

LA COMMISSAIRE :

2190 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2195 Alors, c'est tout le temps qui nous était imparti. Alors, merci beaucoup d'avoir pris le temps de partager avec nous vos idées, vos propositions et vos suggestions. Alors, encore une fois merci et bonne fin de soirée.

Mme JOHANNE ELSENER :

2200 Merci beaucoup, bonne soirée.

LA PRÉSIDENTE :

2205 Merci, au revoir. Alors, nous revenons dans un petit instant.

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE ET Mme VANESSA HUDON-OUELLET
Construgep

2210

LA PRÉSIDENTE :

2215 Alors, bonsoir et bienvenue. Dans quelques instants, je vais vous céder la parole et je vous demanderais, pour les fins de l'enregistrement, de préciser votre nom et le groupe que vous représentez.

2220

Alors, je vous rappelle juste avant que vous disposez de dix minutes pour votre présentation. Nous avons lu le document que vous avez soumis et après huit minutes, je vous ferai un petit signe qui vous fera conclure que vous avez justement à conclure, il vous reste deux minutes pour conclure. Période après laquelle nous aurons quelques questions pour vous.

2225

Alors, encore une fois bienvenue et je vous cède la parole maintenant, nous vous écoutons.

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

2230

Merci. Je me présente Stéphane L'Espérance, architecte. Je suis président de Construgep. Je fais du développement immobilier, de la construction résidentielle depuis 1997 à Montréal.

Mme VANESSA HUDON-OUELLET :

2235

Donc, Vanessa Hudon-Ouellet, enchantée. Donc, moi je suis urbaniste et vice-présidente au développement immobilier. Donc, pour Construgep depuis plus de huit ans maintenant.

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

2240

Donc, nous avons déposé un mémoire pour sensibiliser sur l'importance de conserver les droits de construction résidentielle sur des lots qui ont des qualités remarquables pour développer des projets, du multilogement.

2245

Donc, on parle ici du lot 7 600 Viau. Je vous parle des partenaires sur le site. Construgep, donc partenaire, développeur, constructeur. Au fil des ans, Construgep on parle

de 4 500 unités résidentielles, soit en développement, construits ou en construction présentement.

2250 On parle de 1 000 unités en chantier présentement à Montréal en 2024. Et 1 150 unités de logements abordables sociaux et communautaires faits au fil du temps sur plus de 20 projets. Donc, des projets qui ont déjà été développés, déjà construits ou qui sont en planification.

2255 Donc, Construgep, c'est un développeur qui est impliqué autant au niveau abordable, social, communautaire. On a été le premier à faire un bâtiment LEED *mid-rise* à Montréal, c'était un bâtiment Novoclimat aussi. Projet de logement social et communautaire, donc très, très impliqué en construction résidentielle.

2260 Notre autre partenaire, juste ici, on voit différents projets. Donc, en haut à gauche, Coopérative des Roseaux, coopérative d'habitation. En haut à droite, Condos Mont-Joli qui était du condo abordable. On est le seul promoteur privé qui faisait du condo abordable à Montréal.

2265 On voit en bas le projet Città à Saint-Léonard, un projet de 950 unités dans lequel il y a de l'abordable, il y a du social, il y a du multires.

2270 Notre partenaire sur le site c'est First Capital. First Capital, c'est un joueur pancanadien, un joueur important qui dispose de 138 propriétés à travers le Canada. C'est un développeur et un opérateur immobilier dans le domaine commercial. Donc, ils sont propriétaire du centre d'achat à côté et leur expertise est principalement dans le commercial, dans le retail.

Donc, je passe la parole à Vanessa.

2275 **Mme VANESSA HUDON-OUELLET :**

2280 Donc, bien pour faire suite à ce que Stéphane mentionne, donc nous on, vraiment on travaille sur le site du 7 600 Viau depuis quelque temps en partenariat avec First Capital. Parce que First Capital, bien ont décidé de s'allier avec nous à cause de notre expertise en développement et en construction multi-résidentielle.

Donc, parce qu'eux bon, ils voyaient là qu'ils avaient atteint leur limite au niveau du développement du site qu'on va voir un petit peu plus tard.

2285 Donc ici, nous ce qui est le plus important c'est que le Projet de PUM 2050, à travers l'article 5.4.3 on voit que dorénavant l'usage habitation sera interdit pour les secteurs qui sont déterminés comme des secteurs d'activités diversifiées.

2290 O.K. Donc, ici bien entendu, ça affecte le site dont on parle, le 7 600 Viau, mais ça affecte aussi plusieurs sites à travers Montréal le long des corridors autoroutiers. On comprend bien l'intention des secteurs d'activités diversifiées le long des corridors où est-ce que justement, on veut éviter là l'intrusion d'une activité résidentielle avec d'autres usages qui pourraient être nuisibles et tout ça puis qui sont en conflit avec un usage résidentiel ; tout ça est très compréhensible et l'intention est bonne.

2295 Toutefois, les secteurs d'activités diversifiées, souvent on peut y retrouver des lots, des terrains qui ont un potentiel de redéveloppement, un potentiel de développement résidentiel qui est indéniable.

2300 Donc, on est ici aujourd'hui seulement pour mettre la lumière à ce sujet-là, car on croit qu'il y a certains lots qui doivent avoir une attention particulière et peut-être réévaluer leur, l'analyse là à travers le Projet de PUM.

2305 Donc, comme je disais, les activités de secteurs diversifiés, on parle maintenant
uniquement d'industriel, bureau, commercial, agriculture urbaine, institutionnel et commerces
de gros.

2310 Et on croit vraiment que dans ce qu'on vit en ce moment, là, on est en crise du
logement et aussi bien pour faire le lien avec les objectifs du PUM 2050, pour combler le
déficit de logement d'ici 2050 et d'ajouter 224 500 nouveaux logements dans le parc
immobilier montréalais, bien il faut quand même garder une certaine flexibilité au niveau du
développement de projets multi-résidentiels et conserver une ouverture.

2315 Donc, si on poursuit ici sur le site dont on parle aujourd'hui, notre site le 7 600 Viau,
on conçoit vraiment ici que, de par sa nature, en tant que propriété unique, O.K. Parce que
bon, First Capital lorsqu'ils ont acquis le site, il s'agit d'une seule propriété. Donc, de par la
géométrie du site, a été carrément intégré dans le secteur d'activités diversifiées qui est le
long de l'autoroute 40, donc de la Métropolitaine.

2320 C'est naturel, ça a été fait un peu comme ça, mais on voit très bien que le site a été
développé en partie déjà par du commercial, donc le centre commercial Place Viau. Et est
resté une partie vacante au sud.

2325 Cette partie vacante-là, vous voyez très bien, donc c'est le bas du lot, elle est
ceinturée par un secteur résidentiel extrêmement bien établi qui est directement adjacent à ce
lot vacant et donc, on voit que si on arrive là avec des activités diversifiées, comme c'est
nommé dans le projet de PUM, donc c'est très fort probable qu'il va avoir des conflits avec le
secteur résidentiel déjà existant.

2330 Donc ici, on voulait vraiment mettre la lumière sur la géométrie, le physique, le
physico-spatial qui entoure ce cas particulier où est-ce qu'on voit vraiment le lot, la propriété
sortir donc de la bande de secteur d'activités diversifiées, qui se veut faire un peu l'office de la

zone tampon, dont la dame nous parlait plus tôt, là, aux abords de l'autoroute. On voit bien la zone tampon et c'est très logique.

2335

Mais ici, on voit que le bout du lot se trouve à plus de 250, 300 mètres de l'autoroute et donc serait un très bon potentiel pour du multi-résidentiel.

2340

Donc, le site, je poursuis. On le voit bien, il est bien implanté dans ce secteur résidentiel existant. D'autant plus – et on ne peut pas en faire fi – va être à moins de 500 mètres de la future station de métro Viau de la ligne bleue.

2345

Donc ici, on a une opportunité de venir créer un nouveau redéveloppement, d'aller chercher une densité sur le site et pour aller faire un développement qui va cadrer carrément dans une vision de développement TOD aux abords de transports en commun.

2350

Donc, encore là, tout fait son sens dans les intentions de créer du logement proche des transports dans un secteur déjà bien établi, les services sont là, les commerces, les institutions.

2355

Ici, on a un site parfait : tout est là. Le commercial est amplement présent, on a accès à tous types de services, on a les écoles qui sont à proximité comme vous pouvez le voir. On a l'accessibilité aux transports, autant autoroutiers qu'aux transports en commun. On a un *walk score* indéniable de 88, donc comme vous pouvez, la petite note, là, qui dit que c'est un, vraiment une localisation privilégiée pour pouvoir faire tout à pied.

2360

Donc, c'est vraiment un site parfait pour du redéveloppement résidentiel. D'autant plus – et je vais rajouter – admettons que le secteur d'activités diversifiées est conservé sur le site en termes là d'usages et que l'usage habitation ne peut plus se faire sur ce site-là, bien on va être confronté à une certaine incohérence là dans le secteur.

2365 De un, il y a déjà une forte présence commerciale et en fait, là c'est carrément saturé, si on veut. First Capital le prouve, ils ont développé leur site et ils ne veulent plus. C'est les experts en commercial, on ne peut pas avoir mieux qu'eux. Ils ne veulent plus développer le reste de leur site. Donc, il y a ça.

2370 Et ensuite, l'équipement collectif est déjà là, on a une incompatibilité s'il y a de l'industriel qui va sur ce site-là. Donc, voilà. C'est indéniable, il faut développer ça en résidentiel.

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

Le projet qu'on vous présente...

2375 **LA PRÉSIDENTE :**

Il faut résumer, il vous reste une minute et demie.

Mme VANESSA HUDON-OUELLET :

2380 Oui.

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

2385 Oui. Le projet qu'on vous présente, bon site on a école, parc, métro, proximité à pied des commerces, c'est idéal. On a un projet ici de plus de 600 unités dans lequel il y aura 120 unités sociales, 120 unités abordables. On prévoit un site haute efficacité énergétique, donc écoresponsable, certifié LEED, agriculture urbaine au toit, autopartage électrique, véhicules électriques, donc vélos électriques, autos électriques.

2390

2395 Un projet avec une perméabilité qui permet la circulation et la connexion avec le parc et le centre commercial. Un projet qui s'intègre dans le voisinage et qui évidemment, bien nous permet de construire du logement à Montréal parce que bon, tout le monde on le sait, on vit une crise importante de logement. On a besoin de logements abordables, logements sociaux, donc le projet répond vraiment aux besoins actuels de logements. C'est tout.

Mme VANESSA HUDON-OUELLET :

2400 Si je peux rajouter, le PUM, avec tous les autres objectifs, on croit vraiment que, mise à part cette petite incohérence de zonage, si on veut, là, c'est ce genre de projet là qui va pouvoir atteindre la multitude de d'autres objectifs relatifs au PUM.

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

2405 Parce que si ça n'avait pas été seulement un lot, le lot avait été divisé au centre commercial, le PUM aurait passé au centre commercial. Mais le lot n'était pas scindé, donc on comprend. Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2410 Très bien. Merci beaucoup. Une première question plus générale et qui n'est pas liée à votre lot, au lot que vous nous présentez. En fait, qu'est-ce que vous pensez de l'idée justement du plan de joindre urbanisme et mobilité pour la première fois ?

2415 **Mme VANESSA HUDON-OUELLET :**

Oui, bien... bon, comment je pourrais dire ça ? C'est un peu une drôle, pas une drôle de question, mais il y a toujours eu une section mobilité dans le Plan d'urbanisme.

2420 **LA PRÉSIDENTE :**

Il y avait un plan d'urbanisme et il y avait un plan de mobilité.

2425 **Mme VANESSA HUDON-OUELLET :**

Oui, il y avait un plan de mobilité. Mais moi en tant qu'urbaniste, c'est toujours quelque chose qui allait de soi, là. Donc, puis les plans d'urbanisme qu'on peut voir dans une autre ville, ils joignent ça d'une certaine façon. Donc, ça va de soi.

2430 Donc, pour moi, c'est quelque chose d'indéniable, il faut que ça aille ensemble, là, le développement et l'aménagement du territoire ne peut pas se faire sans tout d'abord réfléchir les axes de transport comment qu'on se transporte, comment qu'on se déplace d'un lieu à un autre.

2435 Donc, pour ça, c'est indéniable, ça va de soi. On doit pouvoir aller du bureau, travail, à sa résidence, aller faire ses achats, tout ça. Et le lien entre tout ça, bien c'est les transports, c'est la mobilité. Donc, ça fait partie de notre vie de tous les jours, il faut que ça soit mis dans un plan d'aménagement.

2440 **LA COMMISSAIRE :**

Oui, j'avais deux petites questions. Enfin, on a eu une autre présentation qui reflétait ces choses-là. Je comprends qu'étant donné qu'il y a eu l'affectation du sol en ce moment ne permet pas le résidentiel...

2445 **M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :**

En ce moment c'est permis...

Mme VANESSA HUDON-OUELLET :

2450

Conditionnel, oui.

LA COMMISSAIRE :

2455

Dans le PU ?

Mme VANESSA HUDON-OUELLET :

2460

Oui, dans le PU actuellement, oui.

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

Oui, c'est ça, oui.

2465

LA COMMISSAIRE :

Oui, oui, O.K., on s'entend. Mais dans le zonage que vous avez actuellement, c'est uniquement commercial, est-ce que, c'est ça que je voulais... ?

2470

Mme VANESSA HUDON-OUELLET :

Oui, le zonage en ce moment ne permet, permet l'usage résidentiel à condition que ce soit – j'ai vraiment un blanc – mais bon il faut aller faire un plan particulier de construction...

2475

LA COMMISSAIRE :

2480 ... Particulier, un PPU...

Mme VANESSA HUDON-OUELLET :

2485 Il faut aller faire un PPCMOI, exactement.

LA COMMISSAIRE :

2490 D'accord. Donc, quand on met en place les secteurs d'activités diversifiées, effectivement donc ça pose...

Mme VANESSA HUDON-OUELLET :

2495 ... Un préjudice.

LA COMMISSAIRE :

2500 Un préjudice. J'avais juste une question, je regardais votre photo, qu'est-ce qu'il y avait là ? Parce qu'on dirait quasiment que c'est un espace vert, qu'est-ce qu'il y a là actuellement ?

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

2505 Bien moi je peux vous dire, il y a – parce que je connais le site depuis très longtemps, très, très, très longtemps – puis c'est un site qui appartient, qui était commercial il y a très, très, très longtemps.

Avant, il y avait un *strip* commercial, c'était une discothèque qu'il y avait là. C'était une discothèque qui était là dans les années 70-80. À la fin des années 70, des années 80, et au début des années 70, il y a déjà eu un Boni Mart ou de ces choses-là...

2510

LA COMMISSAIRE :

O.K., mais ça a toujours été commercial ?

2515

Mme VANESSA HUDON-OUELLET :

C'était commercial, exactement.

LA COMMISSAIRE :

2520

... c'est ce que je comprends ? D'accord, O.K., parfait.

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

2525

Oui, c'était commercial.

Mme VANESSA HUDON-OUELLET :

Puis jusqu'à temps que First Cap fasse l'acquisition du site, il y avait encore une discothèque qui était là avec un strip commercial jusqu'à dans les années, début 2000...

2530

2535

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

2540

... Et c'était un strip avec une mer de stationnement. Quand First Cap il l'a redéveloppé, il l'a redéveloppé de façon plus intelligente en mettant le stationnement souterrain et...

LA COMMISSAIRE :

2545

Ça fait que je comprends que de regarder un petit peu plus cas par cas et non pas dans un ensemble. Donc, d'aller voir les différentes particularités qui pourraient aussi bonifier au niveau de la population du logement et tout ?

Mme VANESSA HUDON-OUELLET :

2550

Oui.

LA COMMISSAIRE :

2555

O.K. Et en ce moment, dans le secteur d'activités diversifiées, ça ne permet pas ça ?

Mme VANESSA HUDON-OUELLET :

Exactement.

2560

LA COMMISSAIRE :

D'accord. Merci.

2565 **Mme VANESSA HUDON-OUELLET :**

Ça interdit carrément l'usage habitation, donc on n'a même pas la flexibilité par la suite avec l'arrondissement de pouvoir. Comme actuellement, l'usage habitation n'est pas automatiquement permise, mais au moins on a la flexibilité de faire la demande et de l'ajouter avec un PPCMOI si justement l'usage est compatible avec son milieu ; ce qui est le cas présentement.

2570 **LA COMMISSAIRE :**

2575 Hum, hum, ce qui est le cas.

Mme VANESSA HUDON-OUELLET :

2580 Tandis que là avec activités diversifiées, ça ne sera carrément pas permis.

LA COMMISSAIRE :

On ne pourra pas le faire. Je vous remercie.

2585 **LA PRÉSIDENTE :**

Christian ? Alors, merci beaucoup, nous n'avons pas d'autres questions. Alors, encore une fois, merci d'avoir pris la peine de partager avec nous cette opinion et nous vous souhaitons une bonne fin de soirée. Au revoir.

2590 **Mme VANESSA HUDON-OUELLET :**

Merci.