

M. SIMON PAQUETTE ET Mme JOCELYNE BERNIER

Action-Gardien CDC de la Pointe-Saint-Charles

810

LE PRÉSIDENT :

815

Alors, rebonjour. Maintenant avec Action-Gardien, Simon Paquette et Jocelyne Bernier. C'est bien ça? Oui. Alors, bonjour, bienvenue. Alors, dix minutes pour votre présentation, ensuite un autre dix minutes pour les échanges. On vous écoute.

Mme JOCELYNE BERNIER :

820

C'est bien. Alors, bonjour Monsieur et Mesdames les commissaires. Nous sommes ici pour porter une vision citoyenne qui a été élaborée de longue date à Pointe-Saint-Charles. Nous avons déposé à la commission notre projet collectif qui est issu de l'Opération Populaire d'Aménagement réalisée en 2019 et mise à jour en 2023.

825

Ce projet bénéficie de l'appui de 3 000 personnes de notre communauté et d'une centaine de chercheurs experts et personnalités publiques – la liste est en annexe de notre mémoire.

830

D'entrée de jeu, nous tenons à souligner la grande qualité du plan directeur, reflet d'années de concertation et d'échanges. Nous adhérons à de nombreuses propositions liées à l'emploi, l'environnement, le patrimoine, le verdissement, l'accès à l'eau.

835

Nous allons aujourd'hui nous concentrer sur les enjeux de fond et les lacunes du plan directeur, en priorité, celles concernant le logement.

Nous pouvons témoigner à quel point les méga projets immobiliers dans le Sud-Ouest et Ville-Marie sont en total déconnexion avec les besoins réels des Montréalais et Montréalaises.

840 Pire, ils ont accentué la gentrification et la pression sur les quartiers avoisinants avec toutes les conséquences que l'on connaît : explosion des valeurs foncières, hausses de loyer abusives, déracinement des familles et perte du réseau social pour eux. Saviez-vous qu'à Griffintown, le tiers des logements sont utilisés à des fins spéculatives et donc détournés de leur fonction première pour les Montréalais et les Montréalaises.

845 On ne répondra pas à la crise du logement en accélérant la construction de condos ou d'unités locatives trop chères pour la majorité de la population. Le marché des petits condos luxueux n'est pas en crise. Ce sont les logements qu'on peut se payer, de taille adéquate pour les familles qui font cruellement défaut.

850 Dans le Sud-Ouest, le loyer moyen des logements disponibles à la location est évalué à 1 600 dollars par mois. Et on prévoit des augmentations de 30 % d'ici trois ans.

855 Pendant ce temps, la liste des requérants pour du logement social et communautaire ne cesse de s'allonger. Avec des personnes à faibles revenus bien sûr, mais aussi des ménages à moyens revenus qui sont incapables de se loger dans le marché privé.

860 Depuis une vingtaine d'années, les constructions résidentielles sont concentrées dans les mains d'un petit nombre de promoteurs qui disposent d'importants capitaux grâce aux fonds d'investissements. Ils accaparent ainsi des pans entiers de nos quartiers.

On ne rappellera jamais assez que leur objectif premier n'est pas de garantir un toit sur la tête à tous et toutes, mais de maximiser les rendements pour leurs investisseurs.

865 Ainsi, les tours sont de plus en plus hautes et les condos de plus en plus petits. C'est cette même logique que le consortium de promoteurs veut étendre à Bridge-Bonaventure en mettant la main sur des terrains publics fédéraux.

870 De nombreuses recherches ont pourtant documenté l'impact de la financiarisation du logement, que ce soit à Toronto ou à Vancouver. Ici, à Montréal, on en est aux balbutiements et déjà les ravages sont évidents.

875 La crise du logement abordable n'est pas passagère, elle est structurelle et on n'en sortira pas tant que le droit de se loger sera secondaire par rapport aux rendements financiers. Il faut oser dire non, il faut refuser d'abandonner nos derniers terrains publics à la spirale spéculative.

880 Le Plan directeur manque cruellement d'ambitieux à notre avis concernant le logement social et hors marché. Il ne se prononce pas sur la question de fond : pour qui construit-on ces logements? La Ville se contente d'appliquer le règlement pour une métropole mixte. Elle ouvre timidement la porte à le dépasser un peu au Bassin Wellington en misant sur le partenariat avec la Société Immobilière du Canada.

885 Nous demandons à la Ville de présenter dans son Plan directeur une étude des besoins des ménages et de conditionner tout développement résidentiel à une adéquation entre ces besoins et les logements à construire.

890 Nous demandons également à la Ville d'affirmer clairement que les terrains publics du Bassin Wellington sont une occasion à ne pas manquer sous aucun prétexte pour un vaste chantier de logements sociaux hors marché.

 Nous savons que la Ville ne dispose pas de tous les leviers financiers, loin de là, ni de la maîtrise foncière. Mais nous attendons de la Ville, un leadership beaucoup plus fort.

895 Elle doit concerter les paliers fédéral et provincial, ainsi que les acteurs locaux pour trouver ensemble des solutions afin de garder les terrains publics hors du marché spéculatif que ce soit par fiducie, emphytéose ou autre formule novatrice auxquelles a fait allusion monsieur Christopher avant moi.

900 Les hauteurs maintenant. Les promoteurs veulent développer 9 500 logements dont la grande majorité à Pointe-Saint-Charles. Ils réclament une autorisation de 120 mètres, soit 40 étages. Rendu là, ce n'est plus Griffintown qu'ils veulent prolonger, c'est carrément le centre-ville.

905 Nous sommes totalement contre cette hyper densification démesurée. Nous sommes en faveur de plus de densité, mais nous croyons que celle-ci doit rester à échelle humaine en misant sur la proximité et la compacité.

910 Tout comme la Ville, nous proposons une trame allant de 7 à 25 mètres. Cependant, les pointes de hauteur à 65 mètres, c'est encore trop haut à notre avis. Nous demandons à la Ville de revoir son plan directeur pour limiter les hauteurs à 40 mètres, soit 12 étages.

915 Ces derniers mois, nous avons été témoins de la forte adhésion aux auditions et pas seulement des gens de Pointe-Saint-Charles. Malgré les 120 mètres que la SIC propose, la majorité des participants à ces consultations qui venaient de nombreux horizons différents adhéraient plutôt à notre proposition. Donc, dans les faits, qui en veut de ces méga tours à part les promoteurs? Où elle est l'acceptabilité sociale?

920 Je vais passer la suite à Simon.

M. SIMON PAQUETTE :

925 Oui. Donc ensuite, concernant les équipements publics. Donc, ce qu'on voit en fait, c'est qu'à Griffintown trouver un terrain pour école primaire et la construire semble être mission impossible. Si on veut éviter de se retrouver dans une situation infernale comme ça, on pense que c'est absolument nécessaire que les besoins soient identifiés en amont et que les terrains ciblés soient réservés avant toute autorisation du projet.

930 Au-delà d'une école primaire, il n'y a aucune école secondaire ni maison de la culture dans Pointe-Saint-Charles, dans Griffintown, dans la Petite-Bourgogne. Sans parler des besoins des nouveaux développements. Donc, on pense que c'est nécessaire, en fait, d'en prévoir une sur le site quelque part dans Bridge-Bonaventure.

935 Maintenant, en ce qui concerne la mobilité. Rien n'est prévu en amont pour réduire le transit automobile... donc en amont. Par exemple, le futur boulevard urbain Bonaventure ne doit pas être une autoroute déguisée. On pense que c'est absolument nécessaire que la Ville tienne son bout pour un maximum de quatre voies, deux de chaque côté, et non les six qui pourraient être faites.

940 Également, elle doit revoir le transit sur le pont Victoria en analysant la possibilité que... de réduire le transit en mettant tout le temps une voie par direction.

945 Ensuite, le scénario de déviation de transit automobile du pont Victoria vers l'axe Bonaventure est insuffisant. La Ville doit mener jusqu'au bout une étude de scénario de déviation obligatoire, donc... Voilà.

950 Il faut absolument apaiser les rues du nouveau développement. Réduire l'espace automobile est le meilleur moyen pour changer les habitudes en amont et redonner l'espace au verdissement, aux déplacements actifs et collectifs. Les rues Bridge, Mill et

Wellington, donc devraient être limitées à une voie par direction, donc sur l'ensemble de ces axes, c'est un prérequis selon nous.

955 Maintenant, pour ce qui est de l'emploi. Bravo à la Ville de miser sur la consolidation de l'emploi. Mais, il faut garantir que l'implantation de l'habitation ne compromette pas les zones d'emploi. Car la mixité d'usages amène une pression spéculative et un abandon progressif de la vocation d'emploi au profit du résidentiel, plus rentable.

960 Que nous reste-t-il des immeubles à vocation économique qu'on avait le long du Canal Lachine, à Griffintown ou à Pointe-Saint-Charles? On salue fortement le maintien du zonage d'emploi pour le triangle Nord. Mais pour aller au bout de la logique, on pense que c'est essentiel de protéger également, en fait, de changer le zonage au nord de la rue St-Patrick dans le triangle et de le changer au fait au plan d'urbanisme.

965 On a entendu les vibrants appels des promoteurs à résidentialiser ce secteur avec des tours distinctives en prétextant les taux de vacance des tours à bureaux du centre-ville, mais il y a d'autres besoins au niveau économique. La demande est encore très forte pour ce qui est des espaces de production légère, artisanale, alimentaire, commerciale. Donc, c'est important d'avoir une multiplicité de vocations économiques différentes à même la Ville et pas juste les banlieues.

970 On demande donc de préserver fermement ce secteur à la spéculation et de garantir des locaux abordables pour ces petites et moyennes entreprises. Non, la communauté de Pointe-Saint-Charles ne veut pas raser ces secteurs pour implanter des tours de 40 étages. Et oui, selon nous le consensus qu'il y avait en 2015 de protéger le triangle à l'emploi est encore pertinent même si on envisage peut-être éventuellement dans quelques années ou pas, une station du REM.

980

985 Finalement, la stratégie règlementaire. La stratégie présentée en fait par la Ville nous préoccupe beaucoup. On pense que... En fait, les promoteurs réclament d'aller toujours plus vite, d'alléger les processus. Ils revendiquent de façon décomplexée du plein droit pour leurs tours à condos.

990 A l'inverse du passe-droit, en fait, on demande plutôt à la Ville de mieux encadrer les développements futurs. Selon nous, reposer autant sur des outils discrétionnaires et sur la négociation, c'est inquiétant. Surtout pour un développement qui va s'étaler sur de nombreuses années et dans un contexte où les élus et les fonctionnaires vont changer, donc c'est plus difficile d'appliquer des... tout ce qui est discrétionnaire et négociations. Il faut mieux définir les outils discrétionnaires en amont et les sécuriser dès maintenant... euh, les éléments fondamentaux de la vision.

995 Donc en ces sens, on a quatre recommandations. Donc, la première. En l'absence de PPU, on demande à la Ville d'inclure au plan d'urbanisme les principales balises que tout développement futur devra respecter. Pas besoin d'attendre un prochain plan d'urbanisme et de mobilité pour le faire.

1000 En deuxième, on propose de mieux encadrer les pointes de hauteur et les coefficients d'occupation au sol en sous-divisant les secteurs pour mieux cibler où est-ce qu'il y aurait des immeubles plus hauts, notamment pour le Bassin Wellington.

1005 En troisième, on demande à la Ville de rehausser les conditions à l'introduction de l'habitation en y ajoutant des cibles de logement social et de sécuriser les terrains pour les équipements publics.

 En quatrième, on estime incontournable d'assujettir les sous-secteurs à des règlements de plan d'aménagement d'ensemble. Pour le moment, le plan directeur parle de plan d'ensemble et dit que des projets intégrés se feront selon des outils appropriés,

1010 mais la Ville nous a confirmé qu'il ne s'agissait pas de PAE. C'est un outil qui est prévu par la Loi, donc on pense qu'on devrait l'utiliser; c'est prévu, donc utilisons-le.

Mme JOCELYNE BERNIER :

1015 En conclusion, le réaménagement de Bridge-Bonaventure, c'est une opportunité en or, mais seulement si on ne cède pas aux sirènes des promoteurs qui veulent en faire un deuxième centre-ville. Aucun projet n'est parfait, mais inspirons-nous d'Angus, de Benny Farm, de Louvain-Est, de Milton-Parc.

1020 Bâtissons un milieu de vie qui mise sur des propriétés publiques et sur une collaboration exemplaire entre les trois paliers de gouvernement pour répondre à des intérêts collectifs.

1025 Pour en faire un projet dont la Ville sera fière en 2050, nous sommes prêts et motivés à poursuivre les discussions avec la Ville, la SIC, les paliers fédéraux et provinciaux pour un développement à la hauteur des besoins et des ambitions de la population de Pointe-Saint-Charles.

Voilà. Je vous remercie.

1030

LE PRÉSIDENT :

1035 Merci beaucoup. Question un peu large. En fait, vous soulignez qu'il y a deux visions de développement qu'on voit bien, donc... Puis on peut simplifier par celle des tours à condos et celle du développement hors marché, si je simplifie. Votre position est claire. En fait, ma question c'est est-ce qu'il est possible de concilier ces deux visions-là dans le développement de Bridge-Bonaventure?

Mme JOCELYNE BERNIER :

1040

Il pourrait y avoir dans... Parce qu'il y a des terrains privés... si les balises sont inscrites en termes de réglementation claires et nettes, les promoteurs disent qu'ils veulent la prévisibilité. Si la réglementation à venir est claire, les outils réglementaires sont clairs – ce qui n'est pas le cas – c'est une vision qu'on nous propose et qu'on trouve intéressante, bien il va y avoir cette prévisibilité-là.

1045

Maintenant, c'est des terrains publics une grande majorité. On ne parle pas de l'ensemble du secteur Bridge-Bonaventure, mais du Bassin Wellington. Ce sont des terrains parapublics, que ce soit la SIC ou Loto-Québec. C'est des terrains comme citoyen – j'ai un certain âge - où dans lequel nos taxes ont été utilisées aussi ou transférées à ces institutions-là.

1050

Alors, on trouve qu'il y a là une occasion de répondre à un besoin. Parce que ce qu'on veut vous expliquer et je pense qu'on était clair dans nos propos, c'est que la crise du logement, ce n'est pas une crise du logement en général. On nous parle du logement en général. Dans Griffintown, il y a le tiers des logements qui sont des logements pour de la spéculation immobilière.

1055

LE PRÉSIDENT :

1060

Est-ce que...

Mme JOCELYNE BERNIER :

1065

Alors ça, ça ne répond pas aux besoins des Montréalais.

LE PRÉSIDENT :

1070 Sur ce tiers-là, j'avais une question. Après ça, je vais laisser mes collègues poser leurs questions aussi. Mais quand vous parlez de tiers qui est du marché spéculatif, est-ce que c'est inoccupé ou c'est...?

Mme JOCELYNE BERNIER :

1075 Non, ce n'est pas tout inoccupé. Ce n'est pas occupé de façon permanente par des gens qui vivent à Montréal, qui y travaillent, qui y étudient, qui ont des activités de façon permanente. Ça ne veut pas dire qu'ils ne sont pas occupés. Ils peuvent être pour des activités touristiques, hein, dans certains cas. Comme ils peuvent être pour des gens de passage aussi à court terme...

1080

LE PRÉSIDENT :

... Style Airbnb ou...

1085

Mme JOCELYNE BERNIER :

... Je n'ai pas fait une étude complète, mais il y a un problème structurel au niveau du logement abordable. C'est là-dessus qu'on veut...

1090

LE PRÉSIDENT :

... Je comprends...

1095

Mme JOCELYNE BERNIER :

... attirer votre attention.

1100

LE PRÉSIDENT :

C'est clair. Merci. Autre question? Luba?

1105

LA COMMISSAIRE SERGE :

Oui. Moi, je vais revenir sur cette question d'emploi, le maintien et la consolidation. Et dans le mémoire, quand vous parlez du triangle Nord Pointe-Saint-Charles, vous parlez aussi de ce que vous avez observé le long du Canal Lachine. Est-ce que vous pourriez parler un petit peu plus de quel a été ce processus? Qu'est-ce qui arrive et qu'est-ce que vous craignez dans tout ça?

1110

Mme JOCELYNE BERNIER :

Personnellement, j'habite le quartier depuis 35, 40 ans environ. J'ai vu ces transformations. Elles ont commencé sur la Rive-Nord du canal dans le secteur de St-Henri, Petite-Bourgogne. Et au début avec le regroupement pour l'économie sociale et l'emploi, le Réseau, on avait réclamé le maintien d'un zonage emploi. Et ça a fonctionné par, projet par projet.

1115

1120

Alors, il y avait d'un projet à l'autre, les condos de luxe s'additionnaient et c'est comme ça qu'on en est arrivé à avoir... il y a une partie de la population qui se sent comme un peu exclue des rives du canal parce qu'il y a une barrière de condos de luxe.

1125 Et c'est exactement ce que les promoteurs veulent maintenir au nord de la rue St-
Patrick dans le triangle qu'on appelle le triangle Pointe-Saint-Charles Nord. Alors, c'est
juste la continuité d'un type de développement qui crée une pression immobilière, qui crée
une hausse des valeurs foncières, une hausse des loyers qui en découlent et qui amène
1130 beaucoup de personnes qui ont vécu longtemps dans notre milieu à être forcées de
s'exiler vers d'autres, ou même à se retrouver, vous allez voir au premier juillet là, en
demande de logements qu'ils n'ont pas pu trouver.

LA COMMISSAIRE SERGE :

1135 Et ça... Juste, selon vous, si on dit alors on ne permet pas de logements de
résidentiel le long... dans le triangle, selon vous est-ce que les emplois vont rester? Est-ce
qu'il y a... ce besoin se sent toujours d'avoir des endroits pour les emplois?

Mme JOCELYNE BERNIER :

1140 Il y a des petites entreprises... En fait, Action-Gardien a travaillé avec le réseau et
la Chambre de commerce du Sud-Ouest. Il y a des petites entreprises qui occupent. Ce
n'est pas des logements vacants dans le triangle nord et il y a un potentiel que ce soit de
l'industrie alimentaire, de la petite entreprise.

1145 Il y a aussi des grands sites d'entreposage et tout ça. Il y a du potentiel. Il faut avoir
par exemple... Il était question, quand le plan d'arrondissement a été adopté pour faire de
ce secteur un secteur d'emploi, il devait y avoir un comité. Et il n'a malheureusement pas
été vraiment mis sur pied.

1150 Alors, on le souhaite fortement avec ces acteurs, que ce soit des acteurs
économiques, d'administration municipale ou communautaire, qu'on s'assoie et qu'on
prévoie des moyens de mise en valeur pour ajouter à ce qui existe déjà comme emploi.

LA COMMISSAIRE SERGE :

1155

O.K. Merci.

LE PRÉSIDENT :

1160

Merci. Coumba?

LA COMMISSAIRE NGOM :

1165

Oui. Alors dans votre mémoire, vous présentez, vous évoquez la densité sous plusieurs aspects et j'aimerais vous entendre un peu plus sur ce que vous appelez justement la densité écologique.

Mme JOCELYNE BERNIER :

1170

Oui, bien je vais commencer, tu continueras. En fait, il y a beaucoup de façons de densifier. Il y a des urbanistes très reconnus. Je pense à Yann-Gaël l'euro péen ou à Jane Jacobs aux États-Unis, qui parlent d'une densité à échelle humaine. La compacité moins... plus d'espaces partagés, moins d'espaces aussi à l'auto.

1175

On propose un stationnement mutualisé pour enlever le stationnement sur rue qui sécurise, mais qui laisse aussi plus d'espaces. On n'est pas contre toutes formes de hauteur, mais notre repère à nous, c'est entre autres le grand édifice du Nordelec qui est un édifice patrimonial reconnu qui permet douze étages pour des pointes de hauteur et d'autres on est d'accord avec le plan de la Ville de monter quand même... Quand on a révisé notre plan, on était plus sur la construction typique du quartier.

1180

1185 Maintenant, on est prêt à augmenter. Et dans notre nouvelle proposition, on augmente la densité effectivement. On va aussi en chercher sur le site des stationnements du Costco. Il y a des négociations à faire ou sur le site actuellement de Ray-Mont Logistiques, qui est appelé à déménager, qui est une propriété privée. Ça implique des négociations puisqu'il a été acheté récemment par un des promoteurs.

1190 Alors, c'est un peu une densité à échelle humaine. C'est quand on circule sur une rue, qu'on ne soit pas dans un corridor où on voit à peine le ciel qui crée un manque d'ensoleillement, des corridors de vent, mais qu'on soit un milieu que les familles peuvent habiter en sécurité. Ça peut être des cours partagées entre les habitations aussi. Je m'arrête là, je vais laisser Simon peut-être compléter.

1195 **M. SIMON PAQUETTE :**

1200 Oui, je voulais juste peut-être ajouter... en fait, nous ce qu'on voit c'est qu'il y a de plus en plus d'études qui constatent qu'au-delà d'une certaine hauteur, les tours en fait ne sont pas plus écologiques, en fait, comme on aime nous le vendre comme argument contre l'étalement urbain. En fait, on... Donc, nous... En fait, réduire les hauteurs en fait c'est une façon que justement ce soit plus écologique notamment au niveau de la gestion énergétique.

1205 Aussi, nous on propose maximum douze étages pour pouvoir faire des constructions en bois. Donc, on voit qu'il y en a de plus en plus qui se font à Montréal ou ailleurs. Mais on pense que c'est vraiment une bonne opportunité pour faire des constructions en bois, avoir un modèle vraiment novateur. Puis, présentement en fait, on ne peut pas construire au-delà de douze étages. Donc, c'est ça.

1210

LA COMMISSAIRE NGOM :

Parfait.

1215

M. SIMON PAQUETTE :

Pour une question de... pour différentes raisons, oui,... Voilà.

1220

LE PRÉSIDENT :

C'est clair.

Mme JOCELYNE BERNIER :

1225

J'ajouterais qu'on n'y perd pas en verdissement si on a des cours partagées, des espaces... beaucoup d'espaces publics partagés plutôt que passer le modèle de la banlieue chacun sa cour individuelle. Donc, il est possible d'avoir beaucoup de verdissement quand même avec la compacité.

1230

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup. C'est tout le temps qu'on a malheureusement.

1235

M. SIMON PAQUETTE :

Merci.

1240 **LE PRÉSIDENT;**

Je vous remercie encore pour votre participation. On revient dans quelques instants avec le Syndicat de copropriété Profil-O.

1245 **Mme JOCELYNE BERNIER :**

Merci.

1250 **LE PRÉSIDENT :**

Merci.

1255 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Merci.

1260 **M. ANDRÉ DUCHARME**
Syndicat de copropriété Profil-O

1265 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, rebonjour mesdames, messieurs. Alors, nous voilà avec le Syndicat de copropriété Profil-O. Monsieur André Ducharme, bonjour.