

865 On fait, il y a des secteurs destinés à du logement social puis à du logement
communautaire, coopératif, Benny Farm puis ces choses-là, on les voit. Mais qu'elles soient
complètement intégrées dans une mixité verticale, on ne le voit pas. On pense que les outils
pourraient être adaptés pour aller dans cette direction-là et qui permettrait d'avoir une
accélération de la mise en place de telles unités.

870 **LE PRÉSIDENT :**

Parfait. Bien il ne me reste plus qu'à vous remercier pour votre présentation, vos
réponses et votre participation à cette consultation, merci beaucoup. Alors, on vous revient
dans quelques instants avec le prochain intervenant.

875

M. GLENN CASTANHEIRA
SDC Montréal centre-ville (7.15)

880

LE PRÉSIDENT :

Alors, bonjour tout le monde. Donc, on reprend l'audition des opinions avec la SDC
Montréal centre-ville. Monsieur Glenn Castanheira.

885

M. GLENN CASTANHEIRA :

C'est bien ça.

890

LE PRÉSIDENT :

895 Alors, bonjour. Donc, je vous rappelle, vous avez dix minutes de présentation. Je vous ferez signe là vers la fin, à partir des deux dernières minutes si jamais il y a besoin. Puis, par la suite, bien il y a un autre dix minutes d'échange et de questions avec les commissaires.

M. GLENN CASTANHEIRA :

900 Très bien. Mon intention sera d'ailleurs de limiter la présentation le plus court possible, c'est le maximum de temps possible à nos échanges. Nos expériences avec l'OCPM nous ont démontré que les questions des commissaires sont souvent plus importantes même parfois, que les mémoires déposés.

905 Donc, notre mémoire de Montréal centre-ville vous a déjà été déposé. Vous pourrez bien sûr en faire une lecture plus détaillée.

910 Un petit mot sur la SDC Montréal centre-ville. Nous sommes donc la Société de développement commercial d'une grande partie du centre-ville. Nous ne couvrons pas l'ensemble du centre-ville, notre territoire se limite à l'ouest à la rue Atwater, au nord à la rue Sherbrooke. A l'est à la rue Saint-Urbain et au sud, c'est un peu inégal, mais jusqu'à Saint-Antoine, par endroits. Donc, vous comprendrez que notre territoire ne se rend pas jusqu'au secteur Bridge-Bonaventure.

915 Je commencerai par clarifier que l'intérêt de Montréal centre-ville de s'exprimer sur ce dossier est que nous voyons le secteur comme un actif stratégique pouvant avoir un impact fort positif sur la vitalité, la compétitivité et l'attractivité du centre-ville de la métropole.

920 Alors, je le mentionnais, notre mémoire a déjà été déposé, ce que je propose est de
me le lancer directement dans les recommandations et de nous concentrer sur vos questions
et précisions qu'il me fera plaisir de répondre.

LE PRÉSIDENT :

925 C'est parfait.

M. GLENN CASTANHEIRA :

930 Donc, Montréal centre-ville conclut cinq recommandations. La première étant celle
d'améliorer les accès et les parcours nord-sud vers le centre-ville à partir du secteur Bridge-
Bonaventure et de soumettre des orientations détaillées concernant les liens à tisser entre les
secteurs Bridge-Bonaventure, le Sud-Ouest, certes, et le centre-ville.

935 La deuxième recommandation consiste à recommander à la Ville de Montréal de
réfléchir à la possibilité d'aménager une coulée verte, on vient d'en entendre parler, sur la rue
de la Montagne, afin de créer une promenade qui relierait le secteur Bridge-Bonaventure au
centre-ville de Montréal.

940 La troisième recommandation est vers l'arrondissement Ville-Marie, de confirmer son
intention d'aménager le parc Ville-Marie dans le cadre du PPU du quartier des Gares, en
apportant des précisions concernant les prochaines étapes et la réalisation du projet.

945 Quatrième recommandation s'adresse à Parcs Canada, afin que Parcs Canada
travaille sur un nouveau lien structurant entre la portion sud et la portion nord du Canal de
Lachine dans le secteur du Bassin Peel, afin d'en faire une véritable porte d'entrée vers le
centre-ville ; sachant qu'on croit que Parcs Canada a des intentions d'en faire une porte
d'entrée vers leur canal ; à moins que ce soit une porte d'entrée vers le centre-ville aussi.

950 Cinquième et dernière recommandation s'adresse à la Ville de Montréal afin de
s'assurer que la construction de nouveaux logements, enfin, excusez-moi, je clarifie, nous
recommandons à la Ville de Montréal d'assurer la construction de nouveaux logements, tout
en misant sur une architecture innovante, digne d'une ville UNESCO du design et d'offrir les
services de proximité pour les nouveaux résidents du centre-ville.

955 Nombreux exemple, je profite ici pour rappeler aux commissaires que le centre-ville
de Montréal est le centre-ville canadien qui connaît la plus forte croissance démographique
au Canada. On connaît d'ailleurs la deuxième plus forte croissance démographique dans tout
le pays.

960 Or, on se préoccupe sérieusement du manque de services à la population, ce qui
inclut, pour l'approfondir ensemble, les espaces verts, les services de proximité. Que ce soit
les écoles, que ce soit les garderies, toutes les infrastructures nécessaires pour non
seulement attirer, mais surtout garder ces nouveaux résidents et résidentes.

965 Donc, c'est l'essentiel de ma présentation, ça me fera plaisir de répondre à vos
questions.

LE PRÉSIDENT :

970 Merci beaucoup. Merci, alors oui, première question, Coumba ?

LA COMMISSAIRE NGOM :

975 En fait, il y a déjà répondu, c'était par rapport aux coulées vertes, mais vous l'avez
déjà mentionné.

M. GLENN CASTANHEIRA :

980 Ah, c'était... peut-être je prendrais l'occasion pour approfondir pourquoi il est d'intérêt pour nous d'avoir cette coulée verte. Il y a eu plusieurs débats par le passé, que ce soit le parcours fleuve-montagne, il y a eu d'innombrables discussions de relier la montagne vers le fleuve Saint-Laurent.

985 Chez Montréal centre-ville, on a réalisé plusieurs études récemment afin d'identifier clairement quels sont les besoins des usagers du centre-ville, usagers que vous avez extrêmement variés au centre-ville de Montréal.

990 Que ce soit les étudiants – nous sommes le plus grand pôle universitaire au Canada – que ce soit les touristes – porte d'entrée touristique du Québec avec 50 % du tourisme québécois qui transige par le centre-ville – travailleurs, bien sûr – 350 000 travailleurs au centre-ville de Montréal, même post pandémie. Et bien sûr, les résidents.

995 Et ça c'est sans compter les excursionnistes et on s'aperçoit qu'un des dénominateurs communs de tous ces usagers est le manque criant de verdure. Dans une optique où le centre-ville de Montréal va continuer de se densifier où les déplacements en automobile sont de moins en moins pertinents, à défaut de meilleurs mots, les déplacements en transports actifs et collectifs, donc en surface, requiert un environnement qui est capable d'améliorer ce sentiment ou cette expérience dans les déplacements ; que ce soit à pied, à 1000 vélo ou en transport en commun.

Alors, pour nous, il est tout à fait logique de profiter de cette occasion, de ce projet-là de les relier non seulement avec une infrastructure routière, transport en commun ou autres, mais surtout, avec une infrastructure verte.

1005

LA COMMISSAIRE NGOM :

Hum, hum, merci.

1010

LE PRÉSIDENT :

Merci. Luba ?

1015

LA COMMISSAIRE SERGE :

Oui. Ma question, juste avant votre recommandation numéro 1 qui porte surtout sur l'accès et le transport, vous dites plus, l'axe Wellington n'est pas jugé assez performant pour assurer la fluidité du réseau de transport collectif actuel. Peut-être que vous pourriez expliquer, parler un peu comment vous arrivez à cette conclusion ?

1020

M. GLENN CASTANHEIRA :

En effet. En fait, on se fie ici aux experts qu'on a consultés et aux données qui sont publics. A la page 5 de notre mémoire, pages 5 et 6 de notre mémoire, vous verrez des tableaux tirés de WSP, qui nous indiquent que les axes existants ne suffisent pas pour le transport de personnes dans cet axe-là.

1025

Et entrevoyant l'arrivée du REM, auquel – vous voyez on ne s'est pas exprimé sur le REM, mais je pense qu'il y a consensus là que nous partageons, de l'importance d'avoir une station du REM dans ce secteur-là – ne suffira pas pour régler les transports de courtes, moyennes distances.

1030

C'est-à-dire, quelqu'un qui voudrait se déplacer entre le Bassin Wellington et prenons où nous sommes aujourd'hui dans les bureaux de l'OCPM, a très peu de connexion, outre

1035

quelques autobus qui sont souvent pris dans un réseau extrêmement congestionné ou depuis récemment, le REV qui se termine en ce moment René-Lévesque et qui se poursuivra bientôt jusqu'à Maisonneuve.

1040 Alors, on est d'avis que ce qui est proposé ou ce qui est existant du moins, nous laisse entendre que ce ne sera pas suffisant. Il va falloir, nous n'avons pas la solution, mais nous sommes d'avis que ça prendrait une solution plus structurante.

1045 Est-ce que c'est un tramway ? On sait que tout le monde, c'est à la mode puis ça revient parfois. On ne prétend pas avoir la solution, on appelle toutefois la Ville et les autorités à s'y pencher avant que ça devienne un problème encore plus grave.

LA COMMISSAIRE SERGE :

1050 Alors, quand vous dites structurant, alors ça vous ne parlez pas de piste cyclable comme telle, c'est...

M. GLENN CASTANHEIRA :

1055 ... ça n'exclut pas, excusez-moi de vous interrompre, allez-y.

LA COMMISSAIRE SERGE :

1060 Oui, non, non, c'est...

M. GLENN CASTANHEIRA :

C'est ça. On ne prétend pas avoir, structurant, pour nous, inclut tous types de transports. On ne prétend pas avoir la réponse, est-ce que ça devrait être que du transport

1065 actif, transport en commun, c'est la somme de ces modes de transport là. On croit que le
REV, entre autres, serait une partie de la solution, mais on voit bien qu'à elle seule ou à lui
seul, pardon, le REV ne suffirait pas.

1070 Une ligne d'autobus pourrait être une, sur voie réservée, pourrait être une piste de la
solution. Encore faudrait-il faire les analyses. Ce qu'on souhaite surtout c'est qu'il y ait une
solution réfléchie, pensée, pour transporter une masse, appelons-la critique, de personnes,
entre les deux pôles.

LA COMMISSAIRE SERGE :

1075

O.K., merci.

LE PRÉSIDENT :

1080

J'aimerais vous entendre un peu plus sur, quand vous parlez de porte d'entrée vers le
centre-ville, donc ça ressemblerait à quoi ?

M. GLENN CASTANHEIRA :

1085

Là encore, on ne prétend pas avoir la réponse à tout, d'autant plus que ça peut être
très subjectif. Comme porte d'entrée, elle peut prendre plusieurs formes. Elle pourrait, oui,
prendre une forme d'un geste grandiose, est-ce que c'est une œuvre signature comme on a
pu voir sur le boulevard Robert-Bourassa avec les œuvres qui ont été installées dans le parc
linéaire là au centre ?

1090

Mais ça peut tout simplement être un geste fort en aménagement verti, on pourrait
imaginer un parc, on pourrait imaginer des espaces collectifs. N'importe quel geste qui

souligne la singularité du lieu et l'importance stratégique du lieu. C'est ainsi qu'on pourrait le résumer.

1095

LE PRÉSIDENT :

O.K. Puis encore là aussi vous entendre un peu plus, vous avez parlé d'architecture innovante digne d'une ville UNESCO du design ?

1100

M. GLENN CASTANHEIRA :

Et là encore, ça peut être très subjectif le...

1105

LE PRÉSIDENT :

... si vous avez des exemples, là...

1110

M. GLENN CASTANHEIRA :

... oui, oui, bien en fait, nous avons en ce moment un merveilleux exemple sur le boulevard Robert-Bourassa d'un immeuble résidentiel locatif en construction par la communauté crie. Si je ne me trompe pas, c'est la communauté crie qui est en train de faire ce... et le nom m'échappe, vous m'en excuserez.

1115

LE PRÉSIDENT :

Odea.

1120

M. GLENN CASTANHEIRA :

1125 Merci. Qui pour nous – alors nous ne sommes pas des experts architecturaux, nous ne sommes pas des critiques – mais de toute évidence nous avons affaire là à non seulement une étude de cas fantastique d'un projet bâti par les premières nations ici même au cœur du centre-ville de Montréal, mais d'une architecture qui contribue à l'attractivité et à la singularité du centre-ville de Montréal.

1130 Je tiens ici à préciser que Montréal centre-ville ne représente pas les développeurs ou les promoteurs. Je fais ici une parenthèse, nous représentons les occupants du centre-ville de Montréal. Alors je ferme ici la parenthèse en concluant que je ne pourrai pas ici vous nommer d'exemples que nous ne voudrions pas voir, mais peut-être ici des tours anonymes.

1135 Et par tours anonymes, nous faisons souvent l'exercice chez Montréal centre-ville qui est de prendre une photo du – excusez mon français, le skyline, le mot en français ne me vient pas – mais du centre-ville et de les comparer avec d'autres centres-villes.

1140 Si nous ne sommes pas capables de reconnaître le centre-ville en regardant son skyline, il y a un sérieux problème. Nous sommes chanceux à Montréal d'avoir un parc immobilier assez distinctif. Le lieu même des bureaux de l'OCPM en font état dans les Cours Mont-Royal.

1145 Il serait tout à fait dommage de faire de notre centre-ville, ville UNESCO du design, une ville de plus en plus anonyme.

LE PRÉSIDENT :

1150 Hum, hum. Vous faisiez référence à ceux que vous représentez, donc ceux qui habitent ou...

M. GLENN CASTANHEIRA :

... les places d'affaires...

1155 **LE PRÉSIDENT :**

... animent le centre-ville, c'est ça. Donc, ma question porte sur la post pandémie, là. Qu'est-ce qu'on observe au centre-ville et vers quoi on s'en va dans les prochaines années ?

1160 **M. GLENN CASTANHEIRA :**

Merci pour votre question, c'est précisément le genre de question que j'aime avoir lors des audiences et qui sortent justement des mémoires. La situation actuelle du centre-ville, dépendamment de quel indicateur on mesure, est somme toute assez positive.

1165

En fait, à peu près tous les indicateurs, je pourrais revenir plus en détail, à peu près tous les indicateurs sont au vert à l'exception du taux d'occupation dans les tours à bureaux de notre centre-ville.

1170

Le taux d'inoccupation en ce moment oscille autour de 20 % en moyenne, c'est un taux d'inoccupation qui est beaucoup plus élevé dans les immeubles qu'on appelle de catégorie C, ce sont des immeubles de piètre qualité ou de moins bonne qualité.

1175

Heureusement, ces immeubles ne représentent que, de mémoire, 5 % du parc immobilier du centre-ville de Montréal. La vaste majorité de nos immeubles sont de catégorie A où le taux d'inoccupation oscille autour – puis j'y vais de mémoire encore une fois – de 16 %.

1180 Ceci étant dit, tout laisse présager que ce taux d'inoccupation va continuer de croître. Puisque ce sont des baux sur une longue durée, mais on demeure tout le moins assez optimistes par rapport à l'occupation de ces bureaux à long terme puisque ce qu'on voit c'est que la majorité des entreprises qui sont dans ces bureaux, au moment du renouvellement de leurs baux, leur intention est de demeurer au centre-ville, mais dans une superficie plus petite.

1185 Donc, il y a cette expression en anglais qui s'appelle *flight to quality*, donc à la recherche d'une qualité toujours supérieure. Elle existe dans toutes les industries, que ce soit la restauration, le tourisme, le commerce de détail. Elle se reflète aussi dans les bureaux. Donc, ce qu'on voit c'est que ces entreprises migrent vers des bureaux de meilleure qualité, de plus petite superficie.

1190 Ça c'est pour les bureaux. Ensuite, quand je dis tous les autres indicateurs sont au vert, on peut parler de la population étudiante qui est en constante croissance alors qu'on remarque que dans d'autres universités dans le reste du Canada et même dans le monde, les inscriptions sont à la baisse, dû au changement démographique, à Montréal ils tiennent bon. Surtout parce qu'on a un pouvoir d'attraction exceptionnel à l'international et même sur le plan national.

1200 Sur le plan touristique, nous sommes extrêmement choyés. Entre autres, et vous pourrez voir les liens ici avec nos recommandations, vu l'attractivité, la singularité de notre centre-ville, l'offre diversifiée qu'elle offre, le niveau de sécurité, l'offre culturelle absolument unique, fait en sorte qu'on attire des gens de partout à travers le monde.

1205 Ensuite, le commerce de détail se porte très bien, alors à l'exception encore des commerces qui se retrouvent dans les tours à bureaux et dans les galeries marchandes.

1210

L'industrie culturelle se porte très bien malgré les défis qui existaient pré-pandémie. Mais elle se porte très bien parce que les consommateurs recherchent aujourd'hui une expérience, c'est d'ailleurs, toutes nos études nous démontrent que la raison principale aujourd'hui d'être au centre-ville de Montréal, est le divertissement et ça, c'est pour tous les types d'usagers.

1215

Ce qui fait en sorte qu'aujourd'hui, nous avons un manque à gagner d'environ 50 à 60 % des travailleurs dans nos tours à bureaux, en moyenne, par jour. Là, on atteint un plafond en ce moment estimé de 61 % les mercredis. Et donc, c'est le maximum.

1220

Or, l'achalandage lui au centre-ville de Montréal est égal et parfois supérieur à ce qu'il était pré-pandémie. Ce qui veut dire qu'on a remplacé les gens qui étaient ici au centre-ville par obligation par des gens qui y sont par choix. Et c'est donc ce qui est très prometteur pour le centre-ville de Montréal.

1225

C'est pourquoi d'ailleurs on se préoccupe beaucoup de la rétention, oui, des visiteurs, mais beaucoup des résidents qui choisissent de s'établir au centre-ville de Montréal et qui sont toujours en croissance.

LE PRÉSIDENT :

1230

Donc, si je fais un lien avec le développement du secteur Bridge-Bonaventure, est-ce qu'il faut donc moins d'édifices à bureaux, donc moins de bureaux ?

M. GLENN CASTANHEIRA :

1235

C'est une bonne question, je n'ai pas vu... alors, c'est sûr que – je vais y aller avec les extrêmes – si l'objectif était d'y faire un Paris La Défense, donc un centre d'affaires, ce serait une erreur monumentale.

1240 Nous croyons que la ségrégation des usages serait une erreur. Donc, d'en faire
uniquement un quartier résidentiel serait elle aussi une erreur. Mais à notre avis, la
prédominance des usages devrait être résidentiel et la majorité de l'offre commerciale dans le
secteur, devrait servir d'abord et avant tout à répondre aux besoins de ces nouveaux
résidents-là, mais ce n'est pas pour dire qu'une offre de pôle d'emploi, alors « pôle » entre
guillemets, il peut y avoir, pôle ne veut pas dire voilà, une tour de... je ne sais pas moi, de 85
étages juste de bureaux. Ce n'est peut-être pas la place pour le faire, mais que des bureaux,
des lieux de travail aient leur lieu d'être, absolument.

1245 **LE PRÉSIDENT :**

Parfait. Bien merci beaucoup.

1250 **M. GLENN CASTANHEIRA :**

Ça me fait plaisir.

LE PRÉSIDENT :

1255 Merci. Donc, on va faire donc une petite pause pour permettre au prochain
intervenant de s'installer, donc on vous revient avec notre prochain intervenant.

1260