

**LE PRÉSIDENT :**

1370

Bien écoutez, je vous remercie beaucoup, donc merci de votre participation, merci de votre mémoire et votre présentation Powerpoint, donc vraiment apprécié. Alors, donc on va prendre une pause à ce moment-ci en attendant nos prochains intervenants de l'Institut du développement urbain. Alors, petite pause. Merci.

1375

---

**Mme ISABELLE MELANÇON et M. CARL CLOUTIER**

Institut du développement urbain (IDU) (7.17)

---

1380

**LE PRÉSIDENT :**

1385

Alors, rebonjour. Donc, nous reprenons l'audition des opinions avec l'Institut du développement urbain, madame Isabelle Melançon et monsieur Carl Cloutier. Alors, je vous rappelle : vous avez dix minutes pour une présentation et par la suite, on aura dix minutes supplémentaires pour des échanges et des questions des commissaires. Et je vous rassure, nous avons lu votre mémoire. Alors, maintenant, on vous écoute.

1390

**Mme ISABELLE MELANÇON :**

Merci. Merci beaucoup, Monsieur Cardinal. Alors, depuis plusieurs années déjà, le secteur Bridge-Bonaventure a fait l'objet d'un nombre important d'études thématiques disciplinaires, d'ateliers de consultation et de projets de vision pour son développement.

1395

Certains enjeux ont transformé la vision initiale de développement prévu pour le secteur. Il est maintenant crucial de prendre des mesures pour faire face à l'urgence d'agir sur trois enjeux sociétaux : la crise sanitaire, la crise du logement et la crise climatique.

1400 C'est dans ce contexte que l'IDU dépose ses réflexions et ses recommandations pour assurer la transformation du secteur Bridge-Bonaventure en un quartier dynamique unificateur, participant au retissage et à la consolidation de la trame urbaine de Montréal, le tout en respectant son héritage économique, culturel et social.

1405 L'automne dernier, l'IDU a constitué un groupe d'experts afin de susciter des échanges couvrant les principales thématiques d'intérêt et d'ajouter un regard indépendant et objectif sur le développement du secteur Bridge-Bonaventure.

1410 Pour le développement du secteur, les experts soulignent l'importance de la requalification des ensembles industriels, la position stratégique du secteur par rapport au centre-ville, la relation entre densité et logements sociaux, abordables et familiaux, ainsi que la préservation du patrimoine.

1415 Leur proposition vise à atténuer les effets actuels de la crise du logement et du réchauffement climatique. Les experts conseillent vivement d'éviter une sur-règlementation et suggèrent d'explorer des modèles de financement novateurs pour réaliser les aménagements hors site, en amont du développement immobilier.

1420 Ils recommandent aussi la création d'un organisme sans but lucratif chargé de superviser la mise en œuvre des travaux à l'échelle du secteur, dans le but d'assurer une gestion optimale des ressources financières, une progression efficace du calendrier et une cohésion entre les parties prenantes impliquées.

1425 Dans le mémoire déposé par l'IDU, on rappelle à quel point la pandémie a eu des effets irréversibles sur nos logiques d'occupation du territoire. L'essor du télétravail présente des conséquences majeures en regard de la façon dont on occupe le territoire et notre relation avec nos grands centres urbains.

1430 Plusieurs études révèlent l'augmentation du taux d'inoccupation des bureaux, affaiblissant ainsi la valeur foncière et réduisant l'impôt foncier généré par le secteur de l'immobilier. Devant composer avec les mêmes enjeux de diminution de l'achalandage du centre, les commerces qui comptaient auparavant sur une forte présence de travailleurs comme clientèle, subissent également un recul, diminuant la ponction fiscale du secteur commercial et l'attrait économique des grands centres.

1435 La densification des centres-villes et la diversification des fonctions qu'ils accueillent demeurent une avenue essentielle pour soutenir la vitalité économique et leur dynamisme urbain. Pour se faire, la requalification du secteur Bridge-Bonaventure constitue une opportunité ayant le potentiel d'assurer la résilience du centre-ville de Montréal.

1440 L'accroissement de la densité, des hauteurs permises contribueront donc à l'augmentation du nombre de résidents, tout en permettant l'aménagement de parcs et espaces verts abondants, ainsi que la mise sur pied d'un quartier complet, attractif et diversifié.

1445 Une bonification des seuils de densité maximale permettra d'assurer la rentabilité des investissements publics en raison de l'usage optimal de l'espace. Ce sera notamment le cas avec une éventuelle station du REM dans le secteur.

1450 Alors que l'immobilier commercial se retrouve en situation d'inoccupation préoccupante, le marché de l'habitation se trouve plutôt dans une situation inverse. Les enjeux de pénurie de logement constituent une problématique marquante.

1455 Selon la SCHL, il faudrait doubler la production annuelle des logements au Québec d'ici 2030 pour combler le déficit actuel. Malgré ce criant besoin d'augmenter la cadence de construction pour améliorer l'offre et l'abordabilité, on constate un ralentissement significatif de moins 63 % des mises en chantier résidentielles dans l'arrondissement de Ville-Marie en 2022.

La hausse de l'inflation est principalement due à l'augmentation des prix des loyers et du coût de l'intérêt hypothécaire. En avril 2023, les frais de logement ont augmenté de 4,9 % par rapport à l'année précédente, tandis que les prix des loyers ont augmenté de 6,1 %.

1460

Cette augmentation est en partie due à une demande accrue de logements locatifs, en raison de l'augmentation des taux d'intérêt. Avec la diminution des mises en chantier de logements, il est à prévoir que cette tendance persistera et malheureusement, s'accélèrera.

1465

L'exercice de requalification du secteur Bridge-Bonaventure constitue donc une opportunité afin d'atténuer les problématiques de pénurie de logements. Alors que la vision mise de l'avant par la Ville de Montréal dans son PDMV permettrait la création d'un total d'uniquement 7 600 logements pour l'ensemble du secteur Bridge-Bonaventure, l'IDU propose un élargissement de la présence de l'habitation au sein de la vision de redéveloppement.

1470

Couplée à une densification intelligente de ce territoire, une présence plus importante de l'habitation permettrait l'atteinte d'un total de plus de 11 500 logements, et ainsi contribuer à réduire le phénomène de manque de logement, bien présent à Montréal.

1475

Il est impératif de transformer les logiques d'occupation du territoire pour atténuer les effets du changement climatique et promouvoir un développement durable. Un rapport de la firme Local Logic, commandé par l'IDU, révèle que la densité de population joue un rôle clé dans l'utilisation de la voiture.

1480

Les zones avec densité plus élevée ont tendance à avoir des taux de navettage en voiture plus faibles. Les quartiers avec accès élevé aux services et aux emplois ont tendance à avoir des taux de navettage en voiture plus faibles. Il est donc important de rappeler que la viabilité des moyens de transport collectifs structurants passe d'abord et avant tout par l'intégration de densité et d'activités suffisamment importante pour justifier et bénéficier au maximum des investissements requis pour assurer une desserte structurante, comme une station du REM.

1485

Les revenus des municipalités québécoises reposent principalement sur l'impôt foncier qui est déjà l'un des plus élevés au Canada, notamment pour les propriétés non résidentielles situées dans les grandes villes.

1490

Pour financer l'adaptation des infrastructures aux défis climatiques et la revitalisation des quartiers existants, des efforts sont déployés vers de nouveaux développements immobiliers, souvent dans d'anciens quartiers industriels ou des sites à réaménager, tel le secteur Bridge-Bonaventure.

1495

L'IDU a récemment collaboré avec madame Suzanne Lévesque, PhD, de manière à explorer les situations de financement pouvant être mises de l'avant. Il est donc proposé dans son rapport de mettre sur pied un nouveau pacte de développement, axé sur l'adaptation des infrastructures aux aléas climatiques.

1500

En ce sens, l'adoption d'un programme de transfert de fonds au municipal par le gouvernement, incluant un tel pacte, devrait être priorisé.

1505

En conclusion, la densification et l'augmentation de la mixité d'usage doivent être au cœur du moteur de requalification du secteur Bridge-Bonaventure.

1510

Propice à l'implantation des principes de ville en 15 minutes, le PDMV doit être un outil de concrétisation d'un développement dynamique, unificateur et répondant au besoin criant de logement et à la relance du centre-ville.

1515

Un arrimage et un déploiement des solutions de transport alternatives à la voiture sont aussi requis. L'arrivée du REM dans le quartier est un premier pas dans cette direction. Les paramètres réglementaires doivent être adaptés aux nouvelles réalités pour répondre aux défis climatiques.

1515

1520 Pour ce faire, des démarches doivent être entamées avec les paliers provinciaux et fédéraux pour adopter un programme de transfert de fonds vers les municipalités. Dans ce contexte, le PDMV du Bridge-Bonaventure se doit d'être porteur d'un projet d'un milieu de vie dense, complet, inclusif, dynamique et durable pour relever l'ensemble des défis de la ville d'aujourd'hui.

Je vous remercie de votre attention, on est là pour répondre à vos questions.

1525 **LE PRÉSIDENT :**

C'est moi qui vous remercie. Alors, on va débiter par Coumba.

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

1530 Merci pour cette belle présentation. Alors, j'ai parcouru le document et à la page 16, vous avez un tableau très intéressant, donc au sujet du potentiel de création de nouveaux logements selon différentes visions.

1535 Et justement, pour en citer quelques-uns, par exemple, à la Pointe-du-Moulin le projet de la ville justement, le PDMV suggère 5 000. Vous, vous en suggérez 11 600. Au triangle nord de Pointe-Saint-Charles, la ville en suggère 0, vous, vous en suggérez 3 000. Et finalement, en fait, en comptabilisant tout ça, la ville arrive à 7 000, un total de 7 600. Or vous, vous en préconisez 13 600.

1540 Alors, c'est sûr que c'est du simple au double et j'aimerais savoir, au fait, au niveau de la mise en œuvre, est-ce que vous avez une marge de manœuvre par rapport à ce chiffre-là ?

1545

**Mme ISABELLE MELANÇON :**

Vous allez me permettre de vous présenter Carl Cloutier qui m'accompagne, qui est vice-président donc de l'IDU et qui va pouvoir répondre à cette question.

1550

**M. CARL CLOUTIER :**

Les chiffres que vous voyez pour la colonne qui est pour l'IDU, ont été réalisés en 2021 sur la base de zonage qui était prévu mixte pour plusieurs zones, ce qui n'était pas prévu dans la version initiale au début des réflexions concernant l'avenir.

1555

Ça fait que les écarts s'expliquent en grande partie par l'élargissement de zones mixtes, ce qui est souhaité et recommandé par l'IDU.

1560

D'autre part, il y a des hypothèses de densification et de hauteur qui sont mentionnées là qui sont semblables à celles du consortium, mais on y a ajouté, vous voyez des écarts pour la Pointe-du-Moulin, on en a mis plus.

1565

Donc, il y a certains endroits où notre estimé était plus avancé, mais vous voyez aussi, il y avait la Cité du Havre, il y a des unités qui sont prévues, certains disent plus ou moins, tout dépendant des hypothèses de coefficient d'occupation de sol et de hauteurs, on peut arriver à des chiffres.

1570

Mais globalement, notre cible c'est de créer des milieux de vie complets, puis pour arriver, il faut une densité avec un nombre de résidents suffisant pour justifier les services de proximité qu'on souhaite avoir et l'espace qu'on souhaite créer entre les bâtiments en même temps.

1575

Plus on mise sur la hauteur, moins on occupe l'espace au sol, puis on libère de l'espace, donc pour d'autres activités et créer, dit une échelle humaine plus intéressante parce qu'on a de l'espace pour l'aménager cette échelle humaine.

**LA COMMISSAIRE NGOM :**

Merci.

1580 **Mme ISABELLE MELANÇON :**

Mais d'ailleurs c'est pour cette raison qu'à l'intérieur de la lecture que je viens de vous terminer, j'étais à 11 500 logements et non pas à 13 600, puisqu'on a retiré Cité du Havre.

1585 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Parfait, merci.

**LE PRÉSIDENT :**

1590

Merci. Luba ?

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

1595

Oui. Moi, j'ai des questions quant à la gouvernance. Alors, vos experts vous ont suggéré la création d'un OSBL qui est chargé de superviser la mise en œuvre des travaux à l'échelle du secteur au complet.

1600

Je ne sais pas comment, est-ce que ça c'est lié ou comment ça fonctionnerait ? Je sais qu'un petit peu plus tard vous parlez d'une agilité face au projet hors norme, mais est-ce que c'est tout lié, quel genre de, comment fonctionnerait cette gouvernance, comment est-ce que vous voyez ça ?

1605



**Mme ISABELLE MELANÇON :**

1610 Je veux tout simplement me permettre, parce que lorsqu'on parle d'experts, c'est toujours bien de les nommer, hein. Donc, je voudrais prendre quelques secondes ici là, parce que c'est un avis de trois experts universitaires, le rapport a été déposé le 4 octobre 2022 et il s'agit de Jean-Philippe Meloche, professeur titulaire et directeur à l'Université de Montréal, Ursula Eicker, professeure à l'Université Concordia, ainsi que Pierre Barriault qui est consultant et qui est à l'Université de Montréal aussi.

1615 Donc, trois personnes qui se sont penchées sur cet enjeu. Carl, puisque tu étais là, moi en octobre 2022, vous comprenez, je n'étais pas là, je suis tout fraîchement arrivée à l'IDU depuis deux semaines, alors je vais laisser Carl répondre à cette question, si vous le permettez.

**M. CARL CLOUTIER :**

1620 Depuis ce rapport du comité d'experts, il y a eu d'autres travaux de l'IDU puis on a mandaté Suzanne Lévesque qui est une ancienne sous-ministre, à réfléchir sur la question. On a publié un document qui est en lien dans le document, qui explique les différents modèles qui ont été faits ailleurs dans le monde pour mettre en œuvre les infrastructures puis la gouvernance et le développement.

1625 Et là, on représente plusieurs exemples et un processus pour y arriver. Au cœur de ça évidemment, c'est la gouvernance comme vous avez identifiée. La gouvernance pour faire quoi ? Il est proposé une corporation, oui, avec un plan d'affaires.

1630 Pour l'hippodrome, on envisage, on a créé un groupe de travail pour réfléchir, pour dire : Qu'est-ce qu'on veut réaliser là-dedans puis qu'est-ce qui est requis pour le réaliser ? Ce consortium-là, il est là pour planifier, réaliser, et entretenir les infrastructures et ça, en phase avec le développement.

1635

Donc, là il y a un modèle financier qui est en arrière de ça puis il y a différents modèles qui sont possibles. Donc, le gouvernement du Québec et du Canada et d'autres instances peuvent injecter de l'argent pour les infrastructures, mais en contrepartie, le consortium veut s'assurer de revenus pour assurer le financement des investissements qui sont là.

1640

Ça fait qu'il y a différents moyens d'y arriver, donc il y a des revenus de taxation via la croissance, la richesse foncière qui découle des investissements. On peut imaginer une portion qui sera prise sur la croissance de la richesse foncière pour les emprunts qui seront réalisés là-dedans.

1645

C'est un levier qui est intéressant, mais il faut le définir le modèle, avec notre modèle juridique et notre cadre actuel. Mais ce qui est recommandé c'est qu'on se lance rapidement dans des travaux conjoints, idéalement la Ville de Montréal avec des promoteurs, des experts et éventuellement, avec le gouvernement du Québec pour définir ce à quoi on pourra imaginer.

1650

On veut innover. Là, l'IDU propose des parcs de développement, c'est une façon de l'exprimer autrement, c'est de dire : On a des ambitions, on a une pénurie d'offres, on a... Bien pour soutenir ça, il faut des infrastructures, la ville a des limites financières pour pouvoir les soutenir et le gouvernement.

1655

On peut-tu penser à d'autres modèles que celui qui existe déjà actuellement et c'est le cas, il en existe ailleurs...

**Mme ISABELLE MELANÇON :**

1660

... À Hambourg, à Édimbourg, d'ailleurs, madame Lévesque en faisait la nomenclature à l'intérieur de son rapport, elle nommait aussi Dublin, Chicago, Atlanta. Je pense qu'on doit regarder ce qui se fait ailleurs dans le monde justement pour pouvoir accélérer, accélérer, on doit le dire, là, il y a Gallo pour du côté de Blue Bonnet, mais on pense qu'on peut accélérer et qu'on peut aussi réfléchir à des façons très novatrices d'aller financier les nouvelles, les infrastructures

1665

nécessaires pour justement mettre à niveau, recevoir une densité de gens parce que c'est aussi ça faire du développement en 2023.

**LA COMMISSAIRE SERGE :**

1670

O.K. Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

1675

Pour faire du pouce là-dessus ou continuer sur cette ligne de pensée là, le plan actuel propose quelque chose de, qui se rapproche peut-être un peu avec les plans d'ensemble puis l'approche par sous-secteurs. Mais vous, vous dites que vous rejetez ça complètement puis vous dites il faut, ça prend de nouveaux, ou d'autres, un autre mécanisme d'approbation des projets.

1680

En fait, ça serait quoi les outils d'approbation appropriés pour le développement des différents secteurs, mais en fait, les sous-secteurs du secteur Bridge-Bonaventure ?

**M. CARL CLOUTIER :**

1685

Là, on parle du financement, Monsieur Cardinal ?

**LE PRÉSIDENT :**

1690

Non, là, je suis rendu dans l'approbation du projet.

**Mme ISABELLE MELANÇON :**

1695

Oui, c'est ça.

**M. CARL CLOUTIER :**

Dans l'approbation, parfait, donc cadre règlementaire.

1700

**LE PRÉSIDENT :**

Oui.

**M. CARL CLOUTIER :**

1705

Donc, dans le cadre règlementaire, ce que l'IDU dit c'est qu'il faut, une fois que le plan général a été approuvé, le Plan directeur, définir déjà le cadre règlementaire dans un règlement qui précise toutes les règles qui sont prévues et qu'on ne demande pas par secteur l'adoption de d'autres PAE ou d'autres éléments.

1710

Et on demande effectivement qu'on évite d'aller dans des PPCMOI et autres processus de dérogation et qu'on privilégie les PIIA, comme étant un véhicule pour s'adapter au cadre, au milieu et de faire approuver par le milieu pour donc accélérer les processus puis les simplifier.

1715

**LE PRÉSIDENT :**

O.K., donc PIIA donc de chacun des arrondissements où des modifications au règlement d'urbanisme...

1720

**M. CARL CLOUTIER :**

... Des PIIA, des... ils peuvent être présentés pour dire dans le cadre, il y a des objectifs à atteindre dans un PIIA, qualitatifs et là, on le demande de leur soumettre et répondre à des questions. Le processus n'est pas du tout le même, donc c'est plus simple,

1725

**LE PRÉSIDENT :**

Puis quels seraient donc selon vous les critères à inclure dans des nouveaux PIIA ?

1730

**M. CARL CLOUTIER :**

Là, on ne s'est pas, on ne l'a pas précisé. Le Plan directeur l'évoque et l'éventuel Plan directeur va le préciser. Mais les objectifs généraux sont assez clairs et nous on en précise, là. On précise l'élargissement notamment des zones, le zonage qui est prévu pour les activités et les usages, on prévoit dire, des activités diversifiées doivent être remplacées par des activités mixte dans plusieurs secteurs pour pouvoir générer ou valoriser ou trouver des opportunités de valorisation puis susciter l'investissement, plutôt que mettre un cadre restrictif avec des conditions particulières pour l'habitation – ce qui est prévu – on est dans un régime de dérogation dans plusieurs secteurs du Plan directeur.

1735

1740

Et là, ce qui est proposé, c'est qu'on élargisse ça puis qu'on change l'approche.

**LE PRÉSIDENT :**

1745

Hum, hum, je comprends, c'est clair.

**M. CARL CLOUTIER :**

O.K., merci.

1750

**LE PRÉSIDENT :**

Je vous remercie beaucoup, merci pour votre présentation et votre participation.

1755

**Mme ISABELLE MELANÇON :**

Merci.

1760 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, on prend une petite pause, non, on passe tout de suite au prochain intervenant. Donc, de Ray-Mont Logistique, donc on vous revient dans quelques instants avec monsieur Jonathan Hébert.

1765

---

**M. JONATHAN HÉBERT**  
Ray-Mont Logistique (7.28)

---

1770

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, bonjour et on accueille monsieur Jonathan Hébert, c'est bien ça, de Ray-Mont Logistique. Donc, vous avez dix minutes pour votre présentation, à deux minutes, à la fin des dix minutes, je vais peut-être vous faire un signe et puis par la suite, on aura un autre dix minutes pour les échanges, les questions des commissaires.

1775

**M. JONATHAN HÉBERT :**

1780

Avec plaisir.

**LE PRÉSIDENT :**

Donc, on vous écoute.

1785