains de nos salons annuels, ça serait merveilleux, mais je vous dirais que là, on sort un petit peu de la proposition qui incluait les quatre points, là. Mais donc, vous voyez, ça fait beaucoup de monde, là, quand même.

**LE PRÉSIDENT :**

3750

Mais vous parlez du salon. Malgré... nonobstant des salons, il y aurait quand même une vocation touristique ou d'accueil des résidents?

3755 **M. MARC DOUESNARD :**

3760 Tout ce dont je vous parle là peut être fait à vitrine ouverte. On parle d'ateliers qui peuvent être visités. On parle de formation, de cours d'initiation comme se donnent aux Forges ou à Espace VERRE dans le moment. On parle effectivement de parcours, de circuits écotouristiques. C'est un produit d'appel.

3765 Vous savez, quand on va se promener, que ça soit au Québec ou dans n'importe quelle grande ville du monde, qu'est-ce qu'on cherche à voir? On veut voir les talents locaux. On veut voir ce qui... Montréal, c'est une ville du design, selon la charte de l'UNESCO. Bien, voilà. Un site qui peut, en plein centre-ville, appeler les touristes de partout dans le monde à constater...

**LE PRÉSIDENT :**

3770 Proche d'un autre secteur touristique également, là. Le Vieux-Port.

**M. MARC DOUESNARD :**

3775 Exactement. À constater, à consommer, à se former. Vous savez, c'est vraiment la vocation de rayonnement international.

**LE PRÉSIDENT :**

3780 Bien, écoutez, très intéressant. On pourrait continuer des heures. Malheureusement, c'est tout le temps qu'on a. Donc, je vous remercie pour votre participation.

Et donc, ceci met fin à notre séance d'audition des opinions, notre première ce soir. Merci à ceux et à celles qui sont intervenus ce soir, à toutes les personnes qui se sont présentées. Celles qui ont également regardé via le web.

3785           Donc, je remercie tous ceux qui ont participé, qui ont soutenu la commission. Les  
techniciens, merci. Le personnel de l'Office, mes collègues commissaires. Et je vous informe en  
terminant que la prochaine séance d'audition des opinions aura lieu demain à 13 h, ici même et en  
ligne. Alors, merci beaucoup et bonne fin de soirée.

3790           **AJOURNEMENT**

3795

3800

Je, soussignée, Anne-Marie Venne, sténographe officielle n° 361317-8, certifie sous mon  
serment d'office que les pages qui précèdent contiennent la transcription fidèle et exacte des  
notes recueillies au moyen de l'enregistrement numérique, le tout hors de mon contrôle et au  
meilleur de la qualité dudit enregistrement.

3805

Le tout conformément à la loi.

Et j'ai signé :

3810

  
\_\_\_\_\_

Anne-Marie Venne, s.o. n° 361317-8