

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS : Mme LOUISE ROY, présidente
M. BRUNO BERGERON, commissaire
M. MICHEL SÉGUIN, commissaire

**AUDIENCE PUBLIQUE
SUR LE PROJET SECTEUR GRIFFINTOWN**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 2

Séance tenue le 15 février 2012, 13 h
1550, rue Metcalfe, 14^e étage

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 15 FÉVRIER 2012.....	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE	1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES :

M. PATRICE CATOIR

École de technologie supérieure ETS	2
---	---

Mme SHANNON FRANSSSEN

Solidarité Saint-Henri/Table de concertation locale de Saint-Henri	24
--	----

M. LOUIS BOURQUE	34
-------------------------------	----

M. BERNARD G. GIRARD	44
-----------------------------------	----

Mme JOSÉE FILION	54
-------------------------------	----

M. PIERRE MORRISSETTE

RESO.....	67
-----------	----

M. DAVID HANNA	82
-----------------------------	----

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER

Bâtir son Quartier.....	94
-------------------------	----

Mme SUZANNE L. DOUCET, M. SAMIR ADMO

Groupe CDH.....	107
-----------------	-----

AJOURNEMENT

MOT DE Mme LOUISE ROY, présidente

Mme LOUISE ROY, présidente :

5

Bonjour, Mesdames, Messieurs et bienvenue à cette deuxième séance de présentation des mémoires à l'occasion de la consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal sur l'avenir du secteur du grand Griffintown.

10

Je vous présente mes collègues qui sont ici avec moi cet après-midi et qui forment la commission. Je m'appelle Louise Roy et je préside la commission. Alors, à ma gauche Michel Séguin qui est commissaire à l'office depuis déjà deux ans, et à ma droite Bruno Bergeron, aussi commissaire à l'Office depuis deux ans. Monsieur Bergeron est urbaniste, monsieur Séguin est sociologue spécialisé sur les questions de développement durable et d'enjeux environnementaux.

15

L'équipe de la commission est aussi formée de monsieur Marc-André Roche, qui est ici à ma droite, à la petite table. Marc-André Roche est secrétaire de la commission, et Charlotte Horny, qui est en première rangée, est notre analyse. Madame Yolande Teasdale, aujourd'hui, agira comme sténographe. Vous le savez, tous les mémoires que nous recevons, tous les échanges qui ont lieu ici à l'intérieur des salles où l'Office siège sont sténotypés et, par la suite, le verbatim est mis sur le site Internet de l'Office pour les générations futures. Effectivement, nos échanges resteront sur le site Internet pendant plusieurs années.

20

25

Donc, aujourd'hui, on entreprend cette deuxième séance. C'est une longue journée pour nous parce qu'on aura plusieurs mémoires à entendre cet après-midi, mais aussi en soirée. Il y a énormément de richesse dans les mémoires qui nous ont été présentés. Alors, je rappelle simplement qu'on dispose d'environ 20 minutes, environ 20 minutes par mémoire incluant présentation et questions, et que tous les mémoires qui nous ont été acheminés avant les séances, on les a lus. Donc, on est prêt à échanger avec vous si vous le souhaitez, mais c'est à vous de décider ce que vous faites de vos 20 minutes.

30

Est-ce que madame Shannon Franssen est arrivée? Oh, elle est là. Est-ce que vous voulez passer immédiatement? Oui? Monsieur Catoir, voulez-vous juste vous asseoir à côté? Je pensais que madame Franssen n'était pas arrivée.

35 **Mme SHANNON FRANSSSEN :**

Mais je peux aller en deuxième aussi, ça ne me dérange pas.

40 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Oui, ça ne vous dérange pas? Parce qu'on pensait que vous n'étiez pas arrivée. Alors, on va commencer avec monsieur Patrice Catoir. Monsieur Catoir, vous voulez nous dire qui vous êtes.

45 **M. PATRICE CATOIR :**

50 Alors, je vais me présenter. Patrice Catoir, je suis le directeur du développement des affaires immobilières pour l'École de technologie supérieure. Je vais commencer, Madame la présidente et les commissaires, par vous remercier, en fait, pour l'opportunité de présenter de vive voix les éléments que nous jugeons importants du mémoire, principalement arrimés entre le développement de campus à l'intérieur du quartier de Griffintown.

Mme LOUISE ROY, présidente :

55 Voulez parler juste un petit peu plus fort? Approchez le micro.

M. PATRICE CATOIR :

60 Ce que je veux couvrir aujourd'hui, en fait, c'est une mise à jour très brève, en fait, de l'ÉTS, où est-ce qu'on en est rendu dans le développement de campus, nos préoccupations,

quelques propositions que nous voulons faire, des principes d'aménagement suggérés et une conclusion.

65 L'École de technologie supérieure, pour les gens qui le savent, en fait, est une école d'ingénieurs très jeune, a commencé avec des moyens très modestes en 1974 avec à peu près autant de professeurs que d'étudiants, dans l'ancien édifice de la Patrie sur la rue Sainte-Catherine, avec à peu près 25 étudiants. On a crû de façon très importante, à un point tel où on est allé chercher une école secondaire et, ensuite, on a déménagé tout le campus, qu'on a appelé le campus d'Henri-Julien. Et un peu la même histoire s'est passée par après, et on a déménagé, en fait vers les années 96-97, dans les anciennes installations de la Brasserie O'keeffe, Molson ou Dow, tout dépendant comment vous voulez l'appeler.

75 Alors, on se retrouve aujourd'hui, donc un peu plus que 35 ans plus tard, à avoir à peu près 6 000 étudiants à l'intérieur de notre campus, diplômés près de 750 ingénieurs, ce qui représente à peu près le quart de tous les gradués en génie au premier cycle au Québec. Donc, on se retrouve effectivement la première université en développement d'ingénieurs au Québec, la quatrième au Canada.

80 Pour ce qui est de l'activité économique au niveau de nos étudiants, on développe à peu près l'équivalent de 2 400 stages à travers tout notre réseau de liens avec les entreprises petites et grandes. Donc on a un lien privilégié, en fait, avec à peu près 850 entreprises. Ce qui représente à peu près des activités économiques de 33 M.

85 Voici une vue de plan, en fait, de notre campus. Donc les images centrales que vous voyez, donc on est arrivé en 97 dans l'ancienne usine d'embouteillage de la Brasserie O'keeffe. On a ensuite pris de l'expansion au nord avec le pavillon B en 2004. Ensuite, il y a eu une autre expansion qui s'est faite dans le pavillon A dans les années 2007. Ça, c'est vraiment le cœur, en fait, de nos activités institutionnelles.

90 Après, vous avez des éléments de service ou périphérique. Alors, notamment, à la droite, ce sont les résidences 1 et 2, les premières et deuxième phases. En 2008, on a ensuite construit

95 la troisième phase des résidences. Ce qu'il y avait de nouveau un petit peu dans ce développement-là, c'est qu'on avait un montage hybride, dans le sens où on avait effectivement un parc intérieur, ce que peu de gens voient, parce qu'il est quand même à l'intérieur du bâtiment, mais on a aussi un commerce. Donc le Métro qui est très prisé, non seulement de la clientèle universitaire, mais aussi de tout le quartier. Ceci représente à peu près 300 M\$ en infrastructures depuis 97.

100 Ce qui est à venir. Lorsqu'on a fait une réflexion en 2009 sur le développement de notre campus, c'est qu'on a déterminé un axe de développement, où est-ce que vous voyez l'axe Peel, où on a décidé de concentrer principalement nos activités institutionnelles du côté des résidences III et IV, donc vers l'ouest; et vers l'est, d'y aller beaucoup plus avec les activités où on avait un lien privilégié avec les entreprises.

105 Donc les projets qui sont soit en fin de livraison, en développement ou en développement détaillé. Donc vous avez, en 2011, le bâtiment qu'on appelle INGO 1, donc la première phase de reconversion du quadrilatère où il y avait principalement les opérations de Dow. C'était en fait une restauration de bâtiment où on désire installer des cellules d'innovation.

110 La deuxième phase qu'on travaille en partenariat avec l'Université McGill, qui est en planification à ce stade-ci, c'est ce que vous voyez en haut à gauche, donc ce qui est prévu en 2016. Ce qui est en cours de livraison, donc en bas à gauche, ce sont les résidences IV. Et la particularité des résidences IV, c'est qu'on a voulu, en fait, maximiser ou optimiser les hauteurs constructibles sur le périmètre pour pouvoir, en fait, commencer à aérer un peu le campus. Donc de commencer à rentrer des espaces verts, donc une cour intérieure, mais une cour intérieure qui est en fait ouverte à tout le développement de campus. Donc vous retrouvez de part et d'autre du bâtiment des portes cochères qui sont en projection avec l'entrée principale du pavillon A. Donc, déjà, on a commencé à tisser, en fait à relier tous ces différents lots.

120 La difficulté du campus, et contrairement à d'autres universités qui ont eu la possibilité d'acheter une très grande quantité de terrain et de pouvoir construire à l'intérieur, souvent à saturation, dans notre cas, c'était plutôt l'inverse. On était déjà dans un milieu qui était industriel,

qui était déjà bâti. On a fait de la reconversion de terrain et maintenant on essaie de tisser un lien, de donner un sens à tous ces éléments-là, pour qu'on ait véritablement un campus urbain.

125

Les préoccupations de l'ÉTS. Bien, principalement au niveau des usages, c'est de garder un équilibre et une diversité. Puis ce qu'on entend par là, c'est un équilibre, donc que les différentes fonctions soient couvertes à l'intérieur du quartier, mais aussi qu'il y ait une pondération et non une surpondération d'un des éléments. Ce que l'on veut éviter surtout, c'est qu'il y ait une surpondération au niveau résidentiel, pour que, en fait, ce secteur-là devienne une ville-dortoir, si on veut, du centre-ville.

130

Sur la rue Peel, c'est un souci de sécurité et aussi de rendre la rue Peel une adresse intéressante. Peel est extrêmement intéressante au nord, à partir de René-Lévesque. Mais si on y va du sud, donc du sud en allant jusqu'au canal, on y voit beaucoup plus un axe de circulation qu'une artère qui est bien développée. On a eu évidemment plusieurs accidents.

135

L'objectif ici dans la circulation, ce n'est pas de limiter la circulation sur Peel. On est conscient que c'est un axe qui est nécessaire. Par contre, c'est de le décélérer le plus possible. Donc autant décélérer les véhicules qui rentrent à l'intérieur de la ville que d'éviter l'accélération dans l'autre sens, surtout, naturellement, quand les véhicules commencent à descendre une côte, ils vont prendre de la vitesse. Donc, c'est un peu ça qu'on essaie de mettre de l'avant.

140

Des propositions. En fait, c'est d'aménager un véritable corridor urbain sur la rue Peel. Donc d'avoir, en fait, une adresse qui est prisée, une adresse qui est intéressante. De réviser les hauteurs maximales et d'arrimer, en fait, les hauteurs entre les arrondissements. Donc d'éviter qu'il y ait, je vais appeler ça des incohérences, plutôt. C'est un peu difficile d'avoir d'un côté de la rue une permission qui est à 44 mètres, alors que de l'autre côté on se retrouve avec des permissions qui sont à 120 mètres. Alors, la logique a toujours été d'arrimer, en fait, les hauteurs pour privilégier ou de garder, en fait, les vues, que ça soit du mont Royal vers le fleuve ou inversement, du fleuve vers le mont Royal. On trouve ça un peu difficile d'avoir une courbe en V où d'un côté on permet 120 mètres, de l'autre côté on permet 80 mètres, mais en plein centre on se trouve être à 44 mètres.

150

155 Et de convertir Murray en rue piétonnière. Ça, c'est un petit peu ce que je mentionnais tout à l'heure. Ce qu'on veut commencer à faire, c'est de créer un véritable campus urbain et pour pouvoir le faire, il faut commencer à avoir des places publiques et tous ces éléments-là.

160 Dans les projets que je vous ai présentés tout à l'heure, il y a le projet de la maison des étudiants. Le projet de la maison des étudiants c'est un bel exemple où on a voulu, justement, mettre ensemble un certain nombre de fonctions. Donc, il y a du commercial au niveau de la rue, qui est attrayant pour la communauté – on parle de pharmacies et de services bancaires; on a des étages centraux où là c'est des services, services aux étudiants, association étudiante, service de perfectionnement et du locatif dans les étages supérieurs.

165 À l'intérieur de ce complexe-là, on prévoit avoir un atrium qui va être ouvert sur sa communauté où, en fait, les gens vont pouvoir venir assister soit à des conférences midi ou prendre un café ou des choses comme ça, mais aussi, on a une place publique où les gens vont pouvoir passer à travers le campus.

170 Principes d'aménagement suggérés. D'avoir une plus grande cohérence tant au niveau des éléments architecturaux que des éléments réglementaires et de valoriser le patrimoine industriel.

175 On a commencé à le faire en revalorisant certains bâtiments. On le fait aussi via d'autres véhicules. Je fais référence ici à l'exposition d'art qu'on est en train de concevoir en partenariat avec le musée de la Pointe-à-Callières. Donc, c'est une exposition d'à peu près 750 pieds carrés, qui va prendre place au rez-de-chaussée du bâtiment INGO. C'est une exposition qui va être ouverte au grand public, qui sera gratuite, bien évidemment, et qui sera ouverte pendant les heures ouvrables du bâtiment.

180 C'est un exemple où on a voulu, en fait, valoriser non pas l'histoire de la bière, mais plutôt l'histoire industrielle derrière Dow, autant sa croissance que sa déchéance aussi.

185

Renforcer l'identité du lieu. Ce qu'on entend par là, c'est en fait d'avoir une véritable image qui est arrimée à Griffintown et non simplement une étiquette. Qu'on sente, en fait, qu'on est dans un quartier, qu'on se sente qu'on est dans un campus universitaire, qu'il y ait une signature propre; ça peut être au niveau de l'image, ça peut être au niveau du branding, ça peut être au niveau du mobilier urbain.

190

D'attirer les entreprises. On essaie de le faire, mais il faut les attirer puis il faut aussi les retenir. C'est bien beau de faire un développement, on ne veut pas uniquement avoir du résidentiel. On essaie de faire notre effort au niveau institutionnel, mais on fait aussi notre effort du côté de l'attraction des entreprises pour qu'on ait en fait une véritable communauté où on va pouvoir travailler, étudier, se divertir et habiter.

195

200

Faire des aménagements publics. Des aménagements publics, en fait, c'est une responsabilité qui est conjointe. En fait, tous les différents acteurs doivent prendre leurs responsabilités pour reverdir le quartier. On essaie de le faire dans le cas de certains de nos développements où, dans certains cas, on va maximiser les hauteurs sur certains endroits pour se permettre de diminuer la densité sur d'autres. Ça doit aussi se faire via l'acquisition de terrains. Donc, la Ville devra, en fait poser des gestes beaucoup plus forts à certains endroits.

205

210

Et le dernier élément c'est d'équilibrer l'offre des commerces de proximité. Ce qu'on entend par là, c'est qu'on peut mettre, en fait, ou on peut imposer des contraintes réglementaires aux différents développeurs, mais s'il n'y a pas d'offre puis s'il n'y a pas de demande, ça ne sert pas à grand-chose. Puis on le vit un petit peu dans certains de nos bâtiments où on a de la difficulté à louer et où on a de la difficulté à garder les commerces. Donc oui, c'est beau de l'exiger, au niveau des promoteurs, ça, ça se fait très bien, mais en arrière de ça, il faut qu'il y ait quand même une demande pour supporter en fait ces différents commerces ou ces différentes applications.

En conclusion, la particularité, en fait, de notre développement au niveau de l'ÉTS, puis le développement immobilier, c'est qu'on a un souci de pérennité au niveau de nos installations. On ne développe pas pour faire un profit sur un terrain. On ne développe pas dans un avenir à court

215 terme. On développe sur des avenir à long terme. On veut assurer en fait la pérennité de nos installations, ce qui demande aussi une certaine flexibilité. La dernière chose qu'on veut faire c'est de commencer à faire du développement de certains bâtiments, puis de se retrouver dans 5 à 10 ans dans une impasse où les bâtiments n'auront pas pu, en fait, nous permettre une certaine expansion ou une certaine flexibilité quant aux applications.

220 Alors, évidemment, on veut faire ce développement-là de concert avec les différents partenaires, avec les différents acteurs et, bien, évidemment, on appuie cette démarche de consultation qu'on trouve fort intéressante.

225 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

230 Merci beaucoup, Monsieur Catoir. Pouvez-vous nous ramener l'image du campus, la carte? Celle-là. Bon. Est-ce qu'actuellement, vos propriétés vous permettent éventuellement de vous agrandir et de répondre à vos besoins ou si vous allez avoir besoin de terrains supplémentaires?

M. PATRICE CATOIR :

235 On a fait, il y a quelques années, une acquisition et une expropriation de terrains, évidemment dans le but de sécuriser des actifs fonciers non développés pour nous permettre une certaine croissance. Présentement, on a suffisamment de terrains et d'actifs pour assurer une certaine viabilité dans nos développements. Il n'est pas dit que dans quelques années, on ne devra pas poser d'autres gestes pour assurer un développement supplémentaire. Mais je veux dire, l'objectif du développement immobilier, ce n'est pas de faire du développement immobilier pour faire plaisir à certains; on fait un développement immobilier pour soutenir nos activités et pour, 240 en fait, aller un petit peu de l'avant et permettre le développement de l'école. Mais ça, ça va s'ajuster au fur et à mesure qu'on va avoir des plans de développement.

245 Mais pour l'instant, je peux vous dire qu'on a suffisamment d'actifs fonciers pour permettre notre développement. On n'est pas en situation où on doit immédiatement passer à des expropriations.

Mme LOUISE ROY, présidente :

250 D'accord.

M. PATRICE CATOIR :

255 Peut-être qu'un jour on aura à le faire, mais pas pour l'instant.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Mais donc pour au moins les cinq prochaines années, vous avez ce qu'il vous faut.

260 **M. PATRICE CATOIR :**

On a suffisamment de terrain pour pouvoir construire, effectivement.

Mme LOUISE ROY, présidente :

265 D'accord. Juste une autre question avant de vous passer la parole, Monsieur Bergeron. Vous indiquez dans votre mémoire que l'ÉTS aimerait bien récupérer la partie de terrain qui entoure le Planétarium.

270 **M. PATRICE CATOIR :**

Oui. En fait, c'est le Planétarium et son terrain.

Mme LOUISE ROY, présidente :

275

Le Planétarium et son terrain, d'accord. On a entendu les gens de Projet Montréal qui sont venus, pas hier, lundi, nous présenter leur vision du développement du terrain, et eux y voient un parc sur ce terrain-là.

280

Alors, pouvez-vous nous donner un petit peu plus de détails sur le projet que vous avez sur le Planétarium et son terrain?

M. PATRICE CATOIR :

285

Je vais vous répondre très brièvement sur cet élément-là. On va poliment, premièrement, attendre que la Ville aille dans un appel à projets pour donner, en fait, tout le détail de tout ça. Mais en fait, pour répondre rapidement, le terrain du Planétarium est zoné parc de toute façon. Ça fait que si jamais on a à développer ça, il y a une composante de fonctionnalité qu'on devra analyser, mais on va sûrement reverdir tout le stationnement qui est existant. Ça, c'est un des objectifs puis c'est une des contraintes de design qu'on aura.

290

Mais je ne vous répondrai pas exactement, dire qu'est-ce qu'on va faire avec. Je veux dire, on va attendre l'appel à projets. On va détailler une proposition claire et précise. On va en faire l'analyse aussi. Parce que le Planétarium, il a une volumétrie qui est très particulière.

295

Mme LOUISE ROY, présidente :

En effet.

300

M. PATRICE CATOIR :

Qui, en fait, empêche d'ores et déjà un certain nombre de joueurs, les joueurs privés. On va avoir énormément de difficulté à rentabiliser une installation telle qu'elle est *désignée*. On a un avantage qui est certain au niveau de la taxation, mais on devra regarder tout ce dossier-là dans

305 son ensemble, puis on remettra à ce moment-là quelque chose qui est fort probablement arrimé avec le quartier d'innovation.

Mme LOUISE ROY, présidente :

310 D'accord. Mais à ce stade-ci, vous savez que vous seriez intéressé à verdir d'une part, mais à conserver l'édifice du planétarium tel qu'il est là.

M. PATRICE CATOIR :

315 Absolument, absolument. Donc, en fait, on reconverterait le stationnement qu'il y a au sud du Planétarium en espace vert.

Mme LOUISE ROY, présidente :

320 D'accord.

M. PATRICE CATOIR :

325 De toute façon, dans les discussions internes qu'on a eues, ça a été un critère de base.

Mme LOUISE ROY, présidente :

D'accord. Alors, je reviendrai. Monsieur Bergeron.

330 **M. BRUNO BERGERON, commissaire :**

Bonjour, Monsieur. Dans votre mémoire, vous abordez la question de l'harmonisation des hauteurs dans le secteur. À partir du moment où, disons, les terrains sont entièrement occupés dans un horizon 5 à 10 ans, pourquoi cette demande? Est-ce que c'est pour d'autres terrains à proximité ou pour ces mêmes bâtiments-là où vous verriez un effet...

335

M. PATRICE CATOIR :

340 Non, c'est principalement, en fait, pour les terrains qui sont au coin Peel et Notre-Dame.
Les autres sont déjà en phase avancée de développement.

M. BRUNO BERGERON, commissaire :

345 Mais comme ils sont déjà construits, c'est que vous voyez, par exemple, à ajouter des
étages éventuellement sur ces bâtiments?

M. PATRICE CATOIR :

350 Bien, je vais vous répondre, en fait, par le développement de l'ensemble du complexe
Dow. La première phase que l'on a faite, en fait, c'est une restauration. C'est, en fait pour les gens
qui le savent, c'est en fait la tour de brassage; tour de brassage qu'on a reconvertie. Pourquoi?
Bien, il y avait évidemment trois façades qui étaient magnifiques, qui étaient exposées. La
difficulté, pour ceux qui font un peu de développement, en fait, c'est la perte entre les espaces
bruts et les espaces nets.

355 C'est un bâtiment où on a à peu près 6 000 pieds carrés par étage, qui était
essentiellement conçu pour avoir du grain, avoir des bouilloires et utiliser la gravité dans le
procédé. Lorsqu'on le transforme, en fait, en bâtiment où on a des suites, où les gens peuvent
avoir des espaces bureaux, des choses comme ça, on se trouve à avoir une perte qui avoisine
360 30 % de l'espace. Ce qui est énorme. Ce que l'on ne pourrait pas faire pour l'ensemble des
bâtiments.

365 Donc, ce qui est visé pour la deuxième phase d'INGO, c'est de conserver la façade,
conserver les fondations du bâtiment, mais de refaire, à l'intérieur de ça, en fait, un bâtiment qui
est flambant neuf puis qui serait légèrement supérieur. Mais on ne parle pas d'élévation extrême
dans la deuxième phase.

370 La troisième phase, qui est celle directement au coin de Notre-Dame et Peel, c'est là où fort probablement on va vouloir aller en hauteur. C'est d'ailleurs un bâtiment qui n'a pas une très grande valeur en termes d'architecture. C'est un bâtiment qui est en maçonnerie et c'est un bâtiment qui a déjà des problèmes assez importants. D'autant plus que la trame structurale ne se prête pas du tout à une implantation pour des espaces qu'on peut utiliser.

375 **M. BRUNO BERGERON, commissaire :**

380 J'avais une autre question. C'est que vous nous parlez, dans votre plan d'ensemble, que vous prévoyez l'aménagement d'une cour intérieure avec des portes cochères qui relieraient les différents bâtiments de l'ÉTS existants. Puis au même moment, vous souhaitez que l'ÉTS soit vraiment intégrée au quartier. Pourquoi ne pas avoir privilégié, par exemple, que ces espaces-là soient plutôt sur rue que dans une cour intérieure?

385 L'autre chose, vous demandez aussi d'aménager la rue Murray comme étant une rue piétonne. Pourquoi la rue Murray? Est-ce que vous avez déjà pris des ententes avec la Municipalité, avec l'Arrondissement, de telle sorte que cette rue-là s'harmonise avec d'autres? Pourquoi ne pas avoir pris la rue Ottawa, qui est vraiment la rue dont on parle beaucoup, qui souhaiterait devenir le corridor culturel, et cetera?

390 Donc, ma question est à deux, trois volets, donc pourquoi avoir privilégié un aménagement plutôt intra-muros que sur rue? Et pourquoi la rue Murray plutôt que la rue Ottawa?

M. PATRICE CATOIR :

395 En fait, le premier élément que vous soulevez, pourquoi la cour intérieure? En fait, ça s'est fait dans le cadre des résidences IV. Les résidences IV, ce qu'il faut comprendre, c'est qu'on devait en fait maximiser le bâtiment dans un quadrilatère qui était déjà construit. Une des contraintes initiales de base que l'on avait, en fait, c'était d'intégrer le plus possible le bâtiment avec les maisons de la rue Barré. Ça posait énormément de contraintes en termes de configuration.

400 Donc, la dernière chose qu'on voulait faire, c'est d'essayer d'avoir un bâtiment qui était
disparate. Ce qu'on a voulu faire, en fait, c'est de maximiser la densité sur la périphérie du terrain.
Donc ce que vous voyez en fait sur de la Montagne, sur William et en remontant sur Eleanor, pour
permettre en fait un aménagement vert à l'intérieur.

405 Puis c'est un peu des discussions qu'on avait eues à l'Arrondissement. Je pense que
personne n'aurait gagné à ce qu'on respecte une hauteur de 12.5 mètres, mais qu'on construise
mur à mur. Ce qu'on a préféré faire, c'est d'essayer de densifier sur le périmètre extérieur, mais de
permettre une certaine ouverture. Donc c'est pour ça qu'on a eu, en fait, l'idée d'avoir des portes
cochères. Donc on intègre le bâtiment, sans trop perdre, avec un axe piétonnier qui se fait à partir
410 du coin de la Montagne et William, en projection vers notre bâtiment A. Donc, c'est un peu une
stratégie qu'on a utilisée pour ce terrain-là.

 L'autre élément. Pourquoi William, pourquoi pas Ottawa? Bien, en fait, parce que William
se trouve...

415 **M. BRUNO BERGERON, commissaire :**

 Murray.

Mme LOUISE ROY, présidente :

420

 Murray.

M. PATRICE CATOIR :

425 Murray, excusez-moi. Murray, bien c'est parce que Murray se trouve en fait directement
entre le terrain qu'on planifie pour la maison des étudiants et le bâtiment A. Donc on veut, en fait,
commencer à essayer de créer un campus urbain où on a des rues privilégiées, des rues
sécurisées pour en fait permettre une plus grande place publique, parce que la place publique va
être à l'arrière du bâtiment, et une libre circulation. On parle de rues protégées ici. Oui, on a déjà
commencé à faire des discussions avec l'Arrondissement.

430

Pourquoi pas Ottawa? Bien, Ottawa se trouve à être beaucoup trop loin, en fait, et ne se
trouve pas à être directement reliée avec nos bâtiments, mis à part les résidences I et II.

Mme LOUISE ROY, présidente :

435

Changement de thème un peu. La communauté de l'ÉTS est une communauté importante
dans le quartier, vos professeurs, vos étudiants, tout ça. Et une des questions qu'on se pose
actuellement, c'est effectivement toute cette revitalisation de Griffintown, elle doit chercher à
favoriser finalement quel type de communauté qui s'implante. Est-ce que vous avez des
440 indications chez vous... d'abord, peut-être une question très, très, peut-être facile pour vous, là.
Vos étudiants, ils demeurent sur place combien de temps à peu près? Ceux qui habitent les
résidences, ils sont là pendant à peu près combien de temps?

M. PATRICE CATOIR :

445

On espère quatre ans.

Mme LOUISE ROY, présidente :

450

Ah, bon.

M. PATRICE CATOIR :

455 Bien là, je fais une blague. Je fais référence, en fait, à la durée du programme. Il faut
comprendre que les résidences, on a un parc important. Si on fait les ratios, nombre de places en
résidence à l'ÉTS versus ce que vous retrouveriez dans d'autres universités, nos ratios sont
extrêmement importants.

460 Pourquoi est-ce qu'on le fait? L'objectif d'avoir des résidences étudiantes, pour nous en
fait, c'est un moteur de développement, puis je vais le préciser spécifiquement. Le programme à
l'ÉTS exige en fait que les étudiants fassent des stages. Or, ils doivent faire à peu près trois stages
de trois mois. Notre objectif, c'est pas avoir juste des développements de stages dans la région de
Montréal, c'est d'avoir, en fait, des stages un peu partout dans le Québec. Or, la plupart des
étudiants, en fait beaucoup d'étudiants vont trouver un emploi dans leur dernier stage.

465 L'objectif des résidences, pour nous, c'est de leur fournir des espaces où ils vont pouvoir y
résider, aller faire leur stage, casser leur bail sans aucune pénalité et revenir, et on leur garantit
une place. Donc, c'est en fait l'objectif des résidences. D'autant plus qu'il n'y a pas d'offre similaire
dans le coin : ou bien on retrouve des bâtiments très haut de gamme ou on ne retrouve à peu près
pas de locatif.

470

Mme LOUISE ROY, présidente :

Donc, c'est une population qui est assez mobile, vos étudiants. Ils bougent beaucoup.

475

M. PATRICE CATOIR :

Toujours, qui est toujours en rotation.

Mme LOUISE ROY, présidente :

480 Toujours en rotation. Et du côté de vos professeurs, votre corps professoral, est-ce que
vous avez des indications qu'ils pourraient être intéressés à habiter le quartier par exemple ou à se
rapprocher de l'ÉTS, si jamais l'offre résidentielle autour pouvait répondre à leur besoin? Donc on
a une offre diversifiée, qu'elle soit pour des familles ou des jeunes professionnels qui soient
présents dans le quartier. Je sais que vous avez déjà fait des sondages et tout ça.

485

M. PATRICE CATOIR :

Oui.

490

Mme LOUISE ROY, présidente :

Alors, est-ce qu'on peut compter que le corps professoral de l'ÉTS serait partie de la
communauté qui s'implanterait sur Griffintown?

495

M. PATRICE CATOIR :

Bien, je veux dire qu'elle fait partie de la communauté d'une façon comme de l'autre,
même si elle n'y réside pas. Est-ce qu'on a déjà fait des sondages pour savoir si le corps
professoral était intéressé à s'installer dans le milieu? Je vous avoue qu'on n'a jamais posé la
question.

500

Mme LOUISE ROY, présidente :

Non?

505 **M. PATRICE CATOIR :**

Maintenant, il y a déjà beaucoup de professeurs qui habitent dans le coin. Je pense que l'objectif c'est qu'ils aient l'opportunité, puis après ça, ils décideront s'ils veulent s'installer ou pas. De s'approcher de son travail, ça a un avantage, mais ça a aussi un inconvénient.

510

Mme LOUISE ROY, présidente :

Ah oui, vous travaillez trop fort, vous?

515 **M. PATRICE CATOIR :**

Non, mais c'est parce qu'il y a des gens qui ne veulent pas être trop près de leur travail, ça dépend. Mais en autant qu'il y ait une opportunité, je pense que bien évidemment, il y a des professeurs qui vont vouloir y habiter.

520

Mme LOUISE ROY, présidente :

525 D'accord. Une dernière question en ce qui me concerne. Dans les échanges qu'on a eus avec vous jusqu'à maintenant, en tout cas on a senti vraiment une volonté de voir le quartier s'animer, devenir un quartier effectivement de l'innovation, parce qu'il allait, sur le plan de l'aménagement du territoire, favoriser la créativité, favoriser l'innovation.

530

Alors, si vous regardez la portion de quartier que vous occupez actuellement et qu'on se place dans la perspective où effectivement c'est le milieu de vie de vos étudiants, quels seraient les principaux éléments à mettre en place pour que vos étudiants aient cette qualité de vie que vous souhaitez qu'ils aient, et qu'ils aient la possibilité justement de trouver dans l'environnement cette atmosphère, cet environnement qui va favoriser la création que vous souhaitez?

M. PATRICE CATOIR :

535 Pour ce qui est des étudiants, ce qu'on a voulu commencer à faire, puis c'est une partie de
la réponse, ce n'est pas toute la réponse, c'est justement au niveau de la maison des étudiants.
C'est de créer en fait un endroit où oui, il va y avoir des services. Donc, association étudiante,
service aux étudiants, et cetera, mais surtout d'avoir un atrium où les gens vont pouvoir échanger.
Et ça va être probablement l'endroit qui est très propice, où on va pouvoir commencer à faire
540 l'intégration, soit de nouvelles technologies ou de choses comme ça.

Au niveau immobilier, l'innovation, il faut toujours balancer l'innovation, le risque sur un
projet. On peut prendre un axe qui est très risqué, mais là, à ce moment-là, ce qu'on va faire, c'est
qu'on va limiter, en fait, le type d'implantation sur une technologie particulière, ou on peut faire
545 l'inverse; c'est-à-dire prendre une technologie qui est un peu moins risquée, qui est plus éprouvée,
puis à ce moment-là on va la rentrer dans une plus grande composante.

Je vous avoue que lorsqu'on fait du développement de projet, c'est l'élément qui est le plus
difficile à traiter de la part des professionnels, autant les architectes que les ingénieurs. Ils ont
550 tendance à aller beaucoup plus dans des éléments qui les sécurisent où ils ont l'habitude de
travailler.

Je vais vous donner l'exemple surtout, évidemment, de la maison des étudiants au niveau
de l'architecture. On va vouloir avoir, justement, un bâtiment qui est très typé. On va vouloir
555 essayer de rentrer des matériaux innovants. On va vouloir rentrer des technologies innovantes.
Mais tout ça, ça se fait dans un cadre budgétaire très serré. La maison des étudiants, ce n'est pas
un projet qui va être subventionné par l'État. C'est un modèle qui s'autofinance.

Alors, c'est pour ça que vous voyez un petit peu un équilibre, en fait, entre du locatif, du
560 service, place publique. Donc on essaie d'agencer, de balancer tous ces éléments-là.

Mme LOUISE ROY, présidente :

565 Là, je ne peux pas me retenir, il y en a une petite dernière qui vient, à vous écouter. Tantôt vous avez dit que c'était de la responsabilité de l'ensemble des acteurs importants du milieu que de s'assurer qu'il y ait du verdissage.

M. PATRICE CATOIR :

570 Oui.

Mme LOUISE ROY, présidente :

575 On a entendu, il y a deux jours, monsieur Joe Baker qui est un intervenant qui fabrique la ville depuis déjà un certain temps, qui disait : « Dans Griffintown, il faudrait toujours penser, quand on aménage des espaces publics, à une conversation. » Donc, qu'on soit en situation toujours de pouvoir converser. Alors, on peut faire toutes sortes d'images dans notre tête quand on prend... ou toutes sortes de films dans notre tête quand on prend ce filon-là, mais est-ce que pour l'ÉTS, ce serait envisageable si, par exemple, on pensait à de petits espaces qui effectivement pourraient être aménagés de telle sorte que ça favorise la rencontre, que ça favorise la proximité, mais que 580 ce soit des petits espaces verts? Est-ce que l'ÉTS pourrait être partenaire dans la mise en place de ces petits espaces là, qui aillent au-delà de ce que vous allez déjà faire?

M. PATRICE CATOIR :

585 Mais lorsque vous parlez de partenariat, est-ce que vous parlez du partenariat à l'intérieur de nos actifs ou un partenariat dans le développement à l'intérieur du quartier?

Mme LOUISE ROY, présidente :

590 Non. Je parle à l'intérieur du quartier. Parce que je pense qu'à l'intérieur de vos actifs, là, vous nous avez très bien situés. On comprend puis on très conscient que vous faites déjà plusieurs choses.

M. PATRICE CATOIR :

595 Mais bien sûr qu'on pourrait le faire. Je veux dire, il s'agit juste de bien développer en fait ce genre de projet-là. Et on va fort probablement en faire l'analyse puis faire le support.

Mme LOUISE ROY, présidente :

600 Vous seriez donc partisan pour justement favoriser cette atmosphère de création, de vous impliquer un peu?

M. PATRICE CATOIR :

605 Absolument.

Mme LOUISE ROY, présidente :

610 Bon. Monsieur Séguin.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

615 Bien, merci beaucoup aussi. En fait, je reviens à votre proposition concernant Peel. Bon, vous avez parlé de décélérer la circulation et ce genre de chose-là, et je voulais vous entendre, compte tenu du fait que plusieurs personnes qui vont au campus, qui visitent ou quoi que ce soit arrivent par le métro Bonaventure.

M. PATRICE CATOIR :

Oui.

620

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Donc comment vous imaginez l'accès ou l'entrée? Comment est-ce qu'on pourrait aménager cette entrée-là pour faciliter ou améliorer cette porte d'entrée et vu que l'ÉTS est une des premières choses qu'on remarque en descendant la côte par exemple?

625

M. PATRICE CATOIR :

Bien, c'est d'éviter en fait le principe du corridor. C'est un peu ça qu'on a sur l'axe Peel, de favoriser en fait les accès. Si on regarde les bouches de métro, elles n'ont jamais été prévues pour desservir la section sud, enfin du moins c'est ma perception. Ça semble être beaucoup plus axé sur la desserte du quartier des affaires, la section nord. De réellement tisser en fait des corridors.

630

Si on regarde, la plupart de nos étudiants, ils vont ne pas emprunter les rues, ils vont passer à travers les terrains du Planétarium. Donc c'est peut-être une opportunité justement de regarder par où ils passent, tracer des sentiers piétonniers puis de faire du verdissage sur le reste.

635

Mme LOUISE ROY, présidente :

Ah, c'est ça qu'ils font les étudiants de l'ÉTS, donc.

640

M. PATRICE CATOIR :

Bien, c'est ce qu'on semble constater.

645

Mme LOUISE ROY, présidente :

D'accord.

650 **M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

C'est bien. Et juste une dernière question concernant cette rue piétonne. Vous savez, il y a des expériences de rues piétonnes qui exigent quand même, pour qu'elles soient vivantes – on a parlé de génie, on a parlé de... quelle sorte d'animation vous voyez pour pouvoir faire vivre une rue piétonne, et ce, à différents moments de la journée et de la soirée? Qu'est-ce que vous voyez?

M. PATRICE CATOIR :

Bien déjà, en ayant un achalandage important, mais ça, ça va être évidemment pendant plus la journée puis la période estivale, ça va déjà créer une certaine animation. Ce qu'on veut là-dedans, en fait, ce n'est pas de barrer la rue complètement – donc on voudrait avoir une rue sécurisée avec, bon, des bollards ou des choses comme ça, pour permettre aux véhicules d'urgence quand même de faire une action entre les bâtiments –, mais c'est surtout de commencer à créer un endroit où les gens vont pouvoir marcher. Ça peut être des activités, ça peut être beaucoup de choses.

On n'a pas encore fait la planification détaillée de ce qu'on appelle la place publique à l'arrière de la maison des étudiants. Vous comprendrez qu'on s'attache principalement à la volumétrie du bâtiment puis le positionnement puis l'ensoleillement et des choses comme, mais c'est sûr qu'on va vouloir faire des intégrations. On avait des esquisses initiales où, dans le sentier piétonnier, par exemple, on se retrouvait à mettre, un peu comme on retrouvait sur McGill Collège ou bien au marché Atwater à l'époque, des panneaux où on pouvait permettre aux artistes de mettre des photos ou des choses comme ça. Donc, ça peut être un élément parmi tant d'autres.

675 Ça peut être de modifier, en fait, le profil de la cour. Donc, d'avoir des monticules et des
éléments où les gens vont pouvoir naturellement s'asseoir à l'intérieur d'un aménagement
extérieur.

680 Ce qu'on veut là-dedans, en fait, c'est de créer un endroit où les étudiants et la
communauté autour va vouloir venir se reposer, discuter, échanger. C'est aussi la fonction, il ne
faut pas se le cacher, de l'atrium. À l'intérieur de l'atrium, ce qu'on a prévu en fait, c'est un
auditorium ouvert. L'auditorium ouvert c'est un petit peu comme les grandes marches que vous
allez retrouver devant un bâtiment. Naturellement, les gens l'été vont s'asseoir à l'intérieur de cet
élément-là, même s'il n'est pas nécessairement prévu pour cette fonction-là, et ils vont l'habiter.

685

Mme LOUISE ROY, présidente :

Merci infiniment, Monsieur Catoir. Ça a été un échange, je pense, riche. Merci.

690

M. PATRICE CATOIR :

Je vous remercie.

695

Mme LOUISE ROY, présidente :

Merci. Madame Franssen, on va vous accueillir maintenant. Madame Franssen, vous
voulez bien vous avancer? Bon. Alors, vous allez nous rappeler quel est l'organisme que vous
représentez?

700

Mme SHANNON FRANSSSEN :

Oui. Donc, mon nom est Shannon Franssen, je suis la coordonnatrice de Solidarité Saint-
Henri. Saint-Henri c'est la Table de concertation locale, la Table de quartier pour le quartier Saint-
Henri qui est juste à côté du quartier de La Petite-Bourgogne. Donc, vraiment dans le secteur
autour du Griffintown.

705

710 Solidarité Saint-Henri regroupe à peu près une vingtaine d'organismes communautaires et des institutions qui sont actifs dans le développement social du quartier Saint-Henri. Et principalement, notre mission c'est de concerter les acteurs communautaires et institutionnels pour lutter contre la pauvreté et améliorer les conditions de vie pour la population de Saint-Henri.

715 Nous travaillons particulièrement sur une de nos priorités d'action, c'est tout ce qui concerne l'aménagement de notre territoire. Donc, on travaille sur plusieurs projets différents, mais un des enjeux qui est important pour nous, c'est évidemment le logement.

Saint-Henri et le Sud-Ouest, comme vous le savez, c'est un milieu avec une très grande proportion de la population qui vit à faible revenu et qui n'a pas nécessairement accès au logement abordable. Donc ça, c'est évidemment un enjeu pour nous, sur lequel on travaille.

720 Donc ça, c'est un peu ce que Solidarité Saint-Henri fait. Et pourquoi on a été interpellé à participer aux consultations publiques sur Griffintown, sur ce secteur qui va se développer très, très rapidement avec plusieurs logements, plusieurs nouveaux logements, et ce n'est pas tous ces logements-là qui vont être, à ce qu'on peut dire, abordables.

725 Donc, je vais parler un peu, principalement de cet enjeu de logements, mais aussi de l'enjeu de mixité sociale, plus généralement. Donc ça va être assez rapide. Je n'ai pas beaucoup de points sur lesquels je veux mettre l'emphase.

730 Premièrement, je veux aussi vous remercier pour l'opportunité de venir présenter nos points dans le cadre de cette consultation. On était très content d'entendre parler de la consultation. On était très content qu'une consultation soit en cours par rapport à ce secteur. Parce qu'évidemment, c'est un enjeu très majeur pour tout le Sud-Ouest, surtout le quartier Saint-Henri, La Petite-Bourgogne et Pointe-Saint-Charles qui sont directement à côté de Griffintown.

735 Ceci dit, mon premier point c'est justement, ça porte justement sur le processus de consultation, mais je tiens à mentionner qu'à ce stade de développement du secteur de Griffintown, on sait tous que c'est déjà assez avancé au niveau de... sur tous les projets

immobiliers en cours. Et on voit – c'est quelque chose que vous avez déjà entendu, mais je vais le dire quand même – on voit que ça va être peut-être plus avantageux d'avoir eu ce processus de consultation il y a quelques années avant que le développement avance à ce point-là.

740

On sait qu'il y maintenant très peu de terrains qui ne sont pas déjà en cours de développement, donc l'opportunité d'influence dans le développement du secteur n'est pas aussi grande que ça aurait été il y a quelques années.

745

Mme LOUISE ROY, présidente :

Ça nous aurait fait plaisir, vous savez.

750

Mme SHANNON FRANSEN :

Oui, je sais. Je sais qu'il n'y a pas nécessairement beaucoup de... mais ce n'est pas un point très controversé que j'amène, je sais qu'on voit tous cet enjeu-là, mais je tiens à le mentionner quand même.

755

Donc, comme j'ai dit, les points que je vais mentionner ou les points que j'amène aujourd'hui, ça porte particulièrement sur la question de logement et de mixité sociale. Nous, on voit, bien comme j'ai dit, le Sud-Ouest, il y a beaucoup, beaucoup de besoins en logement social. Il y a dans tous les trois quartiers autour de Griffintown, on parle d'entre une trentaine jusqu'à les... les hauts trentaines, le pourcentage des ménages qui sont à faible revenu, et le pourcentage, à peu près comme une trentaine de pourcentage de ménages qui consacrent plus que 30 % de leur revenu à leur loyer. Donc, on sait très bien qu'il y a vraiment un grand besoin pour les logements sociaux dans le Sud-Ouest.

760

765

Quand on voit le développement des quartiers ou le développement qui se passe à Griffintown, on se demande la question : est-ce qu'il va vraiment avoir l'opportunité d'influencer le développement pour qu'il puisse aussi répondre à ce besoin de logements abordables et non seulement le besoin des promoteurs immobiliers pour construire à profit?

770 Donc, évidemment, nous sommes préoccupés par le pourcentage d'inclusion de logement social dans les développements qui se font. Pour nous, la Stratégie d'inclusion actuelle de la Ville de Montréal, qui tourne autour de 15 % d'inclusion dans les projets immobiliers de plus de 200 unités, bien, ça ne va pas être suffisant pour combler les besoins en logement social pour les quartiers avoisinants.

775 Donc nous ce qu'on recommande c'est que le pourcentage d'inclusion, qu'il y aurait quelque chose spécifique à appliquer au secteur Griffintown, qui prend en compte les besoins des quartiers avoisinants. Donc qui prend en compte le pourcentage, les chiffres réels des ménages qui consacrent plus que 30 % de leur revenu à leur loyer et de faire de ce chiffre-là un portrait des vrais besoins et d'établir un pourcentage d'inclusion en fonction de ce besoin-là. Parce que comme
780 j'ai dit, le pourcentage d'inclusion de 15 %, bien, ce n'est pas suffisant.

 Ce que nous, on suggère comme moyen pour ça, c'est de... on sait qu'il y a plusieurs promoteurs qui sont actifs à Griffintown et qui sont en train de planifier les projets immobiliers ou il y a déjà des projets immobiliers qui se construisent. Il y a déjà le pourcentage d'inclusion qui est
785 établi dans certains de ces développements. Il y a déjà à peu près 1 150 logements sociaux qui sont planifiés. Comme j'ai dit, ça ne sera pas suffisant pour combler les besoins des quartiers autour.

 Donc ce que nous, on suggère – on sait très bien que la politique d'inclusion, bien, ça
790 s'applique uniquement aux projets qui sont de 200 unités ou plus – une suggestion alors, une recommandation qu'on fait, c'est qu'une politique d'inclusion soit appliquée à tous les projets immobiliers dans le total des unités par promoteur.

 Donc, si un promoteur est en train de planifier plusieurs projets qui totalisent 400 unités,
795 bien qu'une politique soit appliquée au total et pas seulement les grands projets de 200 unités ou plus.

800 Donc ça, c'est en ce qui concerne spécifiquement le logement, mais plus globalement que les logements, on est aussi préoccupé par le processus de développement à Griffintown et ce que ça va amener comme mixité sociale dans ce nouveau quartier. D'établir une mixité sociale est quelque chose qui est un grand défi dans un contexte où le développement se fait principalement diriger par les forces économiques. On sait ça très bien. C'est difficile d'influencer la composition d'un quartier comme Griffintown quand il y a tellement de spéculations économiques, et il y a beaucoup, beaucoup d'argent qui peut être fait par les promoteurs dans ce quartier.

805 Alors, ce que nous on vise aussi, qu'il y ait vraiment comme une vraie création d'un milieu de vie autour des logements à Griffintown, qui prend en considération non seulement les espaces commerciaux, les espaces verts, les espaces pour les résidents, mais aussi les espaces communautaires.

810 Donc, ce qu'on voit ici, ce qui peut être très important à Griffintown, c'est d'établir une mécanique, peut-être c'est une réserve de terrains ou réserve d'espaces dans les bâtiments qui vont être construits, qui seront aux fins communautaires. Donc, pour les organismes communautaires, pour les entreprises d'économie sociale, les CPE, les services de proximité qui peuvent desservir une population qui n'est pas aussi favorisée que les professeurs de l'ÉTS et les autres populations qui vont s'installer, qui vont vouloir s'installer à Griffintown.

820 Et ça, c'est surtout pour être sûr que Griffintown ne devient pas un petit patch de quartier qui est très, très différent que les quartiers autour. C'est évidemment une de nos préoccupations majeures, vu que ce qu'on voit qui est en train de se développer à Griffintown, c'est surtout les résidences qui ne sont pas pour une population plus défavorisée. C'est un grand défi pour établir une belle intégration ou une bonne intégration de ce quartier dans le paysage autour.

825 Donc, c'était principalement ça mes points.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Mais je vous remercie beaucoup, Madame Franssen. Peut-être une première question. Je pense que vous avez participé au colloque, vous étiez là au colloque?

830

Mme SHANNON FRANSSSEN :

Oui.

835

Mme LOUISE ROY, présidente :

Vous vous souvenez, madame Germain a, bon, elle a abordé la question de la mixité sociale, entre autres en disant que si on voulait avoir une belle mixité sociale, il fallait faire en sorte qu'en matière d'aménagement du territoire, on soit capable justement de faire des liens entre les différentes populations dont les caractéristiques pouvaient être différentes, effectivement, les unes des autres.

840

Et vous, vous mentionnez un élément qui est intéressant. Donc, au fond, votre approche serait de dire : à l'intérieur de chaque bâtiment, il faudrait qu'on réserve de l'espace soit pour des services accessibles à tout le monde, donc il y aurait dialogues, il y aurait contacts, échanges entre la population avoisinante et la nouvelle population par le biais de ces services-là, et aussi en intégrant, par exemple, des entreprises d'économie sociale, des bureaux des entreprises d'économie sociale.

845

850

Bon. Ça, c'est intéressant. C'est la première fois, je dois dire, que je l'entends exprimer aussi clairement. Est-ce que sur le plan de la proximité, je dirais, physique des communautés, vous avez aussi une approche? Quand on regarde la carte de Griffintown – là, c'est moche on ne l'a pas ici.

855

Mme SHANNON FRANSSSEN :

Je l'ai devant moi.

Mme LOUISE ROY, présidente :

860

Oui, vous l'avez, mais nous, on devrait par exemple essayer d'aller chercher peut-être une image pour qu'on puisse, de temps à autre, à laquelle on pourrait référer. Peut-être, Charlotte, allez voir si on n'aurait pas une clé? On ne le prendra pas tout de suite, mais ça pourrait être utile pour plus tard.

865

Alors, est-ce que quand vous regardez le territoire de Griffintown, que vous regardez la localisation de Saint-Henri, la localisation de La Petite-Bourgogne, est-ce que physiquement parlant vous pensez à des espaces de transition ou à des espaces de rapprochement entre ces quartiers limitrophes là puis le nouveau Griffintown? Ou si je le formulais autrement, comment vous voyez l'aménagement ou l'interface entre la zone Petite-Bourgogne - Saint-Henri et le nouveau Griffintown, mais là, sur le plan physique?

870

Mme SHANNON FRANSEN :

875

Bien, sur le plan physique, c'est sûr que ce n'est pas nécessairement une question qu'on a réfléchi spécifiquement. Donc, je vais répondre avec plus...

Mme LOUISE ROY, présidente :

880

Oui, oui, allez-y avec votre expérience, oui.

Mme SHANNON FRANSEN :

885

Mais une chose qui vient en tête tout de suite, c'est le zonage par rapport à le numéro d'étages dans les bâtiments qui vont être construits. Donc, une chose qui est présentement le cas à Pointe-Saint-Charles, La Petite-Bourgogne et Saint-Henri, c'est il n'y a pas des bâtiments très, très hauts. On ne voit pas les tours de condos comme on peut voir au centre-ville. Et une des préoccupations, surtout, qui est exprimée dans le milieu communautaire de ces trois quartiers-là, ça tourne autour de : est-ce qu'on va voir les grosses tours de condos comme on voit au centre-

890 ville? Et déjà on voit qu'il y a certains développements dans le secteur surtout du PPU qui... bien, on voit ça.

895 Donc quand on parle, comme physiquement parlant, une intégration des quartiers avec ce qui va être construit à Griffintown, c'est sûr qu'une des choses qui peut être pensable c'est de limiter la hauteur des bâtiments qui vont être construits. Parce que quand on marche sur la rue Notre-Dame puis sur un côté c'est les petites maisons, sur l'autre côté comme oups! Tout à coup c'est les grosses tours de condos très, très chers, c'est sûr que ça amène, ça complexifie l'intégration physique des populations dans ces quartiers-là.

900 Aussi, si on parle des espaces verts qui vont être aménagés, une préoccupation aussi qu'on avait : est-ce que ces espaces verts vont se trouver par hasard très proches des développements immobiliers qui sont plus pour une population plus favorisée? Et il n'y aurait pas peut-être des parcs ou des espaces verts qui vont faire le lien entre les quartiers qui sont autour. Donc, d'avoir des espaces verts qui font face plus aux quartiers autour et pas à l'intérieur des...
905 pas qui sont enfermés à l'intérieur des gros bâtiments.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Pas de cour intérieure.

910

Mme SHANNON FRANSEN :

915 Des cours intérieures ou les cours qui donnent uniquement sur le canal, mais elles sont bloquées par les gros bâtiments, on ne voit pas le parc nécessairement. Il faut savoir que c'est là avant de savoir qu'on peut aller se promener là-bas. Ça, il y a peut-être une réflexion à faire aussi par rapport à où vont être placés ces parcs-là. Puis je sais qu'il y a plusieurs groupes qui réfléchissent à ces questions, mais je pense que les espaces verts sont parmi les moyens de faire des liens avec les quartiers autour.

920 Les routes piétonnières, c'est aussi une des choses qui peuvent être envisageables pour
créer des sortes de liens entre les quartiers.

Mme LOUISE ROY, présidente :

925 Merci. Moi, ça va. Monsieur Bergeron.

M. BRUNO BERGERON, commissaire :

930 Vous nous donnez des indications concernant les typologies de population à desservir qui
sont à proximité du quartier Griffintown, est-ce que votre organisme, par exemple, possède les
chiffres et les typologies des groupes familiaux qui seraient susceptibles d'aménager dans
Griffintown? Par exemple, est-ce que ce sont des types plutôt familles avec enfants, personnes
seules, personnes âgées. Donc, c'est un peu des données qui pourraient être intéressantes à
colliger, de telle sorte qu'on puisse nourrir notre réflexion.

935

Mme SHANNON FRANSEN :

Je n'ai pas comme beaucoup de chiffres devant moi, mais si je comprends la question,
c'est exactement combien de familles sont en besoin en termes de logements sociaux?

940

Mme LOUISE ROY, présidente :

945 D'une part, mais qui seraient aussi prêtes à déménager éventuellement s'il y avait une
offre qui leur convenait dans Griffintown. Parce qu'il y a des gens qui peuvent avoir besoin de
logement, mais ils ne veulent pas partir de leur quartier.

Mme SHANNON FRANSSSEN :

950 Ça, je pense que les besoins sont tellement grands en logement social. Comme par
exemple, on sait qu'il y avait plus de 1 000 demandeurs pour un logement dans un HLM dans le
Sud-Ouest. Je ne suis pas, je ne peux pas prétendre d'être en lien direct avec cette population-là,
955 mais ça m'étonnerait que quelqu'un qui est sur une liste d'attente pour un HLM, pour un logement
dans un HLM dans le Sud-Ouest, ne va pas se déplacer dès qu'il y a un qui se libère. Parce que
les listes d'attente sont immenses pour ces sortes de logements. Et je pense que quand les
besoins sont aussi criants, on n'a pas nécessairement à douter de la probabilité que les gens vont
déménager si un logement abordable et salubre est offert.

Mme LOUISE ROY, présidente :

960 O.K. Mais si vous aviez des statistiques, peut-être vous pourriez les expédier à Marc-
André Roche ou les envoyer à l'Office, qu'on puisse avoir une meilleure idée, si vous voulez, de la
population?

Mme SHANNON FRANSSSEN :

965 Oui. En fait, je n'ai jamais vu les statistiques comme ménages qui sont prêts à déménager,
c'est toujours comme plus en termes de ménages en besoin.

Mme LOUISE ROY, présidente :

970 Oui. Bien, peut-être ceux-là aussi.

Mme SHANNON FRANSSSEN :

975 Bien, je peux effectivement voir si ça existe.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Alors, merci beaucoup. Je vous remercie beaucoup de votre contribution.

980 **Mme SHANNON FRANSEN :**

Merci.

985 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

J'appelle maintenant, monsieur Louis Bourque. Bonjour, Monsieur Bourque.

M. LOUIS BOURQUE :

990 Bonjour!

Mme LOUISE ROY, présidente :

Alors, on vous écoute. On a une vingtaine de minutes avec vous.

995

M. LOUIS BOURQUE :

1000 Merci. Je ne pense pas que je vais prendre beaucoup de temps, parce que j'étais, mettons, captivé par la nécessité de produire un document que je trouvais cohérent. Alors, peut-être aussi parce que j'ai eu un trauma crânien, donc je réfléchis mieux par écrit. Donc, je vais être court, puis peut-être que je me soumettrai à vos questions dans ce sens-là.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1005 D'accord. On en a quelques-unes pour vous.

M. LOUIS BOURQUE :

1010 Merci. Je me suis intéressé au projet de Quartier de l'innovation et nécessairement aussi aux populations moins favorisées et celles qui produisent des valeurs symboliques et neuves avant d'être expulsées des lieux par les processus fonciers.

1015 Si je me suis intéressé au Quartier de l'innovation c'est pour deux raisons principales. C'est que l'innovation c'est un processus qui mobilise des savoirs non codifiés, qui utilise l'imagination, qui nécessite la formation de problèmes – le fait que des problèmes sociaux et techniques puissent être posés et résolus – puis qui mobilise aussi l'imagination, qui aussi l'incorpore dans la matière puis le cadre restant. Une innovation c'est un processus, je dirais, non autoritaire et instable parce qu'il produit des valeurs importantes qui sont capitalisées rapidement.

1020 Ça fait que dans ce sens-là, je pense que je le rends mieux par écrit, mais l'innovation c'est un processus qui est porteur d'urbanité. C'est-à-dire, je vais le définir peut-être un peu mieux, qui est porteur d'urbanité puis qui ressemble à une phase, la première phase d'un processus classique de gentrification dans son instabilité.

1025 Comme véhicule d'urbanité, l'innovation nécessite des échanges entre personnes qui soient clairs, fréquents, intenses, dans un cadre qui demeure. Donc, il y a plutôt une perspective sur la mobilité – ici, c'est plus une perspective d'investissement local, le Quartier de l'innovation, plus que de mobilité. Donc, dans un cadre qui demeure et qui oppose finalement l'inertie de l'automobile puis qui suscite, qui demande une conception de l'espace public qui soit qualifiante puis qui soit propice aux piétons et, je dirais, aux transactions.

1030 Donc un cadre où l'occupation soit possible à des fins notamment problématiques d'un point de vue social. Un cadre où les circulations transversales sont dominantes puis où la destination est vraiment à même la voie plutôt qu'au bout d'une voie comme le veut le MTQ.

1035 Puis dans un tout autre ordre, le quartier Griffintown, pour moi, me semble au cœur de conditions latentes propices à l'innovation, c'est-à-dire au confluent du tourisme, d'une production symbolique et artistique très forte avec des galeries d'art ou la Cité du multimédia, du centre des affaires, donc de décisions sur l'investissement, assis sur la structure industrielle qu'on trouve

1040

actuellement, qui trouve un sens assez fort dans l'histoire aussi. Et des populations, je dirais, encore ouvrières – si j'ai mémoire des statistiques – ouvrières, travaillant dans l'enseignement et dans les arts aussi, dans l'art et les services aux personnes. Donc je trouve que c'est, je vous dirais d'un point de vue géographique, je trouve que le projet prend un sens intéressant.

1045

Puis quand ce processus-là affecte la... quand, je dirais, l'innovation et l'art, les processus, pardon, de l'innovation et l'art affectent la matière, ça crée des valeurs touristiques exceptionnelles qui peuvent renverser la signification qu'on a donnée au tourisme jusqu'ici, qui est un, finalement – excusez mon cerveau – le tourisme qui est une espèce, pas d'un énervement, mais d'une activité fondée sur le divertissement – assez factice, d'ailleurs – pour transformer ce tourisme-là en un tourisme d'investissement d'une part, puis la Ville, vraiment, en une modalité d'éducation informelle.

1050

1055

Et je trouve que l'ÉTS, avec son appel à la participation publique à un domaine public enrichi et qualifié à des institutions collectives diversifiées, conçoit implicitement la ville comme une modalité éducative qui remplace ou qui justifie la fréquentation scolaire, puis qui peut motiver aussi les jeunes, dans notre société, qui décrochent, à la fréquentation scolaire. Je pense que c'est un des grands mérites du projet, puis un des potentiels, je dirais, pour mal m'exprimer encore une fois. Excusez.

1060

Mme LOUISE ROY, présidente :

Mais ça va très bien. C'est intéressant ce que vous racontez. Nous, on est prêts à vous questionner, mais finissez votre réflexion.

M. LOUIS BOURQUE :

1065 O.K. Puis ça, ça pose une question, en fait, ça repose une question que j'ai déjà soulevée, c'est-à-dire que celles et ceux qui étudient, qui travaillent la matière de façon sensible, artistique, ceux qui prennent des risques économiques, tout ça, en s'appuyant sur des courtiers en valeur, en haut de la côte, prêts à investir dès qu'elles sont reconnaissables, bien, ces gens-là qui produisent les valeurs sont actuellement chassés des lieux.

1070 D'autre part, on peut se demander qui devrait avoir droit de séjour ou droit de résidence dans un quartier socialement qualifiant, éducatif. À mon sens, c'est d'abord les personnes moins favorisées, par exemple les parents et les enfants de familles monoparentales qui sont fortement représentées dans le Sud-Ouest. Dans le Sud-Ouest, je pense que le taux d'accroissement de la
1075 résidence des familles monoparentales est le double de ce qui est sur le reste de l'île de Montréal. Puis une analyse sur le logement, aussi, montre que ces familles-là sont assez précaires, sont deux fois plus locataires de leur logement qu'ailleurs. En tout cas, ça, c'est des technicalités, mais il semble que les logements, les pièces des logements semblent mieux allouées, mais les logements semblent exigus. Donc, tout ça, ça montre une grande précarité. Et quand on connaît le
1080 rôle et la disponibilité parentale dans le soutien à la scolarisation et les limites des familles monoparentales, je pense que ça semble impérieux, pour reprendre les mots du FRAPRU, d'offrir du logement social et de contrôler les valeurs foncières.

1085 Comment? Bien, on peut penser à plusieurs stratégies, comme de limiter les hauteurs, donc de revoir le cadre des hauteurs inclus au PPU 2008, le PPU Devimco. On peut penser à maintenir le zonage industriel et commercial, on peut penser à favoriser une singularité, pour ne pas dire une ambiguïté, d'occupation urbaine qui diversifie les valeurs d'occupation. Puis aussi, au contrôle symbolique de la Ville par l'affichage citoyen, peut-être hors du cadre commercial, citoyen ou artistique et l'occupation problématique, bien entendu.

1090 D'autre part, on peut justifier la nécessité de pallier à l'insuffisance du programme AccèsLogis en regardant où vont les investissements gouvernementaux dans le foncier.

1095 En 2009, la SCHL a acheté pour 120 G\$ d'hypothèques à risque aux banques. Tout ça pour maintenir les valeurs foncières des propriétaires d'habitations qui sont, je pense, en tout cas en 2006, étaient la première source d'enrichissement des ménages. Donc, d'enrichissement d'une frange de la collectivité, ici, locataire surtout, vers les propriétaires.

1100 Donc face à ça, un investissement vigoureux de l'État est nécessaire et justifie qu'on se secoue la CMM qui n'a même pas daigné formuler le mot « logement social » dans son Plan d'aménagement et de développement. Mais pour faire ça et en attendant ça, il faut des mécanismes de gouvernance vigoureux qui visent à capter une part des recettes et des droits de mutation que génèrent ou qu'encaissent les promoteurs immobiliers vers le logement social et peut-être aussi vers des fonds de développement de l'emploi, plutôt de l'économie sociale. Ça, ça
1105 peut être le fonds de l'acquisition, le Fonds d'acquisition de Montréal, je pense. Il y en a une panoplie sur laquelle les GRT s'appuient, là, qui pourraient être garnis par des processus comme ça.

1110 Donc, j'ai voulu aussi élaborer davantage sur des principes d'aménagement sur lesquels je me suis appuyé, puis que je ne veux pas raconter ici, parce que ça serait long, mais vous pourrez me questionner puis je vais le faire. Je pense que je terminerais en rappelant ce que d'autres ont dit, qui me semble absolument nécessaire : de suspendre l'approbation des projets résidentiels. On ne parle pas des projets de l'ÉTS ou des projets institutionnels ou des projets d'emploi. Ici, on parle des projets résidentiels à grande densité. Donc, de suspendre cette approbation-là jusqu'à ce
1115 qu'un cadre ou une planification d'ensemble, dont la présente consultation est l'origine, là, soit terminée.

1120 On devrait étendre l'échelle de ce cadre de planification là, parce qu'on peut déjà imaginer que des permis de construction sont alloués dans le secteur de la rue Mill, sur les ateliers du CN qui sont, je dirais, le prolongement actuel du type de développement qu'on voit dans le secteur de Griffintown. Puis on devrait évidemment concevoir ce quartier-là en incluant la planification de la mobilité devant la refonte des corridors autoroutiers, notamment, et le déficit de transport collectif local. Ça semble s'imposer pour moi. Je vous remercie.

1125 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Merci beaucoup. On a à peu près un cinq minutes avec monsieur Bourque. Voulez-vous commencer, Monsieur Séguin?

1130 **M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

1135 Oui. En fait, vous évoquez beaucoup toute cette question de... vous avez parlé de production artistique. Vous avez parlé d'affichage artistique. Dans votre mémoire, vous parlez de repères cohérents en lien justement avec toute cette mouvance qui semble être présente actuellement et qui est menacée.

1140 J'aimerais vous entendre aller sur cette production artistique existante. Comment est-ce qu'elle se manifeste et comment, dans un monde idéal, comment est-ce qu'elle se concrétiserait? Comment, en me promenant dans Griffintown, par exemple, que je pourrais sentir ou voir cette production artistique là? J'imagine qu'elle a plusieurs types de manifestation et j'aimerais ça vous entendre parler de ces types de manifestation de production artistique qui existent et que vous voudriez voir encourager dans un Griffintown viable et de qualité.

1145 **M. LOUIS BOURQUE :**

1150 Merci. D'abord, je pense qu'une production artistique doit être socialement pertinente et géographiquement pertinente, donc en lien avec les repères historiques. J'ai oublié de développer là-dessus d'ailleurs. David Hanna et Pierre Gauthier nous ont fait un travail formidable de recel, là, des formes historiques du cadre bâti. Et puis je pense que – là, c'est vraiment une parenthèse – on devrait fortement favoriser le déploiement des vocations résidentielles, industrielles et commerciales dans un cadre de ce type-là, qu'eux vont détailler mieux que moi.

1155 Ça fait que les activités artistiques, on ne peut pas parler, je vous dirais, de pertinence sans la conformité aux formes que l'histoire nous a léguées, puis qui sont plus importantes dans leur artefact que les formes qui sont debout.

1160 Et ce que je trouve intéressant comme déploiement artistique dans Griffintown c'est
justement des installations qui magnifient, par exemple, les formes industrielles. On pense à la
Fonderie Darling, le traitement architectural de la Fonderie Darling. On pense à des structures
d'affichage citoyen qui marquent des lieux ou qui créent des successions de repères pour
1165 humaniser et favoriser l'appropriation citoyenne des lieux. Donc, des affiches photographiques, par
exemple, des places qui ne soient pas tant des lieux de spectacle ou de divertissement, mais de
happenings citoyens. On peut penser à des agoras, même, devant l'hôtel du New City Gas qui,
pour moi, devrait être vraiment la place de l'innovation sociale. Je pense que notre société est
assez bien divertie et régie par le spectacle. Puis, je ne sais pas, dans ce cadre-là, je pense que ça
serait plus pertinent au processus innovant. Là, mon imagination, j'essaie de la forcer un peu.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1170 On a déjà des bonnes indications.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Oui, oui.

1175 **M. LOUIS BOURQUE :**

1180 Mais je pense que... ah, oui! C'est vrai. Ce qui devrait résumer tout ça, c'est l'intégration de
l'art au cadre de vie. Donc qu'il soit une modalité, je dirais, immanente de l'organisation, de
l'organisation de la ville ou de la société, puis qu'il captive autant qu'il l'inclut, le touriste dans un
cadre qui l'informe, qui lui montre les processus sensibles qui sont en place dans notre société
puis, je dirais, « qui le rassure comme investisseur » pour paraphraser l'Institut économique de
Montréal.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1185 Monsieur Bergeron.

M. BRUNO BERGERON, commissaire :

1190 Merci beaucoup. Dans votre mémoire, vous abordez la question de l'élargissement du Comité consultatif d'urbanisme, c'est-à-dire que je pense que vous faites appel aux éléments de mise en œuvre de l'ensemble des préoccupations qui sont soulevées, tant par vous-même que par les différents intervenants. Comment vous voyez, disons, cet élargissement du Comité consultatif d'urbanisme?

1195 **M. LOUIS BOURQUE :**

1200 Après l'avoir proposé, je me suis dit que c'était peut-être une modalité un peu trop mineure pour valoriser tout le travail substantiel que nos professeurs nous ont offert ici. Donc, je pense que dans un cadre de gouvernance où la participation devrait être une condition de délivrance d'un permis pour les promoteurs, je pense que le fait de lire toute la documentation qui a été déposée ici, à l'Office, devrait être une condition à la délivrance d'un permis.

1205 D'autre part, pour ce qui est du CCU, je pense qu'il y a tellement de gens qui ont pensé ce secteur-là, que le fait de siéger sur le CCU ne devrait pas être une... le fait de résider dans le secteur du Sud-Ouest, ça ne devrait pas être une condition pour siéger sur le CCU dans le cadre de la présente démarche de planification. Avec pour conséquence, peut-être, de mobiliser des étudiants, des profs, des gens du secteur aussi qui l'affectent puis qui le connaissent depuis longtemps.

1210 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Juste pour terminer, Monsieur Bourque. Vous dites dans votre mémoire que vous verriez se déployer sur la rue Peel, des vocations, si je comprends bien le mémoire, plutôt de classes

1215 bureaux et sur les lots de grande taille. Par contre, les institutions culturelles, les équipements collectifs, vous les voyez sur la rue Ottawa.

Est-ce que ça vous apparaît – là, je parle de la rue Ottawa – compatible avec le concept de corridor culturel dont on a entendu parler?

1220 **M. LOUIS BOURQUE :**

Oui, tout à fait. Puis je pense que j'écrivais sur la rue Peel, industriel et de bureaux, mais je voulais m'inscrire dans le cadre du projet de l'ÉTS, mais ça serait à dominance industrielle.

1225 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Industrielle, commerciale et bureaux, c'est ça que vous avez écrit.

M. LOUIS BOURQUE :

1230

Oui, c'est ça, avec tous les services aux entreprises qui peuvent graviter autour de la fonction innovante.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1235

De l'ÉTS?

M. LOUIS BOURQUE :

1240

C'est ça.

Mme LOUISE ROY, présidente :

D'accord.

1245 **M. LOUIS BOURQUE :**

1250 Mais pour ce qui est de la rue Ottawa, effectivement, je pense que ça embrasse le fait, le concept de corridor culturel. Je verrais volontiers l'ÉTS agrandir son territoire de planification pour atteindre la rue Ottawa. Je pense que la rue Peel c'est un... parce qu'il y a un viaduc, notamment, depuis la rue de la Commune qui traverse les voies ferrées puis l'autoroute Bonaventure, c'est comme un corridor, je dirais, de captation du tourisme. Alors, peut-être qu'à l'entrée, à la jonction des rues Brennan puis Nazareth, par exemple, on pourrait voir quelque chose comme la Maison des métiers d'art du Cégep de Limoilou. Et à l'intersection des rues Ottawa, des galeries, carrément des galeries industrielles qui mettraient en valeur les produits de l'ÉTS. Puis ces galeries industrielles là pourraient jouxter – comment je pourrais dire? –pourraient faire partie de rez-de-chaussée, comme des rez-de-chaussée ouverts, accessibles au public, distribués dans toute la forme urbaine depuis des passages piétons obligés, autant pour animer le tourisme que pour faire la sécurité urbaine.

1260 Mais pour la rue Ottawa, effectivement, les institutions de quartier devraient s'inscrire dans le cadre de corridor culturel. Mais Vision Montréal, je pense, a amené un point intéressant selon lequel l'arrondissement est déjà assez bien doté d'équipement qu'il faudrait valoriser. Donc, un arbitrage ici.

1265 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Merci infiniment, Monsieur Bourque.

1270 **M. LOUIS BOURQUE :**

Pareillement, merci beaucoup.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1275 Merci. Alors, on va entendre maintenant, monsieur Bernard Girard. Bonjour, Monsieur Girard. Vous allez bien?

M. BERNARD G. GIRARD :

1280 Bonjour, Madame. Ça va bien, vous-même?

Mme LOUISE ROY, présidente :

Oui, merci. On vous écoute. Avez-vous une présentation visuelle pour nous? Non?

1285 **M. BERNARD G. GIRARD :**

Ah, j'ai deux ou trois images seulement, comme vous avez déjà ce que j'avais proposé par écrit en main.

1290 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Ah oui, et on l'a lu. On est prêt. On vous écoute.

M. BERNARD G. GIRARD :

1295 Je vais essayer de passer à autre chose qui complète, qui enrichit ce que j'ai déjà présenté. Alors, premièrement je veux vous remercier de l'opportunité que j'ai de me présenter devant vous. C'est très motivant.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1300

C'est nous qui vous remercions.

M. BERNARD G. GIRARD :

1305

C'est très intéressant de pouvoir se présenter devant vous et avoir la chance de participer à tout ça. Je suis extrêmement content de pouvoir vous rencontrer.

1310

Alors, ce que je veux présenter aujourd'hui, c'est essayer de mettre l'accent sur l'affirmation de la personnalité du Griffintown. Qu'est-ce que c'est le Griffintown? C'est quoi ce buzz-là? C'est quoi Griffintown 101? Est-ce qu'on est capable de dégager certains traits de personnalité qui étaient là, qui sont là aujourd'hui, qui devraient être là demain? Donc le sens de ma présentation aujourd'hui va dans ce sens-là. C'est quoi, ça, la personnalité du Griffintown?

1315

Alors, pour moi, je vois deux grands pôles qui sont incontournables. Le premier pôle dans la personnalité, disons, on pourrait dire le cerveau droit ou le cerveau gauche du Griffintown, ou si vous préférez la fesse gauche ou la fesse droite du Griffintown, pour moi, c'est incontournable. C'est un pôle histoire et patrimoine. On ne peut pas aller de l'avant sans absolument respirer, sans, comment dire, mettre en valeur, sans s'entourer de cette richesse. Dès qu'on creuse un peu le Griffintown, on tombe dans des vastes banques de données qui nous amènent à voir toute la richesse de ce contenu historique-là. Il y a un patrimoine industriel, puis il y a toutes sortes de patrimoines qui sont rattachés à ça. Alors donc, ici, j'ai tendance à opposer un peu la profondeur historique à la hauteur qu'on nous propose pour les bâtiments. C'est bien à la hauteur des profits, mais je pense que la profondeur historique va nous apporter un enrichissement collectif beaucoup plus considérable.

1320

1325

Donc, mon cadre de référence, ici, c'est beaucoup plus le 18e ou 19e siècle. Je pense qu'on doit absolument s'attacher à voir qu'est-ce qu'on peut tirer de ça, dans cette logique-là.

1330 Donc, mes propos ici, dans ce premier volet de la fesse gauche, c'est le cadre de référence, disons, historique des lieux.

1335 Donc, dans le sens historique des choses, le Griffintown est comme une terre ancestrale. Si on prend un peu l'exemple des autochtones, c'est un peu comme une terre ancestrale. Donc, dans ce sens, ce n'est pas une terre qui est à vendre. Ce n'est pas une terre qui est à acheter. Ce n'est même pas une terre qui est à développer. C'est une terre à respecter. C'est un peu comme une terre sacrée, si vous voulez, qui appartient à tous les Montréalais, parce que notre histoire y est attachée. La portée historique du Griffintown, pour moi, est proportionnelle à celle du Vieux-Montréal ou du Vieux-Québec. Et on doit donc faire extrêmement attention comment on bouge, comment on intervient sur cette terre sacrée. Je suis toujours d'un point de vue historique. Vous me suivez dans la compréhension des choses?

1340

1345 Pour moi donc il y a moyen d'en faire un grand musée historique à ciel ouvert, gratuit pour tous. C'est notre histoire, c'est notre ville et l'histoire du Griffintown est absolument incontournable dans l'histoire de Montréal, pour toutes sortes de raisons que je ne prendrai pas le temps d'expliquer ici. Mais on a amplement de matériel pour faire un immense musée à ciel ouvert sur tout le territoire de Griffintown. Évidemment, comme on parle de mixité, on ne va pas en faire un grand musée à ciel ouvert, mais on a le contenu, on a la justification historique, on a tout ce qu'il faut pour en faire quelque chose qui, proportionnellement au patrimoine industriel, s'apparenterait au Vieux-Montréal.

1350 Bon. Mais évidemment, on ne peut pas respecter ce qu'on ne connaît pas ou ce qu'on ne connaît pas bien, d'où un danger de vandalisme, si vous voulez. Un danger, ce n'est pas parce que les gens sont mal intentionnés, ce n'est pas ça, là, pas du tout. Mais un promoteur qui n'est pas au courant de la profondeur historique puis de la fesse gauche, bien, il va agir comme un éléphant dans un frigo, là. Ce n'est pas parce qu'il est mal intentionné, c'est qu'il a d'autre chose, il est occupé dans une autre logique qui n'est pas la logique patrimoniale, qui n'est pas la logique historique.

1355

1360 La même chose pour nos fonctionnaires municipaux. Si on ne leur donne pas le mandat de se préoccuper de la dimension historique et patrimoniale, bien, ils vont accompagner les promoteurs dans le projet du promoteur. Parce qu'ils n'ont pas le mandat puis ils n'ont pas les ressources pour aller dans le sens de la fesse gauche.

1365 Alors donc, le résultat à l'heure actuelle, jusqu'à maintenant, dans Griffintown, je pense que malheureusement, on n'a pas beaucoup de réalisation jusqu'à ce jour, on n'a pas beaucoup de garanties non plus qu'on va réussir à extirper du passé, toute cette couleur et toute cette saveur historique. Et pour moi, ça, ça serait vraiment une catastrophe complète. Si on ne réussit pas, dans Griffintown, à faire vivre cette richesse historique, bien là, on ne réussira pas nulle part parce que tout est là. Je suis bien placé pour le savoir. On a beaucoup, beaucoup, beaucoup d'excellent
1370 matériel. Et je pourrai revenir sur cette dimension-là.

1375 Donc, dans l'affirmation de la personnalité du Griffintown, ce que j'ai voulu montrer ici dans cette image, c'est que le Griffintown n'est pas seulement une extension du centre-ville. Il va y avoir une composante économique, oui. Ce n'est pas non plus une extension du Vieux-Montréal, mais c'est en complémentarité avec le Vieux-Montréal, en complémentarité avec le centre-ville, en complémentarité avec Pointe-Saint-Charles. Donc, c'est ce que les Américains appellent un king pin, donc une rotule, une articulation qui est essentielle pour toutes sortes de raisons d'axes sud-ouest, nord-est, nord sud. Enfin, il y a toutes sortes de raisons qui expliquent que le Griffintown est positionné comme il est positionné à l'heure actuelle, et pourquoi il est si attirant, et pourquoi il est
1380 porteur d'un avenir magnifique si on agit correctement.

1385 Donc ce serait, si vous voulez, une des facettes de la personnalité du Griffintown, c'est sa dimension patrimoniale et historique. Donc, on pourra y revenir si vous avez des questions, mais j'aurais beaucoup à raconter et à dire sur ce volet-là.

Une autre facette du Griffintown qui m'intéresse également, que je trouve absolument incontournable et un peu comme l'autre partie du cerveau ou l'autre fesse du même personnage, c'est le pôle innovation. Bon, et il y a des raisons aussi dans ça. C'est qu'à part la période creuse de, disons, 1940-2000, à peu près sur 50-60 ans, le Griffintown a toujours été une terre

1390 d'innovation. On n'a pas attendu après l'École de technologie. On est très, très, très content de voir
que l'École de technologie est maintenant parmi nous et avec tous les projets du quartier de
l'innovation. Mais ce que je veux dire ici, c'est que nous savons et nous pouvons documenter en
profondeur tout le volet innovation du Griffintown. Le Griffintown a toujours été à l'origine ou a
1395 toujours été au cœur du processus d'innovation à Montréal, sur différents volets.

1395 Deuxième constatation à propos de l'innovation. Franchement, je considère que nous
n'avons pas le choix. Nous n'avons pas tellement à discuter si on peut faire de l'innovation ou ne
pas faire de l'innovation. Je pense qu'à Montréal, en 2012, au Québec et au Canada, ce n'est pas
un choix de société, c'est une obligation économique. Donc, il faut faire très attention ici, avec le
1400 processus d'innovation. Pour moi, là, on n'a pas le choix. Il faut absolument aller dans ce sens-là.
D'où la nécessité, pour le Griffintown, de se diriger vers ce que j'appellerais une mixité productive,
par opposition à une mixité-dortoir. Oui, au dortoir, mais il faut rester centré quand même sur le
cadre de référence du 21^e siècle qui nous oblige à l'innovation.

1405 Donc, on est dans un modèle ici de logique d'innovation. Donc, des modèles à suivre, par
exemple au niveau technologique, bien, pour moi, les choses qui sont référents, par exemple la
Cité du multimédia, la Cité du commerce électronique, le Nordelec. Là, où on a un regroupement
d'entrepreneurs, des regroupements, des gens qui se fréquentent, qui s'influencent les uns les
autres et qui vont de l'avant avec toutes sortes de projets. Mais ça, c'est au point de vue techno.
1410 Au point de vue plus artistique, on a le St-Ambroise, on a le Dompark, on a la Société des arts
technologiques. Donc, aller vers ce genre d'innovation.

1415 Les modèles à éviter, bien, pour moi, ça serait une dominance résidentielle. Une trop forte
dominance résidentielle, on va en faire un quartier-dortoir, ça va être douillet, ça va être
confortable, entre le canal avec une belle vue sur le canal directement de votre chambre ou de
votre salle à dîner, ça va être formidable. Entre le canal et le centre-ville, mais pour moi, sans
intérêt, insignifiant, presque, si vous voulez. C'est correct. On ne peut pas empêcher ça. Il en faut.
Il faut bien aller se loger à quelque part, mais franchement, passer du corridor qu'on avait
auparavant, corridor industriel le long du canal, passer à un corridor résidentiel forme dortoir où les

1420 gens sont en compétition pour savoir quel est le dortoir qui va être le plus confortable ou le plus agréable, franchement, je ne vois pas ça.

1425 Alors, ce que ça amène aussi, les dortoirs, c'est que ça amène un commerce de proximité, les commerces de proximité qui accompagnent les quartiers-dortoirs. Donc on enligne les Starbuck puis on enligne ce genre de commerce-là, puis on prend du bon café puis, voilà, on va s'acheter le journal. C'est très intéressant, mais ce n'est vraiment pas comme ça que je vois les choses.

1430 Alors, du côté de l'innovation, on a aussi une proposition institutionnelle sur la table. On a un double partenariat universitaire qui nous propose d'aller dans le sens d'un quartier d'innovation. Bon, je pense que ça, pour moi, c'est quelque chose qui est intéressant. Et ce que je veux simplement souligner jusqu'à maintenant, c'est qu'à date, à date, quand on se promène dans Griffintown, comme tantôt la fesse gauche, on ne pouvait pas trop, trop voir qu'on est dans un quartier historique, bien là, maintenant, ce n'est pas l'architecture qu'on nous a servie au cours des
1435 dernières années. Ce n'est pas les arts qu'on nous a servis au cours des dernières années, et ce n'est pas l'urbanisme qu'on nous a servi au cours des dernières années qui nous font dire qu'on est dans un quartier innovant. On n'est pas encore rendu là, et il va falloir, je pense, essayer de voir comment on pourrait affirmer la personnalité du Griffintown en jouant sur le volet innovation dans tous les sens, autant artistique, urbanisme puis qu'architecture et tout ça.

1440 Donc, c'est exigeant. C'est exigeant à la fois d'aller puiser dans le trésor historique et d'aller puiser dans la nécessité d'innovation, et de faire un jumelage de ces deux pôles-là pour faire quelque chose qui soit vraiment distinctif, qui donne une personnalité au Griffintown.

1445 Donc pour conclure rapidement mon exposé, la route à suivre pour affirmer la personnalité du Griffintown, c'est donc des choses qui iraient dans le sens d'une tension créatrice permanente entre deux pôles, entre deux cadres de référence, entre l'histoire et la modernité, entre deux logiques; une logique historique, une logique d'innovation. C'est cette tension créatrice là, bien équilibrée, qu'il faudrait essayer de mettre en place.

1450

1455 Une autre caractéristique de ce qu'il faudrait mettre en place, selon moi, c'est un pont qui doit devenir omniprésent. Donc, on crée un pont entre, si vous voulez, 1850 et 2050. On crée un pont entre l'ancien et le nouveau. On crée un pont entre la logique historique et la logique d'innovation. Et cette omniprésence devrait être dans tous nos plans, devrait être dans toutes nos actions, tous nos projets, avec passion et avec rigueur. C'est cette omniprésence dans cette logique qu'il y a deux pôles, je pense, qu'on devrait chercher à exprimer. Peut-être que je fais un peu philosophique, un peu théorique dans mes propos, mais enfin, je ne sais pas si ça vous rejoint, mais je vous dis comment je vois ça.

1460 Donc, pour moi, si on va vers cette tension créatrice permanente, on va donc affirmer haut et fort la magie du Griffintown, ce qu'elle a toujours été, ce que ça a été toujours été. On va affirmer son génie, son code ADN, ce qu'on dit souvent, les termes qui reviennent souvent. On va affirmer sa personnalité, sa valeur rajoutée et elle va apporter sa contribution, elle va prendre sa place, elle va continuer, elle va retrouver sa place qu'elle a toujours eue dans l'échiquier montréalais. Et c'est ce que je nous souhaite collectivement.

1465

Mme LOUISE ROY, présidente :

1470 Merci beaucoup, Monsieur Girard. Rappelez-moi, est-ce que vous êtes résident de Griffintown maintenant?

M. BERNARD G. GIRARD :

1475 Oui, oui.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Oui, vous êtes résident?

M. BERNARD G. GIRARD :

1480

Je suis résident depuis une vingtaine d'années et travaillant aussi, là. J'arpente Griffintown...

Mme LOUISE ROY, présidente :

1485

C'est ça. C'était mon souvenir. Alors, c'est fort intéressant de vous lire et puis vous êtes, on commence à sentir des écoles de pensée dans les mémoires qui nous sont présentés. Mais à titre de résident de Griffintown depuis 20 ans, seriez-vous capable de nous dire, si vous preniez un petit coin du quartier actuellement, comment vous voyez que pourrait s'exprimer, d'une façon intéressante, cette tension-là? Parce qu'on peut imaginer toutes sortes de choses et qui pourraient apparaître plus conventionnelles à certains puis plus, en bon français, flyées à d'autres. Mais vous, à titre de résident, donnez-nous un exemple de cette tension-là, de la manifestation de cette tension-là qui serait correspondante au génie du lieu.

1490

M. BERNARD G. GIRARD :

1495

Écoutez...

Mme LOUISE ROY, présidente :

1500

Ou qui vous apparaîtrait magique.

M. BERNARD G. GIRARD :

1505

Bien, je vais prendre un exemple, moi, qui m'anime. Je vais prendre ce qu'on a fait avec le Redpath. Le Redpath qui est une usine à sucre d'une famille illustre, extrêmement bien documenté d'ailleurs, on a des archives industrielles là-dessus qui sont fabuleuses. Et voilà, des architectes intelligents, je crois, sont arrivés et ils ont fait une transformation assez réussie, très réussie. Et ensuite, les propriétaires des lieux ont magnifié cette démarche-là. Ils sont allés dans le sens de

1510 l'histoire. Donc, ils habitent un lieu, mais ils mettent en valeur la signature du Griffintown. Ils ont inscrit la signature de monsieur Redpath dans toutes les clôtures du site. Donc, ils sont conscients qu'ils habitent un lieu historique et ils en ont fait un lieu extrêmement contemporain, confortable.

1515 Alors, ils ont réussi à marier ce que pour d'autres, là, quelque chose qui est un embêtement, un achèvement. Le patrimoine, c'est pas payant puis c'est plate, puis on s'ennuie avec ça. Ils ont réussi à marier ces deux choses-là au point de vue habitation. Donc, on a un exemple au point de vue habitation.

1520 Au point de vue, un autre point de vue, tantôt j'écoutais monsieur Catoir de l'ÉTS, bien l'ÉTS a consenti, va avoir un six, sept cents (700) pieds carrés. Je n'ai pas retenu le nombre de pieds carrés, mais on va avoir un petit musée d'art à même une rénovation du bâtiment INGO. Voilà! Voilà la tension créatrice. On est allé chercher quelque chose ici. On est allé chercher des atouts de l'ancienne brasserie Dow et maintenant on rénove et puis on a une fonction tout à fait contemporaine, mais les gens vont être confrontés à leur histoire. Ils ne pourront pas passer à
1525 côté. On va les inviter. Alors, un autre exemple.

Ça devrait être systématique. À mon livre à moi, ça devrait être presque interdit, si j'étais capable, presque interdit d'intervenir dans Griffintown, sans essayer de marier ces deux grandes choses-là. Le danger qui arrive, c'est que si les gens ne sont pas au courant, n'ont pas cette
1530 fascination pour les lieux, bien, ils ne vont pas respecter les lieux. Ils vont développer. On peut comprendre ça.

Je n'essaie pas de... C'est pas Lucifer, là, les promoteurs, ce n'est pas ça. Mais la question c'est que ce serait beaucoup mieux si tous ceux qui interviennent dans Griffintown étaient
1535 fascinés et au courant de cette double vocation et qu'ils doivent apporter non seulement de l'innovation, mais doivent apporter un courant, doivent apporter une respiration historique dans le choix des matériaux, dans le choix de la présentation, dans le choix de l'aménagement intérieur, extérieur, dans les arts, dans l'art public, dans les parcs, et cetera, et cetera, et cetera.

1540 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Je pense que je comprends. On sent la conscience, au fond. On sent que les gens ont cette conscience de l'histoire à travers les réalisations ou les manifestations dans l'aménagement du quartier.

1545

M. BERNARD G. GIRARD :

Oui. Et pour qu'ils aient cette conscience-là, il faudrait y voir. Il faudrait qu'on puisse avoir un cours de Griffintown 101 et est interdit de bâtir sans ce cours de Griffintown 101, sinon on va avoir des bâtiments qui sont corrects, modernes, intéressants, 18 étages rentables. Mais qui auront, qu'on pourrait placer à Boston ou on pourrait placer à New York ou on pourrait placer ailleurs à Montréal, ça n'a aucune signification par rapport au Griffintown. Il faudrait éviter cette chose-là, absolument éviter cette chose-là. Malheureusement, il n'est peut-être minuit moins cinq, mais il est...

1550

1555

Mme LOUISE ROY, présidente :

Il est temps. Il est temps.

1560

M. BERNARD G. GIRARD :

Il est temps qu'on se rencontre, disons. Il est temps que les choses se brassent et j'espère que ça va brasser. Parce que pour moi, ce que j'observe, c'est que ni la richesse historique, cette vaste et unique... ce qu'on a là n'est pas exprimé. On n'a aucune garantie de cette expression. Et à l'autre bout du spectre, on a besoin d'aller vers l'innovation pour des contraintes bureaucratiques, des contraintes de tout... on a même une École de technologie supérieure qui nous a servi une architecture rationaliste. Pas parce qu'ils sont des méchants, parce qu'on ne leur a pas donné ce mandat-là, on ne leur a pas... Alors, on est un petit peu... ça ne va pas bien. Et ça serait souhaitable, si on veut que Griffintown joue son rôle à Montréal, comme il devrait le jouer, bien, il faut agir, il faut bouger. Parce que là, maintenant, on se parle. Aujourd'hui, on est tous ici, mais les

1565

1570

machines creusent, puis les machines brassent et puis tout bouge. Les trous... est-ce qu'il va monter? Ça aura ni une signification historique et ni une signification d'innovation.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1575

D'accord. Je vous remercie beaucoup de votre contribution, Monsieur Girard, à cette partie de la consultation, mais aussi à l'autre où vous avez été un exposant, je pense, très fréquenté par les participants. Merci beaucoup. On va entendre, maintenant, madame Josée Filion. Bonjour, Madame Filion.

1580

Mme JOSÉE FILION :

Bonjour!

1585

Mme LOUISE ROY, présidente :

À vous maintenant.

Mme JOSÉE FILION :

1590

J'ai quelques photos, un petit dessin.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1595

Oui, ce sont les photos qu'on trouve en annexe de votre mémoire?

Mme JOSÉE FILION :

Oui.

1600

Mme LOUISE ROY, présidente :

Bon, d'accord. Alors, allez-y, on vous écoute.

Mme JOSÉE FILION :

1605

D'accord. Alors, la première c'est les petites maisons sur la rue de la Montagne au sud de la rue Ottawa. Alors, mon nom est Josée Filion. Depuis 26 ans, je suis propriétaire d'une des superbes petites maisons sur la rue de la Montagne en face du parc Sainte-Anne. Et celles qui ont résisté au passage du temps. Alors, on voit ici les petites maisons. Alors, bien, c'est ça. Je suis artiste peintre et je travaille au 3e étage d'une de ces petites maisons-là où j'ai une lumière parfaite et je bénéficie aussi d'une vue magnifique sur le centre-ville.

1610

Je suis emballée par tout ce que vous avez fait, puis j'ai participé à une première journée de la consultation. Puis je suis encouragée, puis j'espère que tout le monde va faire du bon boulot, parce que je suis inquiète un petit peu. Puis c'est ça. J'ai beaucoup aimé la conférence de monsieur Greenberg, puis j'espère qu'on va mettre ses conseils à profit ainsi que tous les gens qui ont parlé à cette conférence-là.

1615

Mais je suis préoccupée – ici, je ne sais pas si vous pouvez voir, on voit le parc Sainte-Anne et la flèche est dirigée sur un petit carré, zone grise, en arrière des petites maisons. Vous le voyez?

1620

Mme LOUISE ROY, présidente :

Oui.

1625

Mme JOSÉE FILION :

O.K. Alors, je suis préoccupée par une certaine zone grise située en arrière de nos petites maisons, c'est-à-dire c'est un projet que j'ai découvert sur le Net il y a un an, le Murray dans Griffintown – puis là, il n'en est pas question sur les projets qu'il y a là – par le promoteur GCA immobilier.

1630

1635 Alors, j'ai communiqué déjà, l'année dernière, avec eux pour avoir plus de spécifications, et dernièrement, il m'a été dit qu'une mise en marché était prévue pour le printemps 2012.

1640 Sur la carte, ici, on remarque la petite zone grise et selon l'adoption du PPU Peel-Wellington de 2008, il pourrait s'agir d'une hauteur de 16 étages. Alors, bien que ça soit le promoteur que j'ai découvert sur Internet ou un autre, là, parce que je ne sais pas trop, là, bien, j'ai trois grosses préoccupations. La première – là, ça, c'est pris, cette photo-là est prise de mon balcon en arrière et la ligne que vous voyez c'est la limite. Et la bâtisse que vous voyez en arrière c'est la bâtisse. Bien, c'est le site, en principe, c'est le terrain où il va y avoir éventuellement, on ne sait pas quand, une nouvelle bâtisse.

1645 Alors, considérant la proximité de la ligne de terrain entre nos maisons et ce futur site, il m'apparaît nécessaire d'aménager une cour intérieure entre nos maisons et la futur tour d'habitation de la rue Murray, afin de préserver un éclairage naturel puis une convivialité des lieux. Ça, c'est l'autre côté. Alors, vous voyez ici une partie de la coopérative Sainte-Anne qui sont mes voisins. Bien, toujours le fameux terrain, là. On voit que c'est très, très près de nos maisons. Alors, 1650 de ce côté, c'est ce que vous voyez.

Il y avait une maquette le vendredi à l'ÉTS, et on voit sur cette maquette qu'il y a eu une, je ne sais pas, là, ça date peut-être du projet de Devimco, là, mais il y a eu une cour intérieure avec des arbres. Et ce n'est pas un 16 étages, c'est à différents paliers. Alors ça, ça nous semble 1655 intéressant, puis au moins on est capable de respirer, même si on perd la lumière en arrière de chez nous, là, mais on voit que... Et puis, bien, cet espace intérieur, c'est sûr que ça serait un avantage pour les futurs propriétaires en arrière de chez nous.

1660 Alors, ça, c'est mon au secours! C'est la bâtisse de 16 étages en arrière de chez nous. Et c'est la deuxième préoccupation. C'est que l'arrière de cette tour d'habitation devra s'harmoniser avec les devantures de nos maisons. Parce qu'on est vraiment au cœur du projet, nous autres, là. À droite, vous pouvez voir le Carré de la montagne qui a ses huit étages, mais en arrière, un 16 étages, là, mettons que c'est écrasant.

1665 On s'entend que nos petites maisons de la rue de la Montagne dites « d'intérêt
patrimonial » sont au cœur de ce beau projet, mais j'ai des inquiétudes au sujet de ce futur
immeuble dont l'arrière sera visible du parc Sainte-Anne et des alentours. Il faut que cette tour
d'habitation soit bien intégrée au paysage en respectant le cachet de nos devantures, sans les
1670 écraser d'une hauteur démesurée. J'espère que les urbanistes ainsi que les professionnels
retenus par le nouveau promoteur tiendront compte de ce critère.

La troisième préoccupation, c'est que le futur chantier de la rue Murray devra être géré de
façon à minimiser les inconvénients pour les résidents de la rue de la Montagne. Je me demande
si vous êtes conscients de notre situation en tant que résidents de la rue de la Montagne au sud de
1675 la rue Ottawa. On est vraiment cerné par les projets les plus ambitieux et pendant les prochaines
années, notre qualité de vie en sera grandement détériorée. À titre de travailleur à domicile, et je
ne suis pas la seule dans cette situation, pouvez-vous imaginer quel sera notre calvaire lorsque le
chantier de la rue Murray sera entrepris et que l'enfoncement des pieux sera en cours pendant des
semaines, dès 7 h le matin, à environ 10 mètres de chez nous? Imaginez un peu l'ampleur du
1680 fracas et des vibrations, non seulement lors de cette phase, mais aussi pendant toute la durée du
chantier. Pour rien dire des dommages potentiels à nos domiciles, la circulation des véhicules
lourds, la poussière, et cetera.

Ça, je ne l'ai pas mentionné dans le mémoire, mais c'est sûr qu'on est inquiet pour nos
1685 maisons. C'est des vieilles maisons de 1885, puis la coopérative Sainte-Anne, il n'y pas de
fondation. On m'a dit que c'était monté sur du bois. Alors, quand il y eu l'enfoncement des pieux du
Carré de la montagne, les maisons shakaient et la verrerie tremblait, puis on ne pouvait pas
travailler à la maison. C'était insupportable le bruit. Alors, je sais que le promoteur, le constructeur,
il va installer des sensors, il va faire ça dans les règles de l'art, mais admettons qu'il arrive quelque
1690 chose? Là, je ne sais pas, moi, à qui m'adresser, là. On va-tu s'engager des avocats? Je ne le sais
pas, là. Ça fait qu'en tout cas, c'est une inquiétude pour tous les habitants, les résidents.

Alors, personnellement, là, moi, j'ai bien de la misère à imaginer ce mur-là en arrière de
chez nous. Je travaille là puis c'est sûr que je perds ma lumière, mais bon, que sera, sera!

1695 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Merci beaucoup, Madame.

1700 **Mme JOSÉE FILION :**

Attendez, je n'ai pas fini.

1705 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Ah, vous n'avez pas fini? Je pensais que c'était votre chute finale.

1710 **Mme JOSÉE FILION :**

Excusez, attendez. Alors, l'enjeu de la redéfinition du quartier Griffintown laissé pour compte depuis plusieurs décennies, principalement de lui conserver son caractère propre et sa trame historique, ainsi que d'intégrer de nouvelles constructions qui respectent le cadre bâti patrimonial.

1715 Les projets à l'étude ou présentement en chantier sont pour la plupart d'une autre échelle. Sur certains sites tels que ceux à proximité de nos maisons, il est évident que la rupture d'échelle, qu'il n'y a plus cette échelle respectée. Vous devez alors comprendre que je suis inquiète de me sentir écrasée par ces immeubles tout autour du parc.

1720 Je tiens également à préciser que j'ai discuté avec la plupart des résidents immédiats de la rue de la Montagne. Je leur ai fait part de mes inquiétudes, de mes suggestions au sujet de la cour intérieure et j'ai en main une pétition signée des 25 résidents que j'ai rencontrés un par un, puis je leur ai fait part du mémoire, puis j'ai entendu des belles histoires et j'ai rencontré des gens qui sont nés là, qui ont vu l'église. Un monsieur qui est né à côté de chez nous, là, qui a tout vu cette transformation-là. C'était bien touchant.

1725

Je sais qu'il va y avoir une consultation à la demande de permis, par la Ville, à la demande de permis de démolition pour ce futur site et puis soyez assurés qu'on y sera, en tout cas, moi, je vais être là avec quelques voisins, puis qu'on va être attentifs au déroulement des événements.

1730 Et la dernière photo, on l'a faite ce matin, c'est une photo de ma sœur. Bien lui, il n'habite pas sur la rue de la Montagne, mais il est au coin d'Ottawa et de la Montagne, puis il se demande bien qu'est-ce qui se passe. Ça fait qu'en conclusion, j'espère qu'on va faire, chacun de notre côté, du bon travail puis que tous ces efforts-là, ça va...

1735 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Que ça porte. On va espérer que tous ces efforts-là portent. Merci beaucoup, Madame Filion.

1740 **Mme JOSÉE FILION :**

Merci.

1745 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Écoutez, nous, bien d'ailleurs, quand on a lu votre mémoire après que vous nous l'ayez expédié, on a fait la découverte de ce projet-là dans l'ensemble de ces dimensions avec le 15 étages qui pouvaient monter d'ailleurs chez vous. Évidemment, c'est dans le PPU Peel-Wellington. Alors donc, il y a des règles qui ont déjà été acceptées, mais on voudrait... monsieur Séguin va commencer, peut-être quelques questions avec vous, pour essayer de comprendre un petit peu mieux où est-ce que vous êtes allée chercher vos informations et donc, qui nous permettrait de faire le portrait de la situation actuelle.

1750 **Mme JOSÉE FILION :**

1755 O.K.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Michel.

1760

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

En fait, c'est ça. On voulait comprendre un peu plus les démarches que vous avez faites, d'une part auprès du promoteur, les informations que vous êtes allée... puis vous l'évoquez un peu dans votre mémoire, mais on aimerait juste savoir qu'est-ce qui s'est passé. Comment vous êtes allée et, d'autre part, si vous avez contacté l'Arrondissement, la Ville centre et quelles ont été les réponses que vous avez eues de ce côté-là?

1765

Mme JOSÉE FILION :

1770

Bon. Premièrement, je suis tombée là-dessus par hasard il y a un an. Parce que je cherchais le... je vous parle du Le Murray dans Griffintown. J'ai ici la photo qu'il y a sur Internet, mais je n'ai pas rappelé pour avoir l'autorisation de vous le montrer.

1775

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Mais si c'est sur Internet, là... non, non, mais c'est ça qu'on voudrait comprendre.

Mme JOSÉE FILION :

1780

Oui, O.K. Ça fait que c'est ça. Moi, je cherchais le nouveau petit édifice à condo au coin d'Ottawa et Murray, ça fait que je cherchais, puis là, je tombe là-dessus. Ça fait que tu penses que je n'ai pas été surprise de voir ça, là? Tout de suite, j'ai communiqué avec eux autres, mais j'ai pas dit qui j'étais, là. J'ai juste dit que je voulais savoir qu'est-ce qui arrivait, c'était quoi. Et ils m'ont répondu : « Bien, c'était en cours. » Et je les ai recontactés en janvier ou en décembre, là... non, bien, tiens, le 16 février – des nouvelles fraîches s'il vous plaît – et c'est là qu'ils m'ont répondu que

1785

la mise en marché était prévue pour printemps 2012. Et vous pouvez y aller. C'est inscrit dans le mémoire. Je peux vous le laisser.

1790 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Mais on l'a votre site, oui, je me rappelle.

1795 **Mme JOSÉE FILION :**

Oui, mais ça, je peux vous le laisser si vous voulez. C'est le... avec la pétition.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1800 Oui. Et les configurations, le 16 étages dont vous nous avez parlé, vous avez trouvé ça sur Internet aussi? Oui?

Mme JOSÉE FILION :

1805 Non, non. Le 16 étages, c'est moi qui l'a dessiné.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Oui, je le sais, mais que l'édifice prévu avait 16 étages?

1810 **Mme JOSÉE FILION :**

Ah, bien moi, je me suis fiée aux cartes, puis c'est marqué les hauteurs, O.K.? Puis là, c'est délimité... non, ce n'est pas celle-là. C'est une autre de vos cartes.

1815 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Oui, où on voit les hauteurs.

1820 **Mme JOSÉE FILION :**

Oui, exactement. Puis là, c'est délimité.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1825 Et vous avez pris cette hauteur-là qui était sur la carte?

Mme JOSÉE FILION :

Oui, oui.

1830

Mme LOUISE ROY, présidente :

Comme étant la hauteur du projet?

1835 **Mme JOSÉE FILION :**

Oui.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1840 Vous savez que c'est peut-être pas celle-là, par exemple.

Mme JOSÉE FILION :

1845 Non, c'est peut-être 15. 15 étages.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Mais le promoteur ne vous a pas dit que c'était du 16 étages.

1850 **Mme JOSÉE FILION :**

Ah, non, non, non, non.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1855 Ce n'est peut-être pas ça. C'est juste pour vous donner un peu d'espoir.

Mme JOSÉE FILION :

1860 Ce n'est peut-être pas ça, mais c'est mon inquiétude.

Mme LOUISE ROY, présidente :

O.K.

1865 **M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

Puis est-ce que vous avez cherché à confirmer ces informations-là avec l'Arrondissement ou la Ville centre?

1870 **Mme JOSÉE FILION :**

Oui. Je suis allée avec un voisin à la Ville, à Accès Montréal, et vérifié s'il y avait eu une vente ou quelque chose, puis eux autres ils n'avaient rien. Je suis allée chez le propriétaire de la bâtisse, que j'ai déjà rencontré, je suis allée. Lui, il m'a dit que non, il n'a pas vendu. Mais c'est sûr que ces gars-là, ils vont me dire que ce n'est pas vendu tant que ce n'est pas conclu. Bien, c'est ça.

1875

Mme LOUISE ROY, présidente :

Mais juste à titre d'information, parce que je pense que c'est important, ça, que vous le sachiez. Sur la carte que vous avez trouvée sur le site Internet de l'Office, c'est une carte qui est presque tout bleu. C'est probablement celle-là, où on indique les hauteurs.

1880

Mme JOSÉE FILION :

1885

Oui.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Alors, les cartes à l'intérieur du PPU Wellington indiquent les hauteurs maximums autorisées. Mais quand vous regardez ce qui se construit, les promoteurs ne prennent pas nécessairement toute la hauteur, mais ils peuvent aller jusqu'à la hauteur.

1890

Mme JOSÉE FILION :

1895 Oui, bien vu que Griffin, le district Griffin les prend...

Mme LOUISE ROY, présidente :

1900 Oui, oui, oui, oui. Il y en a qui les prennent.

Mme JOSÉE FILION :

Oui. Mais de toute façon, moi, j'ai un trois étages. Ça fait que ce soit un huit étages...

1905 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Vous allez perdre votre lumière.

Mme JOSÉE FILION :

1910 Je vais perdre la lumière. Même quatre étages, je vais perdre. Au deuxième, moi, chez nous, je ne vois rien, je vois un mur puis c'est sombre. Alors, imaginez en bas, là. Ça fait que c'est sûr que ça va être plus que trois étages. Ça fait que l'idée, on n'a pas le choix, là, mais c'est la cour intérieure.

1915 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Oui, c'est ça.

1920

Mme JOSÉE FILION :

Imaginez s'il y avait des arbres. Ça veut dire que moi, de mon troisième, au moins je verrais des arbres l'été. Puis tu sais, ce serait toujours... puis tu sais, au moins...

1925

Mme LOUISE ROY, présidente :

Il y aurait une distance. On respirerait.

1930

Mme JOSÉE FILION :

Bien, au moins, il me semble. Puis eux autres aussi.

1935

Mme LOUISE ROY, présidente :

Oui. Bon. Bien, merci infiniment, Madame Filion.

1940

Mme JOSÉE FILION :

Bienvenue.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Et on garde votre pétition. On va la mettre sur le site Internet de l'Office.

1945

Mme JOSÉE FILION :

O.K.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1950

Merci beaucoup. Alors, Messieurs, Dames, on va s'arrêter pour une petite pause d'une quinzaine de minutes et puis on revient avec monsieur Morrissette, monsieur Hanna, monsieur Gilker et madame Doucet.

PAUSE

1955

Mme LOUISE ROY, présidente :

1960

J'appelle maintenant, monsieur Pierre Morrissette de RESO. Bonjour, Monsieur Morrissette.

M. PIERRE MORRISSETTE :

1965

Bonjour, Madame Roy.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Bonjour, Monsieur Morrissette, vous allez bien?

1970

M. PIERRE MORRISSETTE :

Messieurs les commissaires – oui, bien sûr.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1975

Alors, on vous écoute.

M. PIERRE MORRISSETTE :

1980

Bien, merci beaucoup. D'abord, évidemment, j'aimerais bien remercier l'Office et la Ville pour cet exercice-là, particulièrement le colloque qui a été tenu à l'ÉTS. Je pense que c'était vraiment intéressant, de haut niveau, puis ça a permis, je pense, à beaucoup de gens de réaliser qu'il y avait encore des choses à faire à Griffintown.

1985

C'est sûr qu'il y a des gens, puis avec raison, qui ont dénoncé le fait que cette consultation-là arrivait un peu tard, compte tenu de tous les projets qui sont actuellement en train de se développer. Mais il y en a plusieurs qui ont quand même souligné qu'il reste encore des choses à faire, tout n'est pas joué. Il reste encore de la place. Il reste encore du temps, à défaut d'avoir fait une planification bien orchestrée au préalable, de rectifier le tir, puis de mettre en place un régime réglementaire qui va permettre de maximiser le potentiel d'intégration et de développement urbain de Griffintown.

1990

Pour le RESO, on pense qu'il est encore possible de concilier les multiples objectifs qui ont été portés par différents intervenants, et dans une vision d'aménagement et de développement multifonctionnel et inclusif qui miserait sur l'innovation et la qualité de vie urbaine.

1995

Je pense que ça vaut la peine de revenir un petit peu en arrière de ce qui s'est passé dans Griffintown depuis les cinq, six dernières années. Tout le monde a été un peu étourdi par l'effervescence qui a précédé la crise financière 2008-2009. C'est vrai qu'à ce moment-là, tout semblait possible à Griffintown. D'autres l'ont souligné, c'est un secteur qui végétait à l'ombre du centre-ville depuis déjà un bon moment et, du jour au lendemain, c'est devenu l'objet de convoitise pour le développement immobilier.

2000

2005

Il y a des gens qui n'en ont vraiment pas cru les chiffres qu'il y avait sur les chèques qu'on leur déposait pour réserver certains immeubles, mais c'est clair que tout d'un coup est apparu le fait que Griffintown était à deux pas du centre-ville, un secteur qui permettait à la ville de se densifier pour assurer le maintien et le développement de son caractère urbain et métropolitain, quelque chose qui, dans le fond, dormait un peu sous la couverture depuis plusieurs années.

2010

Je pense qu'il faut qu'on constate que nous-mêmes, le RESO, on n'a pas échappé à cette frénésie-là et en toute bonne foi, on a choisi de faire le pari de la densité avec le projet, que je n'ai pas mentionné, mais le projet Griffintown qui était présenté par Devimco à l'époque. Et on a accepté de collaborer avec le promoteur et d'autres intervenants pour bonifier le projet de départ. Et il faut dire qu'entre le projet de départ qui nous avait été présenté en 2006 et le projet qui a finalement, dans la controverse, disons le, été accepté après un exercice de consultation, il y a eu quand même des changements importants. Mais ce n'est pas le RESO qui contrôle les outils réglementaires, et dans ce contexte-là, on s'est retrouvé, nous, un peu coincés entre les attentes, les prérogatives respectives de la Ville centre et de l'arrondissement du Sud-Ouest.

2015

2020

Mais peu importe, le RESO, lui, ce qu'il a fait, c'est qu'il a défendu ce qu'il a toujours défendu. Il a défendu l'emploi, l'aide aux sans emploi, l'aide aux entreprises, l'inclusion de logements coopératifs et communautaires, le développement d'une offre culturelle et touristique et l'équité et la qualité de vie pour tout le monde.

2025

Donc finalement, nous, à partir de notre PALÉE, de notre Plan d'action locale pour l'économie et l'emploi, qui donne les grandes orientations qu'on voit pour le développement de notre territoire, on a fait les représentations et on a promu l'intégration, dans ce projet-là, d'éléments de mesure qui allaient favoriser l'emploi, l'aide aux personnes sans emploi, le développement de l'emploi, l'inclusion, et ainsi de suite.

2030

Donc, plusieurs l'ont dit : le processus était loin d'être parfait, mais au bout de ce processus-là, nous, on avait une entente de collaboration pour favoriser la préparation, l'embauche de la main-d'œuvre locale, et faciliter, le cas échéant, la relocalisation de certaines entreprises.

2035

Dans toutes ces interventions, le RESO aborde les projets de façon constructive en se préoccupant du sort des personnes laissées pour compte par les grandes mutations économiques qu'ont connues le Sud-Ouest et Montréal au cours des 30, 40 dernières années.

Ça va beaucoup mieux dans le Sud-Ouest depuis 10 ans. On peut dire que ça va même beaucoup mieux. Ça va mieux pour les promoteurs immobiliers, ça va mieux pour les quelques 5 à

2040 7 000 nouveaux résidents qui se sont installés depuis la réouverture du canal. Ça va mieux pour les entreprises de la nouvelle économie et les centaines de nouveaux travailleurs qu'ils emploient dans le Sud-Ouest. Ça va mieux pour l'ÉTS qui a le vent dans les voiles et qui génère des multiples retombées pour Montréal et le Sud-Ouest. Ça va mieux, donc, pour beaucoup de monde dans le Sud-Ouest.

2045

En tout respect, par exemple, Madame la présidente, je vous soumets que maintenant, il est temps que le renouveau du Sud-Ouest, que le nouvel élan du Sud-Ouest profite aussi aux moins nantis du Sud-Ouest. Il est temps que la nouvelle richesse du Sud-Ouest profite à tout le monde dans le Sud-Ouest. Par exemple, dernièrement, pour des raisons totalement incompréhensibles pour le simple citoyen, l'arrondissement du Sud-Ouest annonçait son intention de fermer des installations dispensant des services de base aux citoyens : une piscine intérieure à Ville-Émard, une bibliothèque dans La Petite-Bourgogne. Comment se fait-il que dans un arrondissement milliardaire en termes d'investissements privés et publics, on soit obligé de se résoudre à fermer des services de base pour les citoyens?

2050

2055

Il reste encore beaucoup de pauvreté et de misère dans les quartiers du Sud-Ouest, que ce soit à Pointe-Saint-Charles, à Saint-Henri, dans La Petite-Bourgogne, à Côte-Saint-Paul et même dans Griffintown, et les services de base comme des piscines et des bibliothèques publiques accessibles à tous, dans des quartiers défavorisés comme les nôtres, ce n'est pas un luxe, c'est une nécessité.

2060

Derrière le verni des beaux immeubles tout neufs ou rénovés le long du canal et ailleurs à travers les quartiers populaires d'autrefois, la pauvreté, elle, n'a pas disparu. Et pour ceux qui auraient encore des doutes sur l'ampleur des besoins à combler en matière d'emploi, de logements ou de soutien socio-sanitaire, rappelons simplement que le Sud-Ouest détient encore, avec deux ou trois autres arrondissements de l'île, le titre peu enviable de champion au niveau du chômage, de la sous-scolarisation, des problèmes de santé mentale, des problèmes de santé des jeunes enfants, de la faible espérance de vie, des conditions de logement, et j'en passe.

2065

2070 Par exemple, en 2007, quelque 4 000 ménages, sur un total d'environ 32 000 dans le Sud-
Ouest, consacraient plus de 50 % de leur revenu disponible aux dépenses de logement. Avec,
pour la plupart, un revenu de l'aide sociale ou tiré d'un travail au salaire minimum, ça ne laisse pas
beaucoup pour le reste. C'est pour ça que l'amélioration des conditions de logement est un des
facteurs les plus importants pour favoriser l'engagement des personnes vers un retour aux études
2075 ou au travail, pour améliorer leurs conditions de vie socio-sanitaire et leur qualité de vie en général.

Ces 4 000 ménages, ce n'est pas seulement une statistique, c'est du vrai monde qui font
des efforts tous les jours pour s'en sortir. Par exemple, chaque année, le RESO et le Carrefour
jeunesse emploi reçoivent et appuient plus de 2 000 personnes âgées de 16 ans et plus qui
2080 désirent s'engager dans une démarche vers l'emploi.

Depuis 25 ans, c'est plus de 20 000 personnes que le RESO a accompagnées dans de
telles démarches et qui se sont sorties de la pauvreté. Parmi eux, plusieurs dizaines ont été
appuyées et accompagnées pour le démarrage d'une entreprise, par exemple.

2085 Bref, mon propos c'est que la revitalisation de Griffintown doit permettre de répondre en
priorité, pas exclusivement, mais en priorité aux besoins de la population, des organismes et des
entreprises du Sud-Ouest. Si on ne peut pas le faire dans Griffintown, dites-nous où on va pouvoir
le faire.

2090 Bien sûr, il y a plusieurs autres considérations sur lesquelles le RESO souhaite attirer
l'attention de l'Office et des autorités montréalaises. On les a amplement détaillées dans notre
mémoire. Il y a, entre autres, l'importance, que plusieurs ont d'ailleurs soulignée, d'un équilibre
entre l'idée de faire un milieu de vie intégré à la dynamique du Sud-Ouest, du centre-ville et du
2095 Vieux-Montréal, et un quartier de destination qui s'articulerait autour du campus de l'ÉTS et de son
concept de quartier de l'innovation. Pour nous, c'est deux visions qui sont loin de s'opposer et qui
peuvent parfaitement être complémentaires et je dirais même synergiques.

2100 D'ailleurs, l'ÉTS parle d'un écosystème propice à l'innovation. Et je pense que quand on
parle d'un écosystème, on s'entend pour de la place, de la mixité sociale, de la place pour des

entreprises, de la place pour la culture, pour les arts, un quartier vert, un quartier dynamique, de l'accès au canal de Lachine.

2105 Un autre élément important, évidemment, c'est le maintien de l'activité économique et des emplois actuels. On parle de Griffintown comme si on faisait table rase et qu'il n'y avait rien qui se passait actuellement dans Griffintown. Je pense que c'est important de rappeler, la Ville l'a présenté, il y a plus de 300 établissements, 300 entreprises qui génèrent, selon la façon dont on le calcule, entre 4 000 et 5 000 emplois. Pour nous, c'est important de conserver et même d'enrichir, de développer ces niches d'emploi là.

2110 Donc, le maintien de l'activité économique actuelle, notamment dans le secteur à l'ouest de la rue des Seigneurs où on pourrait, par exemple, consolider certaines niches, comme les industries culturelles, il y a des galeries d'art, il y a des services d'impression pour les photographes, pour le cinéma, et ainsi de suite, et on est aussi devenu pratiquement la capitale de microbrasseries dans le Sud-Ouest. Alors, pourquoi pas revenir à nos sources et consolider une niche autour des activités brassicoles.

2120 Ce qui est important aussi, c'est le développement d'une offre de produits d'habitation permettant de créer une réelle mixité sociale. Il y a eu beaucoup de choses qui ont été dites autour de la question de la mixité sociale lors du colloque tenu à l'ÉTS. Pour nous, la mixité sociale c'est une valeur importante, que ce soit la mixité intergénérationnelle, que ce soit la mixité socioéconomique. Je pense qu'il y a encore, comme je l'ai démontré, des besoins énormes dans le Sud-Ouest et évidemment la mixité multiculturelle.

2125 C'est important aussi le développement et la consolidation d'un axe culturel en émergence qui est un ingrédient qui peut se combiner avec la proximité du canal de Lachine pour créer un environnement récréotouristique attractif et générateur de retombées économiques et sociales significatives. Plusieurs l'ont souligné, c'est important pour nous aussi, la conservation, la mise en valeur des ressources patrimoniales qui ont été identifiées dans Griffintown. Et, finalement, la
2130 création d'espaces verts, de places publiques, de voies d'accès au canal, dans la perspective de

lutte aux îlots de chaleur, une problématique majeure dans un environnement aussi minéralisé que Griffintown.

2135 Pour terminer, la dernière préoccupation du RESO, c'est l'inégalité des moyens des acteurs de la revitalisation. On le sait, tout le monde ne combat pas à armes égales pour assurer la mise en œuvre de toutes les dimensions de cette vision multifonctionnelle et inclusive de Griffintown.

2140 Les arts et la culture, le patrimoine, les espaces publics, l'inclusion sociale sont toujours les parents pauvres quand vient le temps de la réalisation des projets. À cet égard, le RESO demande à la Ville de déployer toutes ses énergies et toute sa créativité pour dégager les ressources nécessaires à la mise en œuvre de toutes les dimensions du programme multifonctionnel du quartier Griffintown, et de convaincre ses partenaires privés, communautaires et publics, plus spécialement les promoteurs privés et les gouvernements du Québec et du Canada, de mettre en
2145 place des programmes nécessaires pour appuyer cette vision multifonctionnelle.

Parmi les besoins les plus urgents, et sans être exhaustif, on pense qu'il est temps qu'il y ait à Montréal un programme de financement adapté pour les ateliers résidences pour artistes, tel qu'il a été proposés par Culture Montréal et les CEDEC de Montréal. On pense qu'il faut, à
2150 Montréal, une augmentation significative du nombre d'unités AccèsLogis pour le logement coopératif et communautaire. Encore une fois, les besoins et les programmes ne sont pas à la hauteur des besoins. Et, finalement, le RESO et les CEDEC de Montréal travaillent en collaboration avec le Centech de l'ÉTS, le centre d'entrepreneuriat technologique, pour mettre sur
2155 pied un fonds d'amorçage pour soutenir la création d'entreprises technologiques par les finissants de l'ÉTS. Alors, un autre outil qui serait très utile pour soutenir cette vision de développement de l'emploi dans Griffintown.

Alors, voilà, Madame la présidente.

2160 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Merci beaucoup, Monsieur Morrissette. Si vous permettez, c'est moi qui vais commencer avec une première question. Le mémoire de RESO est intéressant parce qu'effectivement, il couvre un ensemble de volets, tous pertinents, si vous voulez, pour le développement du quartier.

2165

Là, vous venez de nous indiquer aussi un critère de jugement qui est très important en disant que, au début de votre présentation, que : « La réponse aux besoins du Sud-Ouest devrait être considérée comme une priorité. »

2170

Moi, ce que j'aimerais qu'on explore un peu ensemble, c'est où est-ce que vous pensez que les arbitrages vont devoir se faire et comment vous voyez qu'ils peuvent être faits, compte tenu de ce que vous venez de nous dire, là, comme étant l'axe qui devrait nous diriger, c'est-à-dire une réponse en priorité aux besoins du quartier?

2175

Par exemple, à la page 11 de votre texte, vous parlez de la densité. Et là, vous dites, concernant la question de la forte densité :

2180

« Le RESO pense qu'elle est fortement souhaitable de manière générale dans le redéveloppement immobilier du quartier. Toutefois, l'objectif prioritaire de la Ville devrait être de mettre cette densité au service de la qualité de vie locale. »

Et là, vous y allez par la création d'espaces verts publics accessibles, par des aménagements au sol de grande qualité et tout ça.

2185

Comment – parce qu'il va y avoir des arbitrages à faire, par exemple, dans l'application d'une idée comme celle-là – comment vous voyez cette forte densité se répartir sur le territoire et elle devrait servir quelles fins, compte tenu de la priorité que vous avez donnée à la réponse aux besoins du Sud-Ouest?

2190

M. PIERRE MORRISSETTE :

2195 Écoutez, vous parlez d'arbitrage. Je pense que sur certains enjeux, oui, il va sûrement falloir des arbitrages. Moi, je pense que c'est les moyens qu'on se donne pour arriver à cette inclusion, pour arriver à l'embauche locale, pour arriver à faire en sorte que les entreprises, les organismes du Sud-Ouest sentent qu'ils ont une place dans Griffintown. C'est à travers des partenariats, des collaborations entre les promoteurs, entre les organismes du milieu, dont le RESO, qu'on peut y arriver.

2200 Les ententes, par exemple, qu'on a conclues avec plusieurs promoteurs dans le Sud-Ouest sur l'embauche locale, la préparation de la main-d'œuvre, ce n'est pas quelque chose qui coûte énormément d'argent, mais c'est quelque chose qui permet d'avoir une réelle prise sur la possibilité de donner accès aux emplois qui vont se créer à des jeunes du Sud-Ouest qui manquent de formation, manquent de qualification. Donc, on se donne des moyens pour permettre à des gens qui voient qu'il y a des emplois qui s'en viennent, de se mettre en mouvement, de se former, de se qualifier et puis, après ça, d'avoir accès à ces emplois-là. Ça, c'est un exemple.

2210 Je pense que pour l'inclusion de logements coopératifs communautaires, il y a la stratégie de la Ville, on s'est donné des objectifs plus ambitieux dans le Sud-Ouest – je pense qu'il y a une négociation à faire autour de ça, mais il faut trouver une façon de répondre à ces besoins-là, et on ne parle pas de reconstituer des parcs de HML. Je pense qu'on n'en est plus là à Montréal depuis longtemps. On parle d'inclusion qui se fait dans un cadre de réelle mixité. Et ça permet, ça aussi, de répondre à ces besoins-là.

2215 Quand on parle de densité, moi, je me souviens un peu de la discussion qu'il y a eu autour de la densité au colloque. On disait : « Densité n'égale pas nécessairement hauteur. » C'est vrai. On peut penser qu'on occupe le terrain à 100 % avec des immeubles de hauteur plus faible, et ça fait une densité quand même assez élevée, ou on peut dire : « On privilégie un peu plus d'hauteur », mais ça dégage de l'espace où on peut répondre à des besoins d'espace publique, à des besoins de... Et je pense que le meilleur exemple qu'on peut donner à cet effet-là, c'est le projet des Bassins du Nouveau Havre.

2225 Dans le projet des Bassins, je pense qu'il y a eu un large consensus sur le fait de laisser la possibilité d'aller un petit peu plus haut sur certains bâtiments. Mais la contrepartie c'est que : regardez le Plan d'aménagement des Bassins du Nouveau Havre, il y a quand même énormément d'espace pour des espaces publics, de l'accès au canal. On a même un bassin filtrant, un marais filtrant pour les eaux de ruissellement. Donc il y a moyen, je pense, de trouver l'équilibre entre hauteur, densité, dégagement, pour justement répondre à ces enjeux-là.

2230 On ne s'est pas vraiment penché ou prononcé de façon explicite sur la question très précise de la hauteur, tout ça. Je pense que de toute façon, il y a toutes sortes de facteurs aussi qui influencent ça, des facteurs économiques. On l'a dit, on est quand même à côté du centre-ville. C'était une question de temps avant que les valeurs foncières finissent pas prendre, augmenter et prendre de la valeur. Donc, il faut être en mesure de composer, je pense, avec tous ces facteurs-là, mais ce n'est pas impossible. Et la conférence de monsieur Greenberg montrait que dans
2235 différents contextes, il faut évidemment regarder ça cas par cas, mais que c'est possible de concilier des objectifs.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2240 Donc, au fond, est-ce qu'on peut conclure que le modèle de densité et de développement mis de l'avant par la SIC dans les Bassins du Nouveau Havre, ça vous apparaît un modèle qui serait applicable sur le territoire, en tout cas, en général sur le territoire du grand Griffintown?

M. PIERRE MORRISSETTE :

2245 En tout cas, je pense que son plus grand mérite c'est d'avoir été très largement accepté par tout le monde. Alors, je ne dis pas que c'est une recette qui se transpose telle quelle partout. Il faut regarder chaque cas, mais effectivement, je pense que c'est une inspiration.

2250 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Monsieur Bergeron.

M. BRUNO BERGERON, commissaire :

2255

Bonjour, Monsieur. Il y a eu un mouvement spéculatif extrêmement important au cours des 6, 7 dernières années qui a fait en sorte que le prix du terrain maintenant est très élevé dans Griffintown. C'est un territoire où les entités, maintenant... disons, il y avait les Bassins du Nouveau Havre dont le territoire était très vaste, mais l'ensemble des autres propriétés sont beaucoup morcelés, de beaucoup plus petites tailles, et naturellement, dans le mouvement spéculatif, ont été acquis par des gens qui souhaitent développer chacun leur terrain indépendamment du voisinage.

2260

Les questions que ça soulève, c'est comment on va pouvoir maintenir des lieux d'emploi, disons, dans le quartier Griffintown? Les 4 000 emplois, donc il y en a peut-être un certain nombre qui pourraient mériter d'être maintenus dans le quartier. Comment on va pouvoir maintenir ça dans le contexte spéculatif actuel? Donc ça, c'est une première question.

2265

Deuxièmement, c'est que l'atteinte justement d'objectifs, de créer des espaces pour lutter contre une densité trop forte de certains terrains, comment, à partir du moment spéculatif, on peut maintenant acquérir des terrains qui permettraient de répondre à ces besoins?

2270

M. PIERRE MORRISSETTE :

2275 Bon. Écoutez, sur la première question, moi, c'est plus des commentaires qu'une réponse, mais je pense que les outils réglementaires c'est à ça que ça sert. Les outils qui permettent de déterminer la vocation d'un espace, le zonage. Donc, évidemment, quand un terrain est zoné pour l'emploi, que ce soit industriel léger, commercial ou peu importe, c'est sûr que ça a tout un effet sur la valeur foncière.

2280 Nous, on s'est battu dans le Sud-Ouest pour maintenir la vocation emploi. En 2005, quand il y a eu l'élaboration du Plan d'urbanisme, il y avait des pressions très fortes pour que la cour du CN à Pointe-Saint-Charles soit transformée en secteur multifonctionnel ou résidentiel. Et nous, on avait insisté pour dire : « Gardons l'espace dans sa vocation actuelle. Ça nous donnera un levier pour négocier, quand il y aura des projets, un changement de zonage éventuellement si on n'arrive pas à maintenir la fonction emploi. »

2285 Je pense qu'on ne s'était pas trompé dans la mesure où, maintenant, le projet qu'il y a sur les terrains du CN, c'est un centre d'entretien ferroviaire pour l'AMT qui va créer 160 emplois de qualité. Alors que si on avait cédé à l'époque à l'idée de laisser ça multifonctionnel ou résidentiel, évidemment on aurait eu un impact énorme sur les valeurs foncières et on se serait retrouvé avec du condo mur à mur. Et ça aurait été un drame pour Montréal. Parce que l'AMT nous a dit : « À proximité de nos opérations au centre-ville, s'il n'y avait pas eu le terrain du CN, on ne sait pas où on l'aurait établi notre centre d'entretien. » Ça aurait causé probablement des coûts énormes pour mettre en place un centre d'entretien approprié.

2295 Donc, je pense que par la réglementation – et c'est ça, le rôle que la plupart des intervenants attendent de la Ville – c'est qu'on dicte les règles du jeu en fonction d'une vision qu'on veut voir se développer. Et par la suite, bien, les promoteurs et les conditions qui permettent soit de développer du résidentiel ou de développer des bâtiments pour de l'emploi vont pouvoir se faire correctement.

2300 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Ça, c'est la première question.

2305 **M. BRUNO BERGERON, commissaire :**

En lien juste avec cette question, est-ce que chez RESO vous avez établi pour Griffintown, par exemple, une cartographie qui permettrait d'identifier les secteurs qui devraient être maintenus à des fins industrielles?

2310 **M. PIERRE MORRISSETTE :**

2315 On n'est pas allé dans ce niveau de détail là. Par contre, on a déjà mentionné que le secteur à l'ouest de la rue Guy où est la minoterie Mailing Horizon, je crois, qui s'appelait Robin Hood avant, où, je crois, il y a un projet aussi de galerie... bon. Je pense que ça, c'est un secteur, à notre avis, qui devrait être consolidé en zone d'emploi. Bon.

Autour de l'ÉTS, le long de Peel, bon, évidemment ce qui est envisagé pour le quartier Bonaventure, ça pourrait effectivement être propice pour ce genre de fonction-là. On n'a pas fait une cartographie plus détaillée que ça.

2320

M. BRUNO BERGERON, commissaire :

2325 La deuxième question portait sur tout le mouvement spéculatif par rapport à la capacité d'acquérir des terrains pour répondre justement aux besoins d'ordre communautaire dans le quartier.

M. PIERRE MORRISSETTE :

2330 Mais peut-être que si, justement, on identifie bien là où il devrait y avoir de l'emploi, là où on veut du développement résidentiel, qu'on essaie d'intégrer ça puis d'harmoniser ça, parce que,

2335 bon, le PPU ou Peel-Wellington, il y en a qui disent que c'est une erreur, il y en a d'autres qui disent : « Bien, c'est fait puis c'est en train de se faire, il va falloir vivre avec. » Comment on peut harmoniser ça pour s'assurer, justement, qu'on modère un peu l'effet spéculatif qui a été entraîné par... et c'est des cycles, ça. On le voit, là. À un moment donné, il y a comme un boom, puis là, les valeurs partent à la hausse. Moi, je ne serais pas étonné qu'après un certain temps, ça retombe à des niveaux peut-être plus acceptables.

2340 Donc, je pense qu'il faut être capable... moi, je n'irais pas jusqu'à dire : il faut un moratoire. On arrête tout puis on attend d'avoir tout prévu, tout planifié pour repartir, mais peut-être qu'en mettant la réglementation appropriée, on va avoir un effet peut-être...

Mme LOUISE ROY, présidente :

2345 De ralentissement.

M. PIERRE MORRISSETTE :

2350 ... de ralentir un petit peu la cadence, ce qui ne serait pas une mauvaise chose, et permettre à des fonctions qui actuellement ne trouvent pas leur place dans un contexte spéculatif comme on a actuellement, vont peut-être pouvoir trouver leur place dans un avenir prochain.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

2355 Vous avez parlé beaucoup d'emploi, vous avez parlé beaucoup de la fonction résidentielle, mais vous avez évoqué dans votre présentation, dans votre mémoire, la question du tourisme et du pôle récréotouristique. Alors, j'aimerais juste vous entendre sur quel type de touriste viendrait à Griffintown et pourquoi il viendrait? Qu'est-ce qu'il viendrait voir, selon vous? Quels seraient les attraits d'un Griffintown actuel ou à court terme?

M. PIERRE MORRISSETTE :

2360

Bien, il ne faut pas juste regarder Griffintown. Moi, je pense au Sud-Ouest. Je pense au canal de Lachine en particulier. Le canal de Lachine reçoit déjà plus d'un million de visiteurs chaque année. L'enjeu, je pense, c'est de trouver des façons que ces visiteurs-là qui, en bonne partie, partent du Vieux-Montréal puis s'en vont à Lachine puis ils reviennent, puis ils ne s'arrêtent pas beaucoup le long du trajet, c'est de leur montrer que le long du trajet, il y a des choses à voir.

2365

Dans Griffintown, il y a tout le passé patrimonial qu'on pourrait mettre en valeur qui, en soi, pourrait devenir intéressant. Dans le Sud-Ouest, il y a quand même plusieurs attraits comme la Maison Saint-Gabriel, comme il y a un projet de Centre d'interprétation des noirs, il y a le marché Atwater. Je pense qu'il y a beaucoup d'ingrédients qui sont là pour créer une destination touristique. Mais ce qui manque c'est la capacité d'accueil, c'est la capacité de services pour que ces gens-là laissent des retombées.

2370

Là, la bonne nouvelle, c'est qu'il y a un hôtel qui est en train de se construire dans le projet district Griffin. Nous-mêmes, on propose un établissement hôtelier abordable sur le terrain des Bassins du Nouveau Havre. Donc, on est en train, puis on voit, là, si les hôteliers privés viennent s'installer, c'est parce qu'ils commencent à penser qu'il y a un marché pour ce genre de clientèle-là et tôt ou tard... bon, il y a quand même des visites guidées le long du canal.

2375

Donc, je ne pense que le canal de Lachine, comme destination touristique avec les quartiers qui le bordent, qui sont parmi les plus vieux quartiers de Montréal, qui sont en train de se reprendre en main, il y a certainement plusieurs choses à faire dans cette optique-là.

2380

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

2385

Et selon vous, c'est une offre touristique nouvelle? Ce sont des nouveaux touristes qui viendraient?

M. PIERRE MORRISSETTE :

2390

Bien, l'achalandage touristique est en mutation, ça fait une dizaine d'années qu'on le dit. Le touriste de masse, c'est beaucoup plus segmenté maintenant. Les gens qui s'intéressent au patrimoine, les gens qui s'intéressent à la culture, autour des artistes qu'il y a dans le Sud-Ouest, on essaie, aux Bassins du Nouveau Havre, de créer une synergie entre un établissement hôtelier, un complexe d'ateliers-résidences pour artistes.

2395

2400

Donc, il y a de plus en plus de gens qui voyagent et qui s'intéressent au patrimoine, à la culture, à visiter, dans le fond, un peu en dehors des sentiers battus et c'est là-dessus, nous, qu'on essaie de miser pour développer une offre touristique et un achalandage touristique qui correspondent à ce que c'est notre territoire.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2405

Merci beaucoup, Monsieur Morrissette.

M. PIERRE MORRISSETTE :

Ça m'a fait plaisir.

2410

Mme LOUISE ROY, présidente :

Fort intéressant. J'appelle maintenant monsieur David Hanna. Bonjour, Monsieur Hanna, heureuse de vous revoir.

2415

M. DAVID HANNA :

2420

Alors, merci, Madame Roy et chers Messieurs. Je veux tout de suite insister que même si j'ai eu la chance inouïe de pouvoir présenter devant tout le monde le PowerPoint lors de l'ouverture, ce n'est pas du tout de quoi je veux parler. J'ai parlé à ce moment-là de certains thèmes qui relevaient donc de l'histoire et du patrimoine reliés au développement. Évidemment, on

parlait de Mary Griffin, notamment, on parlait de la densification et l'histoire. On parlait du plan cadastral, on parlait des cinq couches d'histoire. On parlait de la commémoration de l'histoire, mais ce n'est pas de ça que je veux parler aujourd'hui.

2425 Donc, je viens ici en tant que citoyen. Je viens ici pour vraiment parler de quelques pistes seulement de développement durable. C'est loin d'être exhaustif non plus.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2430 D'accord.

M. DAVID HANNA :

2435 Quelques pistes, je veux vraiment insister. Donc, trois thèmes : alors, le patrimoine comme le levier économique; ensuite un transport durable ou quelques idées innovantes en transport; et le thème du jour : la fuite vers la banlieue. Et donc, le rôle que Griffintown devrait jouer quant à freiner justement cette fuite.

2440 Alors, je commence par le patrimoine comme levier économique. Et je veux surtout insister sur le fait qu'il n'y a que deux anciens quartiers à Montréal, très anciens quartiers, qui ont fait l'objet vraiment d'un plan d'ensemble, vraiment d'un plan, d'un secteur vraiment planifié, qu'on a vraiment réfléchi au secteur. Il s'agit du Vieux-Montréal d'un bord, un plan donc des Sulpiciens du 17e siècle et Griffintown, un plan qu'on connaît fort bien de Charland, de Louis Charland, de 1806.

2445 Tous les anciens faubourgs sont en fait des quartiers organiques qui n'ont jamais fait l'objet du tout de plan. On n'a jamais déposé un plan. On n'a jamais imaginé ces quartiers. Ce ne sont que des excroissances, on pourrait dire, spontanées sortant du Vieux-Montréal. Et on pourrait dire aussi que malheureusement ces quartiers ont disparu, et je pense à faubourg Québec, a vraiment disparu.

2450

Donc, nous sommes vraiment ici en face d'un quartier très spécial sur le plan historique, très spécial. Et le thème que je veux aborder c'est la curieuse différence quant à notre approche aujourd'hui ou à l'époque moderne, quant à ces deux milieux.

2455 L'approche au Vieux-Montréal, ça a été de mettre le patrimoine au premier degré, de
vraiment le mettre en amont de toute planification, de dire : dès 64, 1964 on en convient, que c'est
un secteur historique. Et même si les promoteurs dans les années 70 ont refusé d'accepter ça et
de nombreux propriétaires ont mis le feu – toujours à deux heures (2 h) du matin avec du liquide à
l'appui pour faire flamber la propriété, pour avoir les assurances – ils l'ont regretté amèrement peu
2460 après. Parce qu'on a vu se développer vraiment une nouvelle vision de quartier où le patrimoine et
le développement s'harmonisent. Et je n'ai qu'à citer l'Hôtel Saint-James, pour dire une banque
avec laquelle on ne savait quoi faire, on récolte des charges par nuit de 400 \$, le moins cher,
jusqu'à 5 900 \$ de la nuit pour une chambre. Alors, Dieu merci que les condos ne se vendent pas
si cher que ça, mais quand même. Le marché est drôlement, comme on dit en anglais « hot ».

2465 C'est donc la preuve que le patrimoine est un levier économique extrêmement fort. À
l'inverse, Griffintown, on s'y prend autrement. Le patrimoine a été relégué au dernier plan, on n'y
porte pas attention, il n'y a aucune protection, il n'y a aucun plan et on voit constamment cette
ressource extraordinaire vraiment mise à péril. Alors, je voudrais nous permettre d'aller au-delà du
2470 laisser-faire, qui semblerait être l'idéologie qui oriente le développement de Griffintown, aujourd'hui,
et d'imaginer comment le patrimoine peut servir de levier économique.

Par exemple, nos fameux bâtiments triangulaires. Vous les connaissez, on en a déjà parlé.
Rappelons que l'édifice Gooderham & Worts sur Front Street à Toronto, non seulement a été
2475 restauré intégralement lorsqu'il n'y avait personne au démarrage, mais ensuite on s'en est servi
comme bâtiment pilote pour orienter l'émergence de nouveaux quartiers, de décombres justement
de ce vieux quartier St-Lawrence qui avait essentiellement disparu. Et c'est fort connu que le projet
de Jack Diamand, des années 80, a vu naissance, mais toujours avec ce poster child du bâtiment
Front Street comme élément vraiment signature.

2480

2485 Nous avons deux bâtiments comme ça aux deux bouts de Griffintown : le Lachine Rapids Building, évidemment le Rodier. L'un, on propose de le couper en deux, le morceau qui resterait ne serait plus rentable, et l'autre on le laisse pour compte, il est de plus en plus coincé entre des tours. C'est dommage. On rate vraiment une belle occasion de se servir du patrimoine comme levier économique pour l'émergence d'un quartier.

2490 Le Horse Palace, même situation. À New York on a pris le fameux « tenement immigrant » des années 1880 sur Cherry Street. On l'a restauré intégralement et on a permis la réémergence d'un quartier ancien, en bas de Manhattan, en prenant un logement très ouvrier, très immigrant, même, on le mettant à l'honneur, en s'en servant comme, encore une fois, comme symbole pour remettre en valeur ce milieu.

2495 Le Horse Palace est semblable. C'est un vieux bâtiment ouvrier. Il est le dernier, rappelons-le, à Montréal ayant toutes ses composantes et on le laisse périr. Ça fait longtemps qu'on recommande, il y a même une fondation qui œuvre pour sa mise en valeur. Ils ont même de l'argent, peut-être pas tout à fait suffisamment, ils ont quand même de l'argent, du financement. Ils ont juste besoin d'un coup de main de la Ville pour les aider. Mais de plus en plus, maintenant, la propriété est coincée entre deux gros projets côte-à-côte. Ça serait impossible et, d'ailleurs, ça a été vendu dernièrement. Donc, on se demande si c'est même possible.

2500 Encore une fois, et là, ça m'amènera à mon dernier point. C'est comment attirer les familles. Comment éviter justement la fuite vers la banlieue. Donc, j'aimerais mettre ça de côté pour l'instant puis reparler de ça dans mon dernier point.

2505 Évidemment, le vieux poste de police, le plus ancien de Montréal, quand on songe dans un autre régime municipal, les postes de pompiers comme à Pointe-Saint-Charles, au Plateau, qu'on a mis en valeur en y mettant des bibliothèques locales une fois que la fonction initiale ne servait plus, encore une fois ça a servi de projet pilote pour redémarrer le milieu. Et malheureusement, ce poste de pompiers est toujours, encore aujourd'hui, laissé pour compte.

2510

2515 Regardons Saint-Hyacinthe. Saint-Hyacinthe, pourtant on se prend comme tellement supérieur à Montréal. Voyons donc! Avec le capital intellectuel que nous avons ici, à ces multiples villes régionales qui nous entourent. Mais mon Dieu! Aux années 80, fin 80 début 90, début 90 en fait, Saint-Hyacinthe, devant un déclin absolu de leur centre-ville traditionnel, a eu la sagesse de prendre en main leur vieux marché, ils l'ont totalement restauré pour des fonctions diversifiées : une galerie d'art en haut, une sorte de corridor pour aliments fins à l'intérieur, un café, marché pour fermiers, évidemment, aussi. Mais vraiment un endroit, un endroit à visiter, quoi, un endroit qui attire du nouveau monde, ce qui a effectivement provoqué le virage de ce centre-ville, d'une part. Les commerces qui sont revenus sur la rue des Cascades suite à ça. Et ensuite, les promoteurs de différents projets innovants sur le plan résidentiel ont soit restauré des anciens bâtiments, ont soit fait du neuf, mais harmonisant avec ce pôle devenu intéressant. Ce centre-ville foisonne de monde maintenant, à cause du symbole patrimonial. Un autre levier économique. Le maire et le conseil de ville ont compris le rôle que le patrimoine peut jouer.

2525 Alors, évidemment, il y a beaucoup d'exemples. Et ce que je vous dirais en conclusion par rapport à cette partie-là, donc patrimoine comme levier économique, c'est simplement, j'invite la Ville à examiner la ville de Portland en Oregon. Ils avaient exactement la même chose que nous avec leur Pearl District à côté du centre-ville, juste au nord du centre-ville. Un quartier mi-industriel, mi-résidentiel, très ancien, dévasté. Et l'option était claire : soit qu'on anéantit tout et on fait du condo à profusion ou soit qu'on fait un plan à l'avance, en amont. Ils ont fait ce geste-là. Ils ont fait un plan complet du quartier, en amont, avec consultation en amont. Ils ont décidé que le patrimoine devrait jouer un rôle fondateur quant à la reprise du quartier. Ils ont décidé que le transport durable devrait être à la base de cette reprise. Donc, un tramway urbain traverse le quartier, gratuit par-dessus le marché. Et que les nouveaux projets, et Dieu sait qu'il y en a, c'est des lofts, des condos, épiceries Whole Foods, brasserie recyclée, cinq ou six différentes fonctions, bureaux professionnels, incubateur industriel, parfois des condos en hauteur aussi.

2540 Mais le fait est c'est qu'après à peu près une quinzaine d'années d'efforts, le quartier est totalement revitalisé. Il y a zéro terrain vacant. C'est l'endroit à habiter, mais le patrimoine est intégral partout. Il est là partout, restauré, mis en œuvre et les gens raffolent de ce quartier. C'est un succès foudroyant. Mais c'est parce qu'on s'y est pris de la bonne façon, je trouve. C'est ça. Et

le maire à l'époque savait ce que c'est le développement durable et il l'a appliqué. Il a appliqué les principes simplement. C'est ça, la différence.

2545 Alors, le transport, mon deuxième sujet : les approches innovantes et durables quant au transport. Il est certain qu'avec un quartier qui est si proche du centre-ville, on ne peut que penser à un transport, du transport actif. Alors, c'est sûr que le vélo, le piétonnage, c'est ça qu'il faut faire, encore une fois, en primeur. Il faut permettre aux gens qui vont l'habiter de pouvoir marcher à leur destination, probablement le centre-ville, sinon peut-être le Vieux-Montréal, qu'ils puissent prendre
2550 leur vélo, mais ça prend quand même un plan qui n'est pas encore là.

 Alors, on a construit beaucoup de condos. Je pense au Lowney's, les trottoirs sont déplorables. On ne peut pas vraiment simplement y marcher. C'est un peu curieux. Combien de phases de condos, toujours des trottoirs en décrépitude, là, ça n'a aucun sens. Idem pour les
2555 autres rues, zéro corridor de vélos. On se demande, on attend quoi, là?

 Et je propose ici concrètement que le plan futur de ce quartier émergent, espérons-le, de cet OCPM, choisisse justement l'axe Ottawa comme corridor essentiel pour ce piétonnage et ce cyclisme, en même temps pour le patrimoine et tout le reste – laissons à Wellington les voitures –
2560 que ce corridor puisse bifurquer sur Inspecteur qui passe à côté des Lowney's, les multiples phases, et cible le centre-ville. Ça serait, je crois, l'axe idéal, côtoyant le maximum du patrimoine. Donc, un corridor rassurant, sécurisant et intéressant et que ce corridor serve d'axe de drainage, si on veut, de la population locale. Qu'on cible ça tout de suite et qu'on le mette en valeur.

2565 Mais évidemment, il y a d'autres problèmes de transport à Griffintown, et le problème essentiel, tout le monde va dire, c'est des bus et c'est des voitures qui passent le quartier, que les gens voudraient sortir. Mais pour ça, il y a vraiment des solutions durables très évidentes. D'abord, un corridor d'autobus Dalhousie n'a pas lieu d'être dans ce quartier, c'est certain. On prévoit quatre corridors : Duke, Nazareth, Dalhousie et Peel. Il me semble que c'est un peu fort. On pourrait se
2570 rabattre sur deux.

2575 Mais en amont de tout ça, sachant que le 1000, de la Gauchetière n'est plus capable d'accueillir ces bus aujourd'hui, que déjà on est forcé de mettre des bus dans les rues avoisinantes, comment se fait-il que nous mettions en place des infrastructures qui invitent encore d'autres autobus? Il me semble que c'est le moment de penser à des façons alternatives de transporter les banlieusards de la Rive-Sud. Or, la solution est très, très simple, c'est la solution d'un train de banlieue à partir de Chevrier, du stationnement Chevrier ou même dans Brossard, le long de l'axe CN utilisé par Amtrak, le train de New York, quotidiennement, qui bifurque ensuite sur le pont Victoria, qui s'en va à la Gare centrale.

2580 Quand j'ai rencontré Joël Gauthier, l'ex-directeur de l'AMT – jusqu'à récemment du moins – en 2010, il m'a confié clairement que le CN laissait à l'AMT deux places encore pour le train de banlieue; deux trains aller, deux trains retour. Alors, c'est parfait. Alors, vous prenez juste deux trains au sommet de l'heure de pointe – on parle de huit wagons impériaux – et vous ramassez ces banlieusards, vous les amenez rapidement à la Gare centrale. Et là, j'ai fait une petite erreur dans mes calculs. J'ai parlé de « ça remplace 56 bus ou 1 000 voitures », mais en fait c'est par train. Avec deux trains, il faudrait penser plutôt à une bonne centaine d'autobus et 2 000 voitures. 2585 Donc, le mot qui manque c'est « 56 autobus et 1 000 voitures par train ». Avec deux trains à l'aller, vous devinez, vous réduisez tout de suite la demande en autobus et vous avez l'avantage de réduire aussi le flot quotidien de voitures dans ce quartier.

2590 Ça, c'est une solution immédiate. L'AMT avait déjà mis en place un tel train temporairement, durant les années 90. Tout est là pour remettre ce train en place. Nous savons qu'aujourd'hui l'AMT reçoit des locomotives et des wagons nouveaux. Il serait très simple de mettre de côté des wagons plus usagés pour un service comme ça, démonstration.

2600 Alors, ça serait vite fait, moyennant une petite négociation avec le CN et cette solution est mise en place dans quelques mois. Et ça, c'est sans parler des bénéfices quant à la sortie d'autobus et de voitures sur le corridor Bonaventure qui va de toute façon être démantelé pour le futur boulevard. Donc, ça a comme deux impacts intéressants pour, je crois, nous, la ville et Griffintown particulièrement.

2605 Et le troisième point, si on veut vraiment doter Griffintown d'un plan sérieux de transport durable, c'est aussi évaluer le potentiel du SLR. Et nous savons qu'un des gros problèmes c'est le trafic quotidien, en après-midi surtout, des voitures qui font la queue sur de la Montagne. Vous avez entendu madame Filion, deux textes avant moi, ils vivent sur cette rue-là. C'est leur rue. Leur parc est juste en face, mais pendant deux heures l'après-midi, il y a un blocage total – sans parler des gaz – de leur rue par des banlieusards qui font la queue pour le pont Victoria. Et ça, c'est sans évoquer le problème sur la rue Peel et Wellington aussi.

2610 Il faut, si on veut attirer des familles, enlever ce trafic-là. Et le SLR, effectivement sur le pont Victoria, est l'outil idéal pour faire, parce que c'est une ligne qui permet de rejoindre la Rive-Sud proche à la différence... et là, je veux vraiment faire la part des choses. Parce qu'il y a un problème chez l'AMT. On ne veut pas étudier cet axe, parce que supposément, ça pourrait diluer si on veut, la demande pour le RER pont Champlain. Il n'y a pas de conflit. Un RER sur le pont Champlain, d'abord c'est dans 15 ans.

2620 Deuxièmement, ce service a très peu d'arrêts qui cherchent les gens de Brossard et au-delà pour enlever ces gens-là du pont Champlain, pour les amener rapidement en ville. Ça n'a rien à foutre avec Griffintown, ça. Les gens qui empruntent le pont Victoria c'est les banlieusards proches. C'est les gens de Saint-Hubert, Greenfield Park, Saint-Lambert. Eux, ils ne sont pas touchés par le RER. C'est donc un SLR sur le pont Victoria que ça prend et ça servirait donc de drainage facile. C'est deux projets autonomes, mais dont celui-là a un impact réel sur Griffintown.

2625 Ce qui mène à mon dernier point : la fuite vers la banlieue. Vous savez que c'est un problème sérieux. Ça fait depuis longtemps que c'est très sérieux. Et nous sommes arrivés maintenant, avec le dernier recensement, on est maintenant île de Montréal, couronnes, kif-kif, 50-50. Même leur chiffre de population vient de dépasser celui de l'île pour la première fois, historiquement. Et la tendance demeure toujours inéluctable.

2630 On invoque toujours le même problème : les familles. Toujours les familles. Alors, quand nous avons questionné Carmen Charlebois lors de l'ouverture le 20 janvier, sa réponse a été très instructive, elle a dit : « Bien, écoutez, vous feriez des logements pour les familles, donc des

2635 logements de plusieurs pièces, ce sont des « empty nesters » qui vont de toute façon les prendre, qui vont nécessairement vouloir s'offrir plus de place. Vous n'aurez rien gagné. » Et je le crois. Mais il est aussi évident que pour attirer les familles, ce n'est pas juste des logements avec un certain nombre de familles; comme résoudre le problème de la pauvreté, ce n'est pas construire des HLM, c'est plutôt offrir des emplois. Ou, pour les familles, c'est offrir un environnement familial. C'est ça que ça prend.

2640 D'où mon point : si on veut sérieusement attirer des familles en ville, si on veut freiner cette fuite inévitable vers la banlieue des familles, il faut vendre un environnement familial. Or, le cas de Griffintown est fort intéressant parce qu'il pourrait le faire, du moins dans sa partie ouest, autour de la Montagne. Et c'est là qu'on peut évoquer, donc, l'existence du parc Sainte-Anne, qui est de
2645 grand intérêt, le Horse Palace qui est quasiment au coin avec des cheveux. On sait que les cheveux et les enfants, ça marche ensemble, ça tire, surtout que la fondation se propose de faire des sorties de chevaux autour du parc et tout.

Et donc, ce sont des choses qui rendent Griffintown compétitive par rapport à la banlieue.
2650 Ça offre des aménités qui intéressent les familles. C'est aussi se doter de services évidemment de proximité. Ça prend des épiceries, des écoles, des garderies. Et juste pour prendre le pronostic de la garderie, il y a la pouponnière ancienne sur la rue Eleanor, à une rue seulement du Horse Palace, des années 1880. Pourquoi ne pas ranimer ce beau symbole d'enfants sur Eleanor et en faire justement une garderie comme ça a été dans le passé. Encore la proximité parfaite. Ou
2655 encore, et voici, je pense une stratégie fort habile : sachant, dans mon université à l'UQAM, qu'un sur cinq étudiants est parent, aujourd'hui, devinez un sur cinq est parent et que l'UQAM n'offre rien à ces gens-là – l'ÉTS, je présume, doit être semblable – il va y avoir beaucoup de jeunes parents dans cette université, et la question donc de la garde d'enfants est vraiment critique.

2660 Or, cette vielle pouponnière qui est maintenant la King's Transfer Van Lines, son bureau sur Eleanor, elle est à une rue seulement des résidences étudiantes. Si seulement on en faisait, en partenariat de l'ÉTS, la garderie « drop in », si on veut, pour l'ÉTS, devinez qu'à chaque année, ça veut dire que les parents, les jeunes parents, esprit ouvert, déposent l'enfant là, voit l'atmosphère du coin, voit le Horse Palace, voit le parc, et ils se disent : « Peut-être, tiens, pourquoi ne pas rester

2665 ici? » Et avec l'avantage qu'à chaque année, cette clientèle est comme renouvelée. Chaque année de nouveaux parents arrivent. Bref, c'est tout ça.

2670 Alors, pour conclure, je veux dire : il faut se rappeler que le recensement est fatal. Ça nous annonce clairement la tendance qui s'en vient, l'île de Montréal devient minoritaire. Les familles ne restent pas. Il faut agir, et le laisser-aller, ce n'est pas la bonne stratégie. Le condo « uber alles » non plus, ce n'est pas la bonne stratégie. Il faut vraiment faire un effort, et faire un effort c'est un choix de planification de quartier pour effectivement attirer ces clientèles cibles. Et je crois que c'est là qu'il faut regarder les exemples d'ailleurs pour s'inspirer, et c'est là qu'il faut aussi faire un plan, réserver des espaces. Comme RESO le dit : il faut mettre les choses à la bonne place. Donc, 2675 des générateurs d'emploi à certains endroits, il faut les préserver. Des endroits pour les familles, il faut les garder. Les zones patrimoniales, et cetera. Des condos en hauteur, Wellington pas de problème. C'est ça. Il faut vraiment planifier un espace pour tout le monde. Mais on s'attend à ce que la Ville nous planifie cet espace-là.

2680 Le message final c'est ça : de bien nous planifier cet espace. Merci beaucoup.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2685 Merci beaucoup, Monsieur Hanna. Écoutez, on n'aura malheureusement pas beaucoup de temps pour les questions. Je pense que votre mémoire est limpide en ce qui a trait à l'effet multiplicateur de l'utilisation des bâtiments symboles comme lieux, comme déclencheurs de revitalisation. Ça, c'est très, très clair.

2690 Moi, j'aurais une question pour vous, en ce qui a trait au transport. Qu'est-ce que vous considérez comme étant essentiel d'inclure dans une planification en amont, en ce qui a trait au transport, pour ensuite être en mesure de bien planifier les différents pôles ou les différentes zones d'un quartier comme Griffintown? Vous nous avez évoqué plusieurs éléments, mais on sait – en tout cas, pour moi – le SLR, les questions du RER, c'est des choses que vous avez d'ailleurs contribué à faire, pas émerger nécessairement, mais en tout cas à mettre sur la table comme étant

2695 des éléments dont il fallait discuter quand on a parlé du quartier Bonaventure. Ils reviennent encore ici comme étant des éléments majeurs.

Jusqu'à quel point il faut être en mesure de se brancher en amont sur les axes de transport et les moyens de transport pour être, par la suite, capable de faire une bonne planification d'un secteur en revitalisation comme Griffintown?

M. DAVID HANNA :

2705 Oui. Eh bien, c'est par d'abord, évidemment, et c'est ça qui manque à Montréal toujours, c'est cette planification stratégique d'ensemble du transport. La STM, l'AMT, RTL, tout le monde planifie en silo puis tout le monde fait sa propre chose. Il n'y a pas vraiment de forum pour vraiment faire la région. Et la preuve est évidente.

2710 Regardez, l'échangeur Dorval. Vous avez un échangeur que le MTQ a décidé d'avancer pour l'automobile, et là, il est stoppé raide par trois choses : la première c'est un hôtel qui est dans le chemin du viaduc, qu'on a oublié d'exproprier. Alors, il y a un viaduc qui cible un hôtel et le projet arrête là. Deuxièmement, on a oublié de parler au CN, au CP et ils ne veulent pas qu'on dérange leur pont. Le projet est stoppé raide pour ça. Et tertio, on n'a jamais résolu le fameux problème du conflit entre le train rapide de l'aéroport et le projet de l'AMT de bonifier le train de banlieue. Et donc, le terminus de l'aéroport est stoppé raide aussi. Bravo! Dépensez des millions de dollars en argent public et on a des projets partout stoppés raides. Pourquoi? Manque de dialogue, manque de plan.

2720 Je crois que c'est la même chose ici que j'évoque pour Griffintown. C'est un plan d'ensemble et ensuite un phasage réaliste. Alors, si la Ville était sérieuse face au transport régional, et si la CMM prenait en main ce dossier sérieusement et guidait les autorités convenables, nous aurions d'abord, phase I, un plan pour transport actif. Il faut rassurer les promoteurs et les résidents qu'il y a un plan de transport actif. Il est là. C'est là qu'il va aller pour telle raison. Voilà. C'est vite fait.

2725

2730 Deuxième chose, il faut rassurer la banlieue que le transport va leur être offert même si on démolit le Bonaventure, et en même temps, dire aux gens de Griffintown : « Écoutez, le corridor Dalhousie, on le met de côté. On vous rassure. Habitez-y, ce n'est pas un problème. On ne va pas vous bombarder de 1 000 autobus. » Et donc, les deux trains de banlieue que j'évoque qui pourraient être faits très bien.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2735 O.K. D'accord. Dans la mesure où on mettrait en place votre corridor sur Ottawa, par exemple, et l'Inspecteur, corridor piéton et vélo, et dans la mesure où on opterait pour les deux trains, on serait en mesure, on aurait en main des outils suffisants, sur le plan transport, pour être capable, par la suite, de faire une planification qui va tenir, même si dans le temps les moyens de transport peuvent changer.

2740 **M. DAVID HANNA :**

C'est ça. Mais au moins, là, on a deux outils qu'on pourrait quasiment qualifier de spontanés. Ça ne prend pas grand-chose pour les mettre en place. Ça prend juste des accords et une volonté.

2745 La troisième c'est plus long terme. Un SLR, ça prend une étude, ça prend un examen, étude de marché, des tas de choses. Ça, c'est plus long terme. Mais il faut au moins faire la preuve, tant au promoteur qu'aux résidents, qu'on est en train au moins d'étudier ce potentiel. Parce que si on veut attirer les familles, il y a le problème des voitures qui traînent dans les rues.
2750 Donc, il faut montrer au peuple qu'on est en train d'essayer au moins de résoudre le problème.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2755 D'accord. Est-ce qu'il y a une autre question? Non? Alors, merci infiniment, ça a été fort intéressant. Alors, maintenant, nous allons accueillir monsieur Gilker de Bâtir son quartier. Merci beaucoup, Monsieur Hanna.

M. DAVID HANNA :

2760

Merci, Madame.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2765

Bonjour, Monsieur Gilker.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

2770

Bonjour, bonjour!

Mme LOUISE ROY, présidente :

Vous allez bien?

2775

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

Bien merci. Puis me partage votre commentaire, c'était fort intéressant. Alors, je suis arrivé pour les deux dernières présentations. Je suis déçu, finalement. Si toutes les présentations étaient de cette qualité, je suis un peu déçu d'en avoir manqué.

2780 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Ça a été excellent cet après-midi. Hier aussi, jeudi, mardi aussi. Allons-y, on vous écoute.

2785 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Alors, j'y vais après ces deux excellentes présentations. Vous ne serez pas surpris que le groupe de ressources techniques présente un mémoire où on démontre, où on va parler de notre principale préoccupation, c'est-à-dire celle de l'habitation.

2790 En bref, dans le fond, le mémoire traite de trois éléments : d'une part la mixité et l'inclusion, mais mixité de fonctions, mixité de ménages et inclusion; ensuite, la création de milieux de vie agréables et durables; et finalement, une espèce de petite parenthèse sur les densités : hauteurs, volumes et peut-être la possibilité de se donner des outils réglementaires pour modérer un petit peu le développement.

2795 Donc, ce que j'ai entendu des présentations, ce qu'on a vu aussi, en tout cas, ce que j'ai retenu beaucoup du colloque qui avait été organisé antérieurement, je pense qu'il y a une certaine unanimité sur passer d'un espace monofonctionnel à créer un espace multifonctionnel où différentes fonctions, différents usages sont présents et que ces usages et ces fonctions se
2800 répondent. Et là, évidemment, tout peut être une question de dosage entre des usages destinés à des résidents, à des travailleurs ou des travailleuses ou à des gens qui sont plus de passage, qui sont des visiteurs ou des visiteuses. Mais il y a, selon nous, aussi, effectivement moyen de créer un milieu qui est intéressant, qui est convivial et qui répond à ces différents besoins-là.

2805 Au-delà de la mixité des fonctions, un élément qui pour nous est fort important, c'est la mixité des résidents. Donc, que le milieu soit capable d'accueillir des ménages de toutes fortunes, professions, origines. Donc que le milieu puisse offrir des espaces résidentiels également pour répondre à tous ces besoins-là. Dans ce sens, effectivement, le groupe de ressources techniques
2810 Bâtir son quartier travaille, notamment avec l'outil de la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, à créer des milieux de vie qui sont mixés en termes de composition des ménages, autant au

niveau des petits ménages de personnes seules, des ménages familiaux, des personnes un peu plus vieilles, des ménages constitués essentiellement de jeunes personnes. Donc, la Stratégie d'inclusion est un outil intéressant pour permettre effectivement la mixité de ces personnes ou dans les milieux.

2815

Par ailleurs, actuellement et à l'échelle montréalaise, la Stratégie d'inclusion s'applique dans un contexte où les projets qui sont déposés sont des projets qui sont non conformes à la réglementation existante. Dans la mesure où la présente démarche sur le grand secteur Griffin nous amènerait à développer une nouvelle réglementation de zonage et d'urbanisme qui rendrait les projets des promoteurs conformes, donc de plein droit, ça nous enlève, je dirais, beaucoup de possibilités de faire en sorte que la Stratégie d'inclusion puisse s'appliquer.

2820

Donc, on est extrêmement favorable à des démarches comme celle qui est entreprise actuellement. Par ailleurs, dans le contexte réglementaire actuel, ça peut poser une petite difficulté au niveau de l'application de la Stratégie d'inclusion.

2825

On souhaite juste soit que le projet de loi numéro 47 du gouvernement du Québec, qui va permettre, qui ouvre en fait les articles 182 et suivants du projet de *Loi sur l'aménagement durable et l'urbanisme*, va permettre dorénavant aux municipalités d'exiger, à l'émission des permis, la mise en place de mesures équivalentes à ce qu'on a dans la Stratégie d'inclusion.

2830

Donc, dans la mesure où ce projet de loi là deviendrait une loi en vigueur et que la Ville de Montréal mettait en œuvre cette possibilité-là, ça nous permettrait effectivement d'arriver à au moins maintenir la Stratégie d'inclusion puis peut-être même de l'élargir. Mais d'ici là, si effectivement il y a une modification réglementaire et que les projets des promoteurs peuvent se faire de plein droit, possiblement que la Stratégie d'inclusion ou l'inclusion du logement communautaire serait mise à mal.

2835

2840 Sur la création des milieux de vie. Alors, je ne reprendrai pas ce que monsieur Morrissette a dit, mais effectivement, on pense qu'un certain nombre d'éléments qui ont été... le développement du secteur des bassins, je pense, qui est un bon exemple du développement qu'on souhaiterait voir se reproduire un petit peu dans le grand Griffintown.

2845 Il y a plusieurs éléments fort intéressants dans le secteur des bassins, notamment l'accessibilité au canal de Lachine, ce qui est fort intéressant. Un des éléments du secteur des bassins, ce grand territoire qui était une espèce de frontière importante, en le morcelant et en permettant de traverser ce territoire dans l'axe des rues existantes, va permettre de recréer le lien entre le quartier est les abords du canal.

2850 Donc, dans le secteur du bassin, on a fait aussi attention à des notions comme l'ensoleillement ou les effets éoliens et l'aménagement d'espaces publics, ce qui permet aussi de rendre plus confortable le séjour des piétons et des usagers des différents espaces extérieurs.

2855 Dans le secteur des bassins, on a donné aussi une place significative à l'emploi et également aux activités d'économie sociale et aux entreprises d'économie sociale. Donc on pense que déjà là, il y a un certain nombre de valeurs et d'orientations dans le développement de ce secteur-là, qui sont transférables.

2860 Comme je le disais d'entrée de jeu, dans le fond, un des enjeux qui nous apparaît pour le développement du secteur du grand Griffin, c'est le dosage entre les différents usages, les différentes fonctions et l'intensité qu'on va vouloir mettre à développer ce grand secteur-là.

2865 Dans ce sens-là, sans dire ce qui a été dit antérieurement, mais effectivement on peut travailler avec des grandes hauteurs. Ça ne pose pas nécessairement une difficulté, l'important c'est d'être capable de dégager des espaces publics qui répondent à ces grandes hauteurs là. Dans le développement de ce secteur, ce qu'on a déjà vu ou entendu dans différents séminaires, et c'est l'exemple qui nous avait été donné de Portland où les planificateurs avaient utilisé les bonifications de densité en créant un zonage de faible densité, et en disant : « Pour multiplier les usages, les fonctions ou pour permettre un petit peu plus de hauteur, il est possible, en planifiant le

2870 développement, d'aller bonifier, de donner un petit peu plus de hauteur, mais de permettre de rejoindre différents enjeux et différentes stratégies de développement d'un milieu. »

Alors, je vous dirais que voilà. Ça fait un peu le portrait de notre mémoire.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2875

D'accord. Merci beaucoup, Monsieur Gilker. Peut-être une première question dans la foulée de ce qu'on a entendu sur l'importance, justement, de permettre l'arrivée des familles dans Griffintown. Vous êtes un joueur important en matière de logement social, on le sait. Je ne me rappelle pas si vous avez déjà eu des expériences concrètes d'édifices de, disons, six à huit étages avec des familles à l'intérieur. En avez-vous déjà construit? Vivez-vous dans ce contexte-là à l'un ou l'autre des endroits de la ville avec un huit étages puis des familles dedans?

2880

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

2885

En fait, le premier projet de cette nature-là qui a été réalisé et mis en œuvre, sur lequel nous on a travaillé, c'est celui qui est dans Cartierville, l'ancienne Place l'Acadie.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2890

C'est ça.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

2895

C'est ça.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Et maintenant, il y en a des familles qui habitent ce...

2900 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Oui, oui, oui.

2905 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Puis comment ça se passe?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

2910 En fait, je vous dirais qu'on s'est inspiré d'une réflexion qui avait été faite pour le secteur
des bassins, pour réaliser ce projet-là. Et un des objectifs, c'est de permettre une mixité aussi au
niveau de la composition des ménages. Donc dans les premiers étages, offrir du logement
traversant dans le bâtiment aux familles. Donc, des grands logements avec des accès avant,
arrière, et un accès direct finalement à la cour et aux espaces extérieurs. Et éviter que les familles
2915 aient à utiliser les ascenseurs, et on offre sur les étages supérieurs, des logements qui sont
desservis par ascenseur avec un accès, je dirais, séparé.

Dans cet immeuble-là, en fait, nous, le suivi qu'on a fait, ça fait maintenant à peu près,
peut-être pas loin d'un an, là, que l'occupation du bâtiment se fait, c'est des gens qui étaient déjà
2920 des résidents du secteur. Donc, je dirais que la cohabitation ou le type de... bon, les gens sont tout
aussi à l'aise qu'ils l'étaient. Ils ont juste hâte, je dirais, que les aménagements du domaine public
soient complétés.

Et je dirais que c'était un des éléments fondamentaux, je pense, dans les représentations
2925 qui ont été faites par le milieu à ce moment-là, on amenait une certaine densité, on multipliait par
trois, à peu près, le nombre de familles et de ménages qui occuperaient ce site-là, on mixait
différentes catégories de ménages, également, notamment en termes de revenus. Et un des
objectifs fondamentaux, c'était de travailler sur l'espace extérieur en disant : c'est le lieu où les
gens risquent de se croiser, de se rencontrer et de socialiser un peu.

2930

C'est un peu à l'image du parc Jarry où on a réussi, à mon sens, dans le parc Jarry, à créer un milieu qui est fort intéressant pour permettre aux gens du quartier de trouver un espace où tout le monde est à l'aise, tout le monde se sent chez eux, et tout le monde fréquente un petit peu tout le monde.

2935

Pour les places l'Acadie, je dirais, c'est un peu le même type d'enjeu qui avait été perçu pour s'assurer d'une certaine cohésion et harmonie sociale.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2940

D'accord. Mais à ce moment-là, ça veut dire que, par exemple, les étages réservés aux familles, il y en avait combien? Il y a, j'imagine, le rez-de-chaussée?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

2945

Trois étages.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2950

Trois étages.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

2955

Oui.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Et la grandeur du parc, par exemple? Parce que là vous parlez du parc Jarry, c'est immense.

2960

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

2965 Oui, c'est sûr qu'on ne parle pas... mais je dirais, c'est sûr qu'on ne parle pas de même superficielle. Par ailleurs, effectivement, de créer un parc qui permet à tous de s'y retrouver, et ça a été un des enjeux, je dirais des aménagistes, un travail qui a été fait avec l'Arrondissement, un concours qui a été fait auprès des aménagistes pour effectivement réussir à créer un espace extérieur qui offre, qui est intéressant pour les jeunes, pour les adolescents, pour les parents, pour les personnes seules et pour les gens qui sont un peu plus...

2970 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

C'est un défi.

2975 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

C'est un défi. Je crois que le projet qui a été retenu va permettre effectivement de rencontrer ce défi-là, même si le parc n'a jamais la taille du parc Jarry. Mais je ferai juste dire, dans ce coin-là, il y a le parc Marcelin-Wilson, qui est de l'autre côté.

2980 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Oui, qui n'est pas loin.

2985 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Qui est immense, qui est gigantesque et qui ne fonctionne pas.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2990 Et qui ne fonctionne pas.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

2995

Qui ne fonctionne pas. Ça n'a jamais permis, ce genre de lieu de rassemblement – c'est un parc plus régional que local et où les jeunes du milieu ne s'y retrouvent pas. Je pense qu'en termes d'aménagement il y a, bon, en tout cas, un manque d'encadrement au niveau de cet espace-là.

Mme LOUISE ROY, présidente :

3000

Vous dites : nous ce qu'on a fait, c'est celui de Places l'Acadie. Cette expérience de Places l'Acadie avec...

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

3005

Pour l'instant, oui.

Mme LOUISE ROY, présidente :

3010

Est-ce que vous connaissez d'autres expériences gérées par d'autres GRT où on a justement installé des familles aux trois premiers étages avec un espace vert comme ça, qui pourraient servir de référence?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

3015

Je réfléchis, là. Je ne suis pas certain.

Mme LOUISE ROY, présidente :

3020

Ce n'est pas évident.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

Il faudrait demander à mes collègues du CDH qui ont travaillé à Pierrefonds.

3025 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Oui, tout à l'heure on leur posera la question.

3030 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Oui, c'est ça. À Pierrefonds sur le grand ensemble immobilier qui a été récupéré. J'oublie le nom de ce grand ensemble. De mémoire, il y avait sur ce grand ensemble immobilier, des immeubles d'une certaine densité. Mais je ne crois pas que les ménages familiaux étaient dans ces immeubles-là. Je crois que c'était plutôt un projet des années 70 où on retrouvait les familles, un peu comme sur les places, les habitations Jeanne-Mance, les familles dans des plus petites structures, puis les personnes seules dans des immeubles à tour.

3035 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

3040 O.K.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

Bien, on me parle des ateliers municipaux de Rosemont. Sur les ateliers municipaux, on n'est pas non plus dans le même type de densité et de volume. Au niveau de la densité, c'est là, mais les immeubles sont de trois étages et demi. Alors, on ne parle pas...

Mme LOUISE ROY, présidente :

3050 Monsieur Bergeron.

M. BRUNO BERGERON, commissaire :

Justement, en lien avec ce propos. Dans le secteur Griffintown, il va y avoir une certaine concentration de logements communautaires sur la rue Murray, et dans votre mémoire, on ne voit

3055 pas que, par exemple, vous êtes en demande d'espaces publics de dimension assez importante pour être en mesure de répondre aux besoins de vos familles. Est-ce que c'est un oubli ou si c'est un constat qu'on ne peut pas le faire?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

3060

Je dirais que ce n'est pas un oubli. Et là, la norme d'espaces publics par 1 000 personnes, celle de Montréal en tout cas, celle qui existe depuis je ne sais plus combien d'années, c'est un hectare par 1 000 personnes. C'est la norme avec laquelle on vit à Montréal. Le gouvernement du Québec, je pense en 76, s'était donné une norme un peu plus généreuse, qui était de 2 hectares par 1 000 personnes. Et la norme internationale largement acceptée aux États-Unis, c'est 4 hectares par 1 000 personnes.

3065

Dans le secteur Griffintown, on dit que ce secteur-là va avoir environ, va accueillir environ 10 000 personnes, grosso modo, à terme, au développement, et qu'on va retrouver environ 11 hectares, si je me rappelle bien, quand on ajoute l'ensemble des espaces actuels ou prévus.

3070

Je vous dirais que Montréal n'est pas une ville très verte. Par ailleurs, on ne se sentait pas autorisés nécessairement à dire : « Écoutez, la norme avec laquelle on vit dans la plupart de nos quartiers actuellement, est une norme qui ne fonctionne pas. » Je pense qu'elle fonctionne. On souhaiterait bien doubler ou multiplier par quatre, là, les espaces verts, mais on ne se sentait pas nécessairement autorisé à se prononcer sur cette norme-là en disant : « Les 12 hectares d'espaces verts prévus dans le site, il n'y a rien qui nous dit que ça ne permettra pas d'offrir un milieu qui est intéressant et qui est adéquat. » Mais je vous dirais que ce qui nous apparaît, c'est la qualité des aménagements, la réflexion qui est faite dans l'aménagement. Et, un peu comme ça s'est fait dans Places l'Acadie, essayer d'associer les gens qui vont habiter le lieu à la réflexion sur le type d'aménagement qui est souhaité sur ce site-là.

3075

3080

Un autre élément par rapport aux espaces verts. Je pense que ça a été dit aussi, assez fréquemment, utiliser le domaine public pour le piétonner, pour le verdier ou, en tout cas, sortir idéalement le plus possible la circulation véhiculaire des rues et travailler après ça sur les implantations sur site, pour être capable de dégager, sur les propriétés privées, l'équivalent de ce

3085

qui pourrait ressembler à des petits parcs ou des petites places et, parfois, avec un certain recul. Et là, si on pense aux coins Murray ou Wellington où au moins deux terrains adjacents pourraient être développés pour du logement communautaire.

3090 Il y a des aménagements qui ont été regardés, qui permettraient probablement de faire des implantations qui dégageraient au moins deux, peut-être trois placettes et des placettes relativement importantes, qui dégagent des carrés d'à peu près, je dirais, 20 mètres par 20 mètres. 20 mètres par 20 mètres, ça commence à être suffisant. Quand on ajoute à ça la largeur de la rue, ça commence à être intéressant en termes d'espace dégagé au niveau du sol.

3095 L'autre élément par rapport à, je dirais, un des enjeux de ce secteur-là : préserver la trame de rue; c'est fort intéressant, mais c'est une trame qui est très serrée. Quand on est sur Murray, là, je ne suis pas sûr que la rue Murray, elle a plus que 16 ou 17 mètres de largeur. Et on peut construire 14, 15 étages de mémoire, à peu près. Si on monte ça à 14 étages enlignés
3100 directement, parce que c'est une implantation pratiquement à 100 %, c'est sûr qu'on crée un effet de canyon, ce qui n'est pas intéressant pour personne.

Alors là, il faut le réfléchir effectivement de cette façon-là, peut-être en permettant certains reculs ou, alors si ce n'est pas le recul directement au niveau du sol, parfois c'est à partir du 3e ou
3105 du 6e étage, comme on l'a fait dans la réflexion sur le développement de McGill Collège, pour essayer d'offrir des perspectives et de la lumière au niveau du sol.

Mme LOUISE ROY, présidente :

3110 Monsieur Séguin.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

3115 Dans votre mémoire, vous évoquez la question de la certification LEED Neighbourhood. Et parmi plusieurs éléments qui sont dans cette certification-là, vous parlez de la décontamination et de la réhabilitation d'anciens sites et bâtiments industriels. Je voudrais savoir, à votre connaissance, est-ce que dans le Griffintown on a des défis particuliers à envisager? Est-ce qu'il y a quelque chose...

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

3120 Oui. C'est sûr.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

3125 J'aimerais ça vous entendre sur ces défis-là.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

3130 Écoutez, on n'a pas fait les caractérisations de l'ensemble des propriétés, mais je vous dirais que de façon générale, quand on développe une propriété dans Griffintown, effectivement son long passé industriel, bien, se reflète dans les sols et dans les bâtiments qui y sont.

3135 Alors, oui, ça représente un défi, c'est évident, pour réaliser et viabiliser des projets. Par ailleurs, je crois que dans la mesure où ces défis-là sont connus, et de toute façon c'est une obligation qui est faite à tous développeurs de respecter les normes environnementales, bien, ça se reflète aussi dans le prix de la transaction au moment de l'acquisition. S'il faut que je mette 4 M\$ pour décontaminer un terrain, bien, c'est sûr que ce montant-là va être déduit du montant versé aux vendeurs. Ta propriété, elle vaut 10 millions, moins 4 millions, je t'en donne 6. C'est ce que ça coûte pour réaliser le projet.

3140

3145 Alors, c'est des défis importants. Par ailleurs, je vous dirais, de la même façon pour la
Stratégie d'inclusion. Ce qu'on dit c'est à partir du moment où les promoteurs connaissent la
Stratégie d'inclusion, savent qu'elle va s'appliquer et qu'ils disent : « Bien, quand on va vendre
pour le logement communautaire, on ne pourra pas vendre le même prix le terrain que ce qu'on
pourrait vendre peut-être pour quelques unités de condo. » Oui, mais ça devrait transparaître aussi
dans le prix d'acquisition. Si vous avez l'obligation d'inclure du logement communautaire et que ce
logement communautaire là vous coûte quelque chose en termes de prix de revente, normalement
ça devrait se refléter dans le prix de la transaction au moment de l'acquisition. Donc, c'est des
défis qui nous apparaissent tout à fait surmontables.

3150 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Bon. Malheureusement, on ne peut pas s'étirer plus. Alors, merci infiniment, Monsieur
Gilker, de votre contribution.

3155 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Merci.

3160 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

J'appelle maintenant, madame Suzanne Doucet du groupe CDH. Bonjour, Madame
Doucet.

3165 **Mme SUZANNE L. DOUCET :**

Bonjour!

Mme LOUISE ROY, présidente :

3170 Vous allez nous présenter la personne qui vous accompagne?

Mme SUZANNE L. DOUCET :

3175 Oui. Samir Admo, urbaniste au Groupe CDH.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Bonjour! On vous écoute, Madame.

3180 **Mme SUZANNE L. DOUCET :**

3185 Donc, nos objectifs rejoignent beaucoup ceux de Bâtir son quartier. Évidemment, nous oeuvrons dans le logement social et communautaire à Montréal. À l'occasion de la consultation publique pour le secteur Griffintown, le Groupe-conseil en développement de l'habitation (Groupe CDH), accueille l'opportunité de participer au processus de consultation du quartier, et de contribuer aux étapes suivantes de sa planification.

3190 Le Groupe CDH est un GRT, donc une entreprise d'économie sociale vouée au développement de projets immobiliers communautaires, principalement des coopératives d'habitation et des OBNL d'habitations, en visant la prise en charge par les clients – je le souligne - et l'atteinte de l'autonomie dans leur vie associative. On connaît bien la dynamique de Griffintown en ayant participé à la réalisation de divers projets, dont la coopérative d'habitation Sainte-Anne, et puis, plus récemment, la coopérative d'habitation Cercle carré pour artistes sur la rue Queen.

3195 Nos projets sont souvent développés selon une approche de design intégré et participatif tel qu'en témoigne la coopérative d'habitation de la Montagne, un édifice de 10 étages voué à 100 % aux familles sur la rue Saint-Jacques, qui est aux étapes préliminaires de son développement.

3200 Dans cette optique, on regroupe une équipe de professionnels spécialisés en développement social et communautaire, en administration, en architecture, en gestion. Donc, l'expertise multidisciplinaire de CDH va nous amener à présenter un mémoire qui propose des stratégies de planification physiques et sociales dans le quartier.

3205 Donc, on va partir de ce qui est là. En tant que quartier dépeuplé du centre-ville de Montréal, Griffintown offre un potentiel de régénération économique, culturelle et sociale – on en a témoigné beaucoup lors du colloque –, ainsi qu'une opportunité de planification participative et responsable, qui met en valeur son cadre bâti et social existant.

3210 Griffintown est un quartier central riche en histoire. On est toujours étonné des limites administratives qui semblent fractionner le quartier historique qui s'étalait originalement jusqu'à la rue McGill à l'est. C'est un territoire d'interstice entre les arrondissements de Ville-Marie et du Sud-Ouest, qui est entouré de barrières importantes qui ont affaibli les liens physiques et sociaux avec les autres quartiers centraux avoisinants.

3215 Si le canal de Lachine, les chemins de fer du CN, l'autoroute Bonaventure et le tunnel Ville-Marie sont des témoins de l'histoire urbaine et sociale de Montréal, ils constituent aujourd'hui des éléments, voire des enjeux critiques au développement sain du quartier Griffintown. Leur accès et leur franchissement, et non leur renforcement, accommoderont un réseau de déplacements actifs, tout en favorisant des liens dans l'axe est-ouest et vers le nord, qu'on juge important.

3225 À l'échelle du quartier, à l'opposition des secteurs adjacents, Griffintown a autrefois fait l'objet d'un règlement de zonage industriel qui a freiné l'entretien et le développement de son secteur résidentiel. L'adoption du Programme particulier d'urbanisme – je parle du PPU Peel-Wellington – en 2008 a davantage affaibli l'esprit du lieu du quartier en posant des gestes urbanistiques qui portent, nous croyons, peu de considération envers le cadre bâti existant et l'intérêt public. La démolition de nombreux édifices et leur remplacement par de grandes tours de

3230

condominiums font maintenant partie de l'histoire de Griffintown. D'autres approches plus sensibles devront désormais bonifier son processus de revitalisation.

3235

En tant que quartier ouvrier, Griffintown a depuis le début de son histoire été l'exemple de modes d'habitation social, communautaire et abordable. Il a légué des ensembles de bâtiments dignes de reconnaissance et de mise en valeur, et il a fait place à une communauté artistique effervescente. Nous sommes d'accord que la conservation et la mise en valeur d'un maximum d'édifices et d'espaces publics existants qui servent de témoignage historique de Griffintown, constituent un geste incontournable dans la revitalisation de ce quartier. On pense notamment aux bâtiments classés patrimoniaux, mais aussi aux usines délaissées, aux petits bâtiments ouvriers et aux écuries qui animent le paysage à échelle humaine.

3240

On pense également à la mise en valeur de quelques parcs qui font respirer le quartier tout en racontant certaines de ses histoires les plus marquantes. Tous ces éléments constituent, par le biais des citoyens et leurs activités, la vitalité inhérente du quartier. Nous appuyons l'idée de les bonifier en les mettant au cœur des nouveaux développements, voire de la planification.

3245

Planifier Griffintown... autrement! Donc, tout comme plusieurs intervenants et tel que soulevé par Véronique Fournier dans sa lettre ouverte du 6 février dernier, nous préconisons une planification d'ensemble pour Griffintown. On questionne bien évidemment l'abordabilité de l'habitation proposée ainsi que l'accès public aux services de proximité et aux aménagements publics. Nous questionnons également le nombre et la qualité des espaces publics qui sont grandement affectés par le gabarit des bâtiments, on le sait bien, et les taux d'implantation proposés.

3250

3255

Nous questionnons enfin la durabilité économique, environnementale et sociale de ce noyau urbain. Le processus de planification de Griffintown a été désavantagé par la mise en application du PPU. Cela a toutefois généré un engouement de la part des secteurs privés et publics qui doit maintenant servir de levier pour réaliser tout le potentiel d'un quartier central animé, fonctionnel, et socialement responsable.

3260 À ce sujet, selon les informations distribuées lors du colloque, les 1 700 résidents actuels du quartier accueilleront bientôt quelque 10 000 voisins dans environ 8 200 logements. Ce n'est pas une mauvaise chose. Ces 12 000 individus seront en interaction quotidienne entre eux, avec l'environnement bâti et avec les services qui les entoureront.

3265 On souligne que la population actuelle de Griffintown est constituée de résidents de l'ÉTS, des jeunes professionnels occupant les condominiums des édifices du Lowney et d'une poignée d'autres résidents occupant des édifices plus anciens. Tous ces résidents ont une place à Griffintown. Mais un calcul rapide indique que la quasi-totalité des logements proposés est prévue pour des personnes seules ou en couple, ce qui ne favorisera pas l'intégration de ménages familiaux. De plus, le mode de tenure privilégié dans le cadre du PPU laisse peu de place pour les ménages, familiaux ou autres, dont les revenus sont faibles ou modestes.

3275 Comme ailleurs, il existe trois enjeux quantifiables en matière d'habitation dans Griffintown : on parle de typologie, de mode de tenure et d'abordabilité des unités, bien entendu. Dans ce contexte, il est toujours opportun de faire une place au logement locatif, au moyen de promoteurs privés, publics ou communautaires. La Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal ainsi que le programme Accès-Condos de la SHDM constituent deux moyens déjà bien établis pour répondre à ces enjeux. Mais on postule qu'ils ne combleront pas à eux seuls l'incontournable besoin de créer un milieu de vie dynamique, axé sur les divers besoins des résidents. Ceci représente un enjeu qualitatif qui est essentiel pour Griffintown. Le souhait exprimé dans le PPU pour un milieu de vie animé par une mixité fonctionnelle n'est pas garant de l'épanouissement d'une communauté active qui confère des valeurs de bon voisinage, de santé et de sécurité.

3285 Comme alternative à l'inclusion, nous proposons des logements sociaux et communautaires où les futurs résidents participeront activement à l'élaboration de leurs projets. Cette approche de développement participatif constitue un moteur économique qui accordera une place à l'organisation et la planification de ce quartier, surtout si l'on collabore avec des groupes et les entreprises qui habitent déjà le secteur.

3290

De plus, il est démontré que le logement communautaire, lorsqu'il est implanté de cette manière, peut enrichir la vie de quartier. Dans *Se loger autrement au Québec*, Bouchard et Hudon ont stipulé que l'habitation communautaire permet le développement de liens sociaux par des rapports de voisinage. Ces liens consolident la conscience d'être chez soi, constituent des ponts entre différents réseaux sociaux et contribuent à l'attachement au quartier.

3295

La responsabilisation, l'empowerment que l'on cultive dans les projets participatifs assure, par le biais de la vie associative, un certain souci pour le bon voisinage, ainsi que l'entretien et la sécurité des lieux. Nous pensons déjà à certains groupes de citoyens urbains et leur famille qui pourraient participer activement à ce genre de développement. Entre autres, nous travaillons depuis longue date avec des groupes d'artistes qui souhaitent se loger à proximité du centre-ville. Nous pensons aussi aux travailleurs des pôles d'emplois avoisinants. Ceux qui travaillent à l'ÉTS, au CHUM, qui n'ont pas nécessairement les moyens de se payer un condominium au coût du marché, mais qui veulent s'investir pour vivre dans ce quartier. Ce sera avec ces gens que nous pourrions réaliser des projets de développement participatif.

3300

3305

Le développement participatif repose donc sur des assises solides en matière de création de communautés actives par opposition à des quartiers de transit ou dortoirs. En répondant aux enjeux quantitatifs et qualitatifs mentionnés, nous croyons que cette approche constitue le moyen principal par lequel le logement social et communautaire devrait se réaliser, et surtout dans un quartier central comme Griffintown.

3310

3315

Nos recommandations. Donc, nos propositions répondent à des préoccupations soulevées lors du colloque, soit le patrimoine identitaire autant en bâti qu'immatériel, le désenclavement et surtout la création d'un quartier vivant, pour ne nommer que ceux-là. Elles sont aussi à la base même du type de développement préconisé par le Groupe CDH, un développement motivé par le renforcement ou la mise en place de milieux de vie actifs et dynamiques, donc de communauté.

Les propositions suivantes ont comme objectif d'aller au-delà de la consultation publique comme mode de participation citoyenne. En fait, nous désirons renchérir l'élan donné par les citoyens et les professionnels de l'aménagement qui y ont participé.

3320

Plusieurs intervenants ont lancé un appel à la Ville de Montréal pour poser des gestes concrets qui s'articulaient par un investissement municipal dans le but d'initier le développement, et donc de donner une orientation précise à Griffintown. Lors de son élocution, M. Greenberg a illustré ce propos en nous montrant comment les villes d'ailleurs ont posé un premier geste. Parmi les exemples, il a cité la revitalisation du quartier Saint-Roch à Québec où l'investissement initial a été effectué par la municipalité pour l'aménagement de la place publique. Pour revitaliser ce quartier central dévitalisé, la ville de Québec a travaillé de concert avec des institutions publiques, dont l'Université du Québec et l'INRS, ce qui en fait un exemple à reproduire. D'ailleurs, l'essence de ce processus a été reprise par la Ville de Montréal dans certains projets, dont les Ateliers Rosemont et la Place Valois. On félicite ces projets, d'ailleurs.

3325

3330

Donc, dans l'esprit de ces interventions, et en amont d'une planification d'ensemble, nous demandons que la Ville de Montréal acquière des terrains pour constituer des réserves pour du développement participatif. Pour ce faire, nous faisons appel à trois méthodes bien établies : on parle, d'une part, de l'acquisition de terrains et bâtiments désaffectés; deuxièmement, la relocalisation d'industries encore actives; et, troisièmement, la mise sur pied d'un fonds de compensation pour achat de terrains. Ceci permettra au Groupe CDH de travailler de concert avec la Ville pour développer des projets communautaires qui prennent leur essor à partir des gens et non des bâtiments.

3335

3340

Nous avons ciblé trois secteurs que nous jugeons particulièrement intéressants dans lesquels il y a peu ou pas de projets annoncés.

Mme LOUISE ROY, présidente :

3345

Pouvez-vous nous les montrer?

Mme SUZANNE L. DOUCET :

3350 Absolument. Donc, le premier secteur se trouve à l'intérieur des limites du PPU. On parle d'un secteur encadré par les rues Wellington et Ottawa et de la Montagne et Young. Ce secteur est d'intérêt pour la communauté. C'est un secteur bien ancré dans Griffintown et il contient des bâtiments existants à petite échelle devant une mise en valeur dont la coopérative d'habitation Sainte-Anne et Griffintown Horse Palace.

3355 Ensuite, le deuxième secteur est compris entre les rues Barré et William, Guy et de la Montagne. Ce site offre un potentiel de requalification d'un site industriel. Présentement, je pense qu'il y a une usine ou, en tout cas, un édifice industriel pour la Guarda qui est là. Donc, on pense qu'il y a un potentiel de requalification au même titre que celui de l'ancienne usine Lavo, qui a donné naissance à la Place Valois.

3360

 Le troisième secteur est celui entre la rue Notre-Dame Ouest et William, Canning et des Seigneurs. Il présente un potentiel pour retisser des liens entre les quartiers Pointe-St-Charles et la Petite-Bourgogne au travers de la mise en valeur de la rue des Seigneurs. On pense que d'autre part, ce serait une opportunité pour entamer un dialogue avec des commerces de proximité bien implantés sur la rue Notre-Dame.

3365

 Donc ensemble, ces trois secteurs permettront de renforcer le réseau communautaire de Griffintown, en travaillant de concert avec des acteurs du milieu pour adresser les questions de logement, de transport et d'accès aux services.

3370

 Donc, pour conclure, le Groupe CDH vous remercie de nous avoir accordé le temps de vous dire pourquoi nous croyons fervemment dans la présence active de coopératives d'habitation en milieu urbain et de présenter les moyens par lesquels nous espérons que celles-ci se réalisent dans Griffintown.

3375

Mme LOUISE ROY, présidente :

3380 C'est nous qui vous remercions, Madame Doucet. Alors, une première question que je posais à vos collègues justement avant vous. Est-ce que vous, vous avez cette expérience-là d'édifice d'une certaine hauteur, disons jusqu'à 8 étages, ou même vous avez parlé d'un 10 étages, où il y a des familles? Alors, vous pouvez nous parler de la façon dont ça se vit et comment c'est organisé et tout ça?

M. SAMIR ADMO :

3385 En fait, ce projet est en développement pour l'instant. C'est une question de propriété de terrain qui l'a retardé pendant plusieurs années. On y réfléchit depuis cinq, six ans, maintenant. Et le concept, à moins que la viabilité financière ne s'en mêle, c'est d'avoir 10 étages de logements familiaux. C'est un peu le principe d'avoir des édifices walk-up qui sont superposés.

3390

Mme LOUISE ROY, présidente :

C'est quoi ça, un walk-up?

3395

M. SAMIR ADMO :

Un walk-up, essentiellement, c'est qu'on monte à l'étage pour accéder aux logements au-dessus.

3400

Mme LOUISE ROY, présidente :

D'accord.

M. SAMIR ADMO :

3405 Les walk-up peuvent être de deux, trois étages. Donc, c'est l'idée d'ascenseur.
Simplement dans ce concept, ce qu'on fait, c'est des logements traversant, un étage sur deux, et à
l'autre étage, il y a tout simplement un escalier pour accéder au logement au-dessus. Donc, il y a
un ascenseur qui dessert le tout. Il y a une coursive, au lieu d'avoir une coursive, un couloir à
chaque étage, il y a un couloir aux deux étages, et aux étages alternatifs, l'accès se fait par ce
3410 couloir. Je m'excuse, en l'absence de plans, c'est très compliqué à décrire en paroles.

Mme LOUISE ROY, présidente :

3415 Oui. Mais je pense que j'ai une petite idée.

M. SAMIR ADMO :

3420 Donc, l'idée c'est imaginer en fait des duplex montréalais qui sont superposés en pairs, qui
montent 10 étages de haut. Ça, ça permet d'avoir, aussitôt qu'on arrive à l'étage, et bien, la famille
n'a qu'à monter un seul étage pour accéder à son logement à pied. Ce qui correspond à la vie
familiale qu'on a partout à Montréal et le mode d'implantation traditionnel.

3425 Donc, c'est un concept qu'on avait hâte de démarrer, mais comme je vous dis c'est une
question de propriété du terrain, propriété du sol qui nous a empêchés de le développer. Mais on
est en pourparlers avec le Service d'habitation, l'arrondissement de Ville-Marie et il est en voie de
développement. On commence les plans et devis en principe dans quelques mois. Donc, on
espère que ce sera très concluant comme expérience.

Mme LOUISE ROY, présidente :

3430 Compte tenu de ce que vous connaissez de la situation, justement, et du prix des terrains
à Griffintown, pensez-vous que ce modèle-là pourrait être applicable dans l'un ou l'autre des
secteurs que vous avez identifiés?

M. SAMIR ADMO :

3435

Bien absolument. Parce qu'en fait, ce principe non seulement attire les familles, leur offre une place pour se loger, mais il nous permet une certaine densité. Le mode d'implantation traditionnel qui dit que les familles doivent habiter aux étages inférieurs, c'est tout à fait nord-américain. Ailleurs, dans le monde, on habite en hauteur, il y a aucun problème. Donc, il s'agit... ce

3440 n'est pas la hauteur qui est l'empêchement majeur, mais plutôt la superficie par logement qu'on peut construire.

3440

Alors, à partir de là, on peut transposer des expériences d'ailleurs. On reproduit un mode d'implantation traditionnelle montréalais, on fait juste le superposer. Et, oui, à ce moment-là, ça

3445 peut devenir assez compétitif pour acheter du sol à Griffintown. Maintenant, c'est assez compétitif, mais pas tout à fait. Donc, d'où les propositions d'une aide.

3445

Nous avons mentionné le fonds de compensation qui est une façon de faire déjà établie. Dans le fond, c'est certains promoteurs ne pouvant pas ou ne voulant pas faire de l'inclusion, bien,

3450 ils déposent un certain montant dans ce fonds-là. Alors, ce qu'on voudrait c'est peut-être plus formaliser notre requête vers la formalisation de ce processus qui existe déjà. Et la réorientation de certains montants qui sont déjà déposés pour Ville-Marie suite à certains projets dont le Séville. Alors, à ce moment-là on les réoriente vers Griffintown.

3450

Ce fonds, sa raison d'être n'a jamais été de construire à partir de zéro des projets, mais plutôt de venir bonifier des projets et aider ceux justement qui ne peuvent pas se payer le sol à être viable financièrement.

3455

Mme LOUISE ROY, présidente :

3460

Et une fois que vous appliquez ce concept de duplex superposés, quels sont vos besoins de dégagement au sol pour avoir un espace qui est vert, qui respire? Est-ce que c'est nécessaire d'en avoir un?

3465 **M. SAMIR ADMO :**

Bien, c'est toujours nécessaire. Simplement, avec un bâtiment en hauteur comme celui-là, on se rabat automatiquement et rapidement sur les places publiques. Donc, c'est là où rejoint le propos de Jean-François. À ce moment-là, il faut regarder la rue. Il y a, encore une fois, toutes
3470 sortes de principes : open space, naked street. On peut travailler avec l'interstice entre la voie publique carrossable et le bâtiment pour justement créer un milieu de vie intéressant.

Si on joint à ça le propos de monsieur Hanna qui parle d'Ottawa qui devient une rue piétonne, alors à ce moment-là, encore une fois, on vient rejoindre un peu cette notion et on vient
3475 combler cette absence de terrain. Parce que dans le secteur, il y a le parc Sainte-Anne qui est très, très, très central. Oui, les placettes viennent enchérir et à ce moment-là, la place publique, la rue devient un espace convivial. Alors, là-dessus, je pense qu'il y a beaucoup de solutions sur la table. Il s'agit tout simplement de les appliquer.

3480 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Mais ça présume qu'on puisse, surtout dans un secteur où les rues seraient étroites, qu'on puisse dégager de l'espace, des placettes pour que les résidents accèdent à des espaces verts. Ça présume de ça, là.

3485

Mme SUZANNE L. DOUCET :

Oui, mais je pense que c'est important quand même de dire que le réseau communautaire qu'on propose, donc les trois pôles de développement participatif ne seraient pas traités de la
3490 même façon. On ne parle pas du même projet répété, là. Je pense que plus vers l'ouest de Griffintown, on regarderait une densité plus basse que qu'est-ce qu'on regarderait vers l'est. Donc, je pense qu'il y aurait une étude à faire sur ce qui est recommandable en termes de densité et de hauteur. On n'est pas allé jusque-là dans notre proposition.

Mme LOUISE ROY, présidente :

3495

D'accord.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

3500

J'aimerais vous entendre un peu sur cette question des coopératives d'artistes. J'imagine, bon, je comprends bien, puis corrigez-moi si je me trompe, que vous parlez de type de travailleur artiste, artisan, travailleur autonome qui pourrait travailler à même son habitation, dans le genre. Donc, c'est de ça qu'on parle?

3505

Mme LOUISE ROY, présidente :

Qui sont les artistes dont vous parlez?

M. SAMIR ADMO :

3510

En fait, c'est ce que nous souhaitons toujours. En fait, nous avons développé trois projets pour artistes en date d'aujourd'hui. Et c'est dans un seul qu'on a eu la chance de faire, de développer ce modèle-là. C'est la coopérative les arts qui est dans le quartier Sainte-Marie où là, le bâtiment recyclé, c'est un bâtiment industriel qui, lui, a permis de ne pas complètement le transformer en logements. Malheureusement, les conditions du financement AccèsLogis ne permettent pas de financer ces espaces à même les logements, d'emblée.

3515

3520

Dans le cas des deux autres coopératives, bien là, on essaie de voir si on ne peut pas les mettre à proximité d'espaces qu'ils peuvent utiliser, notamment, bon, dans Cercle carré il y a, on a pu financer indépendamment d'AccèsLogis l'espace Cercle carré qui est une salle où ils peuvent travailler, se réunir, accueillir des événements. Et la troisième coopérative c'est sur l'îlot Sainte-Brigide de Kildare, donc l'église qui est en requalification en face de Radio-Canada, où là on essaie de prévoir un espace dans la deuxième phase. Donc, dans l'église même pour les artistes. La coopérative dans ce cas-là c'est Radar.

3525 Eux, leurs logements sont sur le stationnement. Donc, on a construit un nouvel édifice sur le stationnement, puis nous travaillons actuellement sur la phase II où on peut offrir un espace.

3530 Donc, malheureusement, on aimerait bien faire comme les arts à répétition et offrir un environnement tout à fait naturel pour un artiste, mais nous travaillons avec des conditions financières assez restreintes.

Mme LOUISE ROY, présidente :

3535 Il est 16 h 45. Je pense qu'on vous a gardé jusque-là. Merci beaucoup de votre contribution. Ça a été très intéressant. Bien voilà. Merci encore.

On va s'arrêter pour tout de suite. Nous, nous allons reprendre à 19 h ce soir.

AJOURNEMENT

3540

* * * * *

3545 Je, soussignée, Yolande Teasdale, sténographe officielle, certifiée sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des propos recueillis par moi au moyen d'un sténomasque, le tout selon la Loi.

ET J'AI SIGNÉ :

3550

Yolande Teasdale,
Sténographe officielle