

OFFICE DE CONSULTATION DE MONTRÉAL

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

**AUDIENCE PUBLIQUE
SUR LE SECTEUR GRIFFINTOWN**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 4

Séance tenue le 16 février 2012, 19 h
OCPM
1550, rue Metcalfe, 14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

	SÉANCE DU 16 FÉVRIER 2012.....	3
5	MOT DE LA PRÉSIDENTE	3
	 <u>PRÉSENTATION DES MÉMOIRES</u>	
10	Carole Cournoyer, Patrick Latendresse, citoyens	4
	Pierre Séguin, citoyen	23
	Yves Beauchamp, Olivier Marcil, Jean Belzile, Quartier de l'innovation.....	31
	Étienne Lyrette, Les justiciers urbains.....	57
	Gary Conrath, citoyen.....	70
15	Valérie Simard, POPIR-Comité Logement.....	80

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme LOUISE ROY, présidente :

20 Bonsoir, Mesdames, Messieurs. Bienvenue à cette dernière séance d'audition des mémoires — oui, c'est la quatrième — dans le cadre de la consultation publique organisée par l'Office de consultation publique de Montréal sur l'avenir de Griffintown.

25 Je m'appelle Louise Roy et j'ai l'honneur de présider cette commission. Et, si vous me le permettez, je vais vous présenter mes collègues. À ma gauche, Michel Séguin, qui est sociologue et commissaire à l'Office depuis près d'un an; et, à ma droite, monsieur Bruno Bergeron, qui est urbaniste, et lui, à l'Office depuis près de trois ans.

30 Alors, donc, ensemble, nous formons la commission qui va avoir le plaisir de reprendre tout ce qui s'est dit et écrit sur Griffintown à l'occasion du colloque, à l'occasion de la tournée préliminaire que vous avons faite aussi — on a eu l'occasion de rencontrer une cinquantaine de personnes à l'occasion de la journée portes ouvertes. Et maintenant, on a plus d'une quarantaine de mémoires — je pense qu'on est à 45 ou 46 mémoires, et tout ça, dans le but de produire un rapport sur les principes d'aménagement que vous suggérez pour l'aménagement du grand

35 secteur de Griffintown.

40 L'équipe de la commission est aussi formée de Marc-André Roche, qui est ici à côté, qui est analyse et secrétaire de la commission, et de Charlotte Horny qui, ce soir, reçoit son titre officiel d'urbaniste. Alors, elle n'est pas là. C'était son intronisation à l'Ordre des urbanistes du Québec. Madame Louise Philibert va être notre sténographe officielle; c'est elle, donc, qui enregistre. Donc tous nos propos, vous le savez, c'est comme ça, c'est la pratique habituelle à l'Office, tous les propos sont sténographiés, enregistrés, et, par la suite, on en fait un verbatim qu'on place sur le site Internet de l'Office.

45 On a, je pense, six ou sept mémoires à entendre à ce soir. Pour chacun des mémoires, on dispose d'une vingtaine de minutes. Donc, à vous de choisir. Vous pouvez prendre toute la

période, si vous le souhaitez, pour présenter votre mémoire ou bien nous laisser un peu de temps pour échanger avec vous. Tous les mémoires qui nous ont été déposés avant ce soir, on les a lus. Et donc, on est prêt à entrer en dialogue avec vous. Alors, à vous maintenant de prendre la décision, décider comment vous voulez qu'on travaille avec vous.

Je ne pense pas avoir rien oublié. Oui, j'en profite, ce soir, pour vous dire que normalement la commission va prendre environ cinq à six semaines pour produire son rapport et que, par la suite, le rapport va être déposé au maire de Montréal avec, bien sûr, copie au maire de l'arrondissement du sud-ouest. Il sera rendu public deux semaines après le dépôt chez le maire de Montréal, et vous pourrez avoir accès au rapport sur le site Internet ou ceux qui en ont demandé des copies papier à l'entrée le recevront chez eux. Alors voilà.

Donc, on commencerait ce soir notre séance avec madame Carole Cournoyer, monsieur Patrick Latendresse et monsieur Steeve Lemay, les citoyens résidents du projet résidentiel Lowney. Oh, il en manque un!

Mme CAROLE COURNOYER :

Oui, vous excusez monsieur Steeve Lemay.

Mme LOUISE ROY, présidente :

D'accord. Alors, Madame Cournoyer, on vous écoute.

Mme CAROLE COURNOYER :

Bonsoir.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Bonsoir.

Mme CAROLE COURNOYER :

80 Je vais faire une brève introduction. Nous sommes des personnes qui avons choisi de
vivre dans la partie Griffintown, dans la partie est de Griffintown. En 2005, les premiers résidents
ont emménagé; on voulait participer à une qualité de vie près du centre-ville et aussi à un quartier
en devenir. Nous avons participé, il y a deux ans, aux consultations de l'OCPM, et en janvier
85 2010, nous avons présenté un mémoire, et nous avons été contents des résultats des
commissaires, du rapport des commissaires.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Est-ce que vous parlez de la consultation sur le quartier Bonaventure?

90

Mme CAROLE COURNOYER :

Oui, c'est ça, de la place Bonaventure. Et, mais, malheureusement, la Ville n'a pas tenu
compte des recommandations de la commission. Alors, je laisse monsieur Latendresse, j'ai une
95 forte grippe ce soir, je lui laisse la parole.

Mme LOUISE ROY, présidente :

D'accord. On vous écoute.

100

M. PATRICK LATENDRESSE :

Donc, bonsoir. Donc, comme ma collègue ici vous a dit, nous sommes ici en tant que
résidents du Lowney's, qui regroupe passablement de personnes. Notre intervention se veut
105 constructive et vise à apporter une contribution éclairée au développement d'une vision cohérente
de mise en valeur de ce morceau de ville au potentiel hors de l'ordinaire.

110 Elle s'appuie sur notre connaissance de Griffintown, cet ancien *no man's land* en
renaissance auquel nous avons la fierté d'être associés. Certaines des actions ou intentions de
l'administration municipale dans notre quartier en développement nous interpellent au plus haut
point.

115 Le Lowney's, en gros, est un projet résidentiel totalisant 1 114 unités résidentielles
développé par le Groupe Prével sur le site de l'ancienne chocolaterie du Lowney's Company of
Canada dans le Griffintown. Il est constitué de 11 phases, dont la construction s'étale depuis 2004
sur une période de neuf ans. Six-cent-quatre-vingt-treize unités sont actuellement occupées et
421 autres seront livrées pour occupation au cours de prochains 20 mois. La valeur totale
approximative du projet est d'environ 275 000 000 \$, donc un investissement massif, important
d'individus.

120 **Mme CAROLE COURNOYER :**

Et ajoutons que quatre nouvelles phases viennent d'être annoncées et seront en vente
samedi.

125 **M. PATRICK LATENDRESSE :**

130 Donc, les deux premières phases concernaient le recyclage de bâtiments construits en
1901 et 1909 comme tel. Donc, vivre au Lowney's peut se résumer à réduire ses besoins
d'espace, à utiliser le transport actif, comme la marche ou le Bixi, afin d'effectuer ses
déplacements. Il y a un ratio de 0,5 case de stationnement par unité dans le projet. Donc,
l'exigence piétonnière de ce secteur-là hyper concentré, elle est hyper élevée. D'accord. Donc,
c'est à prendre en considération dans le développement futur du Lowney's. Pas du Lowney's,
mais du secteur Griffintown, comme tel. Bref, il faut agir concrètement et de manière responsable
135 en matière de développement durable compte tenu de ce facteur-là.

Donc, le Lowney's, au niveau du quartier est de Griffintown, est un projet qui joue un rôle
de locomotive en termes de redéveloppement du secteur. Donc, il s'inscrit dans une volonté

140 affirmée de l'arrondissement du Sud-Ouest de favoriser le redéveloppement résidentiel dans ce quartier déstructuré. Donc, les attentes sont essentiellement à ce que les acheteurs du projet Lowney's... bon, il y a deux motivations. D'abord habiter un produit résidentiel de qualité compte tenu de la réputation du promoteur. Et ensuite, habiter un quartier en devenir, à l'image de la portion est de Griffintown, maintenant désignée comme étant le Faubourg aux Récollets. C'est ainsi que les nouveaux résidents aspirent à vivre dans un milieu urbain avec des services de
145 proximité adaptés à leurs besoins, près à la fois du centre-ville et de la nature —lire ici le canal Lachine et le fleuve Saint-Laurent.

Donc, deux préoccupations majeures. Une. D'abord l'intention de la Société du Havre de Montréal de toujours aller de l'avant avec la mise en place du corridor d'autobus à haut débit sur la
150 petite rue Dalhousie, malgré les conclusions on ne peut plus claires de l'Office de consultation publique de Montréal lors de la consultation de janvier 2010. Pour nous, je dois vous l'avouer, cela a été une déception majeure, sinon immense, et cela jette un peu, quelque part, un doute quant à ces audiences-ci.

155 Qu'est-ce qui se dit, qu'est-ce qui se fait, c'est deux choses. Certains l'ont déjà mentionné : il y a 30 % du territoire qui est déjà voué à des projets arrêtés. Donc, le tiers de la forêt est coupé. Fait que qu'est-ce qu'il reste pour les deux tiers, qu'on se décide un peu à décider qu'est-ce qu'on pourrait faire. Donc, quand même, déjà, le train est passé en partie. C'est certainement une déception chez beaucoup d'entre nous.

160 Les résidents du Lowney's ont été exaspérés de constater, en août 2010, que le maire de Montréal, monsieur Tremblay, et madame Isabelle Hudon, vice-présidente de la Sun Life et président du conseil d'administration de la Société du Havre de Montréal, à savoir qu'ils ont fait fi des récriminations du milieu et ont littéralement mis sur la tablette le rapport de l'Office de
165 consultation publique de Montréal. Madame Hudon, une non élue, promoteur du projet du quartier Bonaventure, s'est même permise de court circuiter le processus de l'Office de consultation de Montréal, à savoir que le corridor Dalhousie était non négociable. Donc, volonté populaire, qu'elle soit existante ou inexistante, la conclusion s'avère à peu près la même où les conséquences, il n'y en a pas tellement.

170 **Mme CAROLE COURNOYER :**

Nous constatons que la Société du Havre, c'est vraiment le maître-d'œuvre de la partie est de Griffintown.

175 **M. PATRICK LATENDRESSE :**

180 Au grand déplaisir des résidents, on s'entend. La Société du Havre de Montréal, visiblement, travaille sans comprendre ce que l'arrondissement du sud-ouest, lui, considère comme territoire comme étant un quartier résidentiel. Autrement dit, elle fait fi de cet aspect-là dans ses revendications, à savoir en imposant un corridor, comme tel. Encore ce matin, j'ai vu un autobus passé sur la lumière rouge, au grand plaisir des piétons dans le coin-là.

185 Donc, la question que nous on s'est posée, c'est pourquoi qu'une étude d'impacts en bonne et due forme n'a-t-elle jamais été réalisée par la Société du Havre de Montréal en lieu et place d'une simple analyse de circulation et de géométrie routière afin de déterminer le tracé optimal des autobus.

Mme CAROLE COURNOYER :

190 D'ailleurs, quand on regarde le tracé actuel —parce qu'il a été révisé plusieurs fois —, on ne le comprend pas parce qu'on prévoit passer entre un immeuble et le rail.

M. PATRICK LATENDRESSE :

195 C'est CUM.

Mme CAROLE COURNOYER :

200 Entre le CUM et le rail du CN, je veux dire, il y a à peu près, je dirais même pas 100 mètres, entre la paroi du CN et l'immeuble du CUM. Mais, sur les tracés, on fait passer les autobus là.

M. PATRICK LATENDRESSE :

205 Et, lorsqu'on parle de développement durable comme tel, c'est quand même surprenant, surtout avec une autoroute d'autobus dans un quartier résidentiel. Je doute que le maire, qui demeure à Outremont, tolérerait une telle chose dans son quartier. Mais, étant donné qu'on est en bas de la côte, il faut croire que c'est admissible et tolérable. Notons que ce passage d'autobus sur les rues William et de l'Inspecteur se devait d'avoir un caractère temporaire.

210 Pour un plan, le Plan de transport de Montréal, approuvé en juin 2008 par l'administration municipale, et hautement louangé par la communauté, annonçait en pages 91, 92 qu'un aménagement de type SRB (service rapide par bus) inséré dans le projet du boulevard Bonaventure permettrait d'accueillir des autobus métropolitains. L'implantation du service rapide par bus dans le corridor Bonaventure est compatible avec le projet de développement du Havre de
215 Montréal et ne compromet pas l'implantation d'un système léger sur rail au centre-ville, Rive-Sud ou toute autre solution à plus long terme.

220 Donc, il y a bien des conclusions qui se font, mais les projets ne tiennent jamais compte, en fin de compte, des conclusions; ce qui laisse un goût amer et soulève beaucoup de doutes quant au reste de l'histoire de Griffintown qui est sur le point de se faire.

225 Pour nous, au Lowney's, cela signifiait, en 2008 finalement, la disparition éventuelle des autobus des rues du quartier en renaissance, et il n'en est malheureusement rien. Aujourd'hui, en 2012, les autobus de la Rive-Sud règnent en maîtres aux heures de pointe sur les rues William et de l'Inspecteur. Et cela, même le week-end, même s'il n'y a personne sur l'autoroute Bonaventure, il n'y a personne, il n'y a pas d'attente. Mais, par contre, on se retrouve avec des autobus qui

passent là, dans un quartier résidentiel, le week-end, quand ils pourraient prendre Bonaventure, il y a personne ! Mais non, on est pris dans des dogmes qui font que les autobus restent collés là, dans un milieu résidentiel.

230

Deuxième préoccupation. Elle concerne l'absence de leadership qui peut caractériser la Ville de Montréal lorsqu'on parle de Griffintown. La ville centrale limite les budgets de l'arrondissement et semble supporter le travail de la Société du Havre qui, elle, ne tient visiblement pas compte des préoccupations de l'arrondissement du sud-ouest. À cet égard, nous sommes d'avis que notre destinée serait autrement mieux servie sous l'autorité de l'arrondissement Sud-Ouest puisque le rapport aux citoyens est plus direct.

235

Aucune vision d'ensemble ne semble exister en regard de la gestion vraisemblable, simultanée dans le temps, des chantiers Turcot, du pont Champlain, Bonaventure, pour ne nommer que ceux-là. Le réseau routier de l'Île de Montréal pourrait subir ce choc et quelles en seront les conséquences pour Griffintown? Autrement dit, on a la crainte d'être ceux qui vont payer pour, compte tenu du... On fait qu'est-ce qu'on peut, suivant les besoins, suivant des prémisses un peu fausses ou quelconques, quoi.

240

Conclusions et recommandations. À la lumière de notre connaissance du quartier et du droit de déterminer le type d'environnement dans lequel nous voulons vivre, puisque nous y avons investi massivement, nous recommandons à l'Office de consultation ceci. De poursuivre l'idée de redévelopper l'actuelle autoroute Bonaventure en boulevard urbain sur la base suivante. C'est-à-dire intégrer la totalité des autobus de la Rive-Sud dans l'emprise du futur boulevard urbain de Bonaventure.

245

250

Conséquemment, de rejeter définitivement l'idée du corridor d'autobus Dalhousie, compte tenu qu'elle est unanimement rejetée, financièrement démesurée, incohérente avec les décisions antérieures de l'administration municipale, et qu'elle porte directement préjudice à notre qualité de vie ainsi qu'à la valeur de nos propriétés, et, finalement, qu'elle est un frein à l'investissement et au redéveloppement optimal du territoire sis à l'ouest du viaduc ferroviaire ainsi qu'au nord de la rue Notre-Dame, sur les propriétés du ministère des Transports.

255

260 Ordonner à la Ville de Montréal de remettre sur le marché l'édifice Rodier, c'est-à-dire
l'ancien Baron Sports, afin qu'il retrouve une vocation, une nouvelle vocation, et participe
activement à la renaissance du quartier. Pour l'heure, j'ai l'impression que la Ville de Montréal le
laisse aller. Considérant l'état actuel du *building* et un certain affaissement d'une portion de mur, je
n'ai pas vu personne de la Ville de Montréal s'intéresser trop trop à l'édifice, ce qui me laisse
265 penser que la Ville aimerait bien qu'il s'écroule de par lui-même, ce qui permettra de faire qu'est-ce
qu'ils veulent, et ce que...ça leur éviterait de tenir compte du patrimoine architectural du quartier.
C'est toujours plus facile quand ça s'écroule, c'est plus facile de mettre des pépines que d'autres
choses. Mais, bon.

270 Mandater l'arrondissement du sud-ouest à l'effet d'exercer sa pleine autorité sur la gestion
du territoire en entreprenant dans les plus brefs délais la préparation d'un programme particulier
d'urbanisme qui traite de l'ensemble du morceau de ville sis à l'ouest du viaduc ferroviaire. Ce
travail devrait être fait avec la collaboration de l'arrondissement Ville-Marie, de manière à rendre
cohérente l'interface avec le territoire sis au nord de la rue Notre-Dame. L'aménagement du
domaine public, la planification puis l'aménagement d'un réseau de parcs et d'espaces verts, et la
275 mise en place d'un cadre réglementaire favorisant l'implantation de services et commerces de
proximité créés par des entrepreneurs locaux devraient être au menu. Donc, on veut qu'on tienne
compte du milieu de vie qui est là, et qu'on implique l'arrondissement. C'est eux qui gèrent le
quotidien chez nous.

280 **Mme CAROLE COURNOYER :**

En effet, on prévoit de tronçonner l'immeuble Rodier pour faire passer le corridor
d'autobus, mais le permis de démolition dépend de l'arrondissement du sud-ouest. Donc, nous
aimerions bien que l'arrondissement du sud-ouest empêche la démolition du Rodier.

285 **M. PATRICK LATENDRESSE :**

Puisque le maire de Montréal ne fait rien de concret pour le développement de notre
quartier, nous demandons à l'Office de consultation publique de Montréal de le mettre au défi de

290 livrer, avant la fin de son règne à la mairie en 2013, un parc près de nos résidences. Pour ceux qui ont visité Griffintown, disons que le gazon est rare.

295 Considérant que Montréal s'est tapé, pour avoir déjà vu ça dans le passé, des beaux rapports de verdissement des quartiers, de prendre ces choses-là, c'est quand même assez ahurissant compte tenu du quartier, si peu d'espaces verts et, en même temps, si peu d'empressement d'en planter. On dirait qu'ils attendent, ils attendent que, je ne sais pas, que les arbres poussent en deux semaines, je ne sais pas. C'est quand même ahurissant. D'autant plus que les phases 1 du Lowney's datent de 2004, et il n'y a pas eu tant d'arbres que ça qui ont été plantés. C'est surprenant.

300 **Mme CAROLE COURNOYER :**

D'ailleurs, Montréal n'est pas une ville design de l'UNESCO, c'est ce qu'on clame partout dans le monde, mais je ne vois pas où est le design dans Griffintown.

305 **M. PATRICK LATENDRESSE :**

310 Peut-être en coupant le Rodier, ça va être design. Donc, au point 5 : la mise hors service de l'ancien Planétarium Down va libérer au sud du bâtiment existant un terrain, - bien que ça soit en dehors de Griffintown, vu que c'est adjacent, on l'a mis dans nos recommandations. Compte tenu que ça va être libéré, on pensait que ça pourrait être un beau parc. Donc, il y a un potentiel pour nous, vu que c'est tellement adjacent, c'est l'autre bord de la rue, que ça devrait être inclus dans le plan de Griffintown, le Planétarium. Compte tenu de son potentiel de développement, ça peut être transféré, transformé en bibliothèque, ce genre de choses-là, parce que je sais dans ce secteur, compte tenu du développement immobilier qui va être énorme dans les temps à venir, d'ici les cinq prochaines années, ça serait de mise. Genre, quelque chose, comme.

Mme CAROLE COURNOYER :

Ça pourrait profiter à l'ÉTS aussi, aux étudiants de l'ÉTS.

320 **M. PATRICK LATENDRESSE :**

Exactement. Donc, finalement, pour nous, Griffintown, c'est des maisons de ville pour le retour des familles en ville; des parcs favorisant la rencontre des citoyens; une réduction de la circulation : camions de marchandises et de bus de la Rive-Sud qui sont très dangereux; et des intersections plus sécuritaires; une école primaire et secondaire sur le site de l'ÉTS idéalement; des lieux de rencontre pour les artistes; des services de proximité; des liens faciles pour les piétons et le transport en commun avec les quartiers avoisinants : Vieux-Montréal, centre-ville, Petite Bourgogne, Pointe Saint-Charles.

330 À titre d'exemple, à l'heure actuelle, moi, quand je traverse, vu que je travaille plus dans le coin du complexe Desjardins, je prends Notre-Dame; c'est rendu très dangereux pour nous de traverser Notre-Dame et l'autoroute Bonaventure. Il y avait un photo-radar, mais il est parti un bout de temps; là, il vient de revenir, et le nombre de véhicules qui traversent sur la route, c'est effarant. Et nous, piétonniers, il y a une petite lumière rouge qui est là, mais il n'y a pas de signalisation, elle est déficiente. Et je puis vous assurer, les soirs où est-ce qu'il y a du hockey au Centre Bell, la circulation est intense dans le secteur.

On regarde l'équipement de protection de piétonniers, c'est pauvre. Et ça me fait penser qu'on dirait que la Ville de Montréal attend qu'il y ait quelqu'un qui se fasse tuer, peut-être deux, peut-être trois, on ne sait pas, avant qu'il y ait des mesures. Et je me suis rend même au poste de police, qui est de l'autre côté de la rue de chez nous, pour leur faire part de la chose, mais il n'y a rien qui a été fait. Ils m'ont promis, peut-être, une surveillance accrue, si possible, mais, en même temps, ils m'ont fait savoir qu'il y avait juste quatre autos police de disponibles entre Bleury, la rue Guy, le fleuve et la rue Sherbrooke. Compte tenu que la rue Sainte-Catherine est passablement occupée, donc, ça nous laisse, nous, un peu dans le secteur à la merci, d'autant plus que, bon, avec l'imposition du couloir Dalhousie.

345 Donc, j'ai peur pour les résidents. Parce qu'il faut comprendre que les résidents de Griffintown, tous ceux qui vont aller travailler à pied au centre-ville, vont devoir travailler ce boulevard d'autobus.

350

Mme CAROLE COURNOYER :

Traverse.

355 **M. PATRICK LATENDRESSE :**

Cette traverse-là, qui est 2 000 autobus par jour; on parle pas de trois, quatre. O.K. Et j'ai des autobus qui empiètent littéralement sur les couloirs piétonniers. Mettez-ça à 2 000 autobus par jour, à quoi ça va ressembler!

360

Donc, dans le plan d'aménagement du Griffintown, si ça, ce n'est même pas pris en considération dès le départ, ça va être quoi quand on va être rendu 15 000 de plus habitant là. D'autant plus que si la Ville, on ne sait pas, elle a un désir d'aider les familles à s'installer dans le secteur, ça va donner quoi? On peut pas avoir une ville qui se donne juste des principes puis aucune action sur le terrain. Faut sortir des nuages quelque part. Arrêter de lire les courriels des employés, je ne sais pas, faire d'autres choses, hein.

365

Donc, on disait une piste cyclable sud-nord pour relier la piste de la rue Maisonneuve à celle du canal Lachine serait appréciée aussi, vu qu'on veut une ville verte et un secteur vert aussi. Une réduction de la construction de condos pour faire place aux familles dans le quartier, ce que je viens de mentionner aussi.

370

On aimerait aussi un centre sportif ouvert à la communauté. C'est-à-dire un lien avec l'ÉTS et le secteur, comme tel. Un lieu public pour l'ancien Planétarium, que nous avons mentionné précédemment. Une revitalisation de l'immeuble Rodier : marché public, café, musée. Je sais que, dans les plans que j'ai vus, c'est qu'il est prévu peut-être avec un des stationnements à faire un parc qui adonne directement sur Dalhousie, quand j'ai vu ça, je suis parti un peu à rire, ça me faisait penser un peu à l'annonce du ministère des Transports qui avait mis un vendeur de légumes sur l'échangeur Turcot quand ils l'avaient redessiné. Je sais qu'il y a une réserve foncière qui a été mise, je sais que ça se met, puis je sais que ça s'enlève : ça peut être là le temps des consultations puis ça peut repartir par après.

375

380

385 Donc, je peux vous dire, pour discuter avec passablement de personnes dans le secteur, on a quand même des doutes par rapport à l'intention de la Ville dans le secteur, sa volonté. Parce que, jusqu'à date, la volonté, je ne l'ai pas vue. À titre d'exemple, ils nous avaient promis l'automne dernier qu'ils referaient la rue Montfort. Bien, ç'a été reporté à un temps ultérieur, ils ne l'ont pas dit l'année encore.

390 Donc, si, sur une promesse, c'est ça, sur un parc en devenir, c'est quoi par rapport aux principes qu'ils se donnent de développement durable dans la ville, comme je vous dis. Comme on l'a dit au début, vous faites vos rapports, ces choses-là, et la Ville a le loisir de le lire ou de ne pas le lire. Et c'est comme un *catch 22 : damned if you do, damned if you don't*. Si on se présente pas, puis on dit pas qu'est-ce qu'on a à dire, mais si on le fait, on vit avec l'espoir, tout simplement.

395 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

400 On comprend que vos expériences n'ont pas été très positives. Mais vous avez raison en ce qui a trait à l'Office. Nous on est un organisme qui a un mandat de conseil, d'aviseur; on n'a pas de pouvoir de décision. Alors, nos rapports s'en vont chez le maire, et c'est lui, l'élu, c'est à lui d'aller de l'avant. Mais on peut comprendre la frustration. D'ailleurs, vous n'avez pas été les seuls à l'exprimer.

M. PATRICK LATENDRESSE :

405 Bien, je ne pense pas que c'est de la frustration, quelque part c'est un réalisme concret.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Oui, peut-être.

M. PATRICK LATENDRESSE :

410 La frustration, je n'irai pas là, parce qu'il y aurait un peu un relent d'animosité, il n'y en a pas. Vous comprenez? Donc, quand que quelqu'un... Comme j'expliquais, cet été, j'ai été à New-York. J'ai été estomaqué, comme tel, pour une ville avec autant de population. J'ai résidé dans le secteur de Brooklyn, et je regardais qu'est-ce qu'ils ont fait comme développement dans le secteur de Dumbo, juste là où est-ce que le pont de Brooklyn atterri, à Brooklyn même. La
415 revitalisation qu'ils ont fait là, c'est extraordinaire. Ils ont gardé les bâtiments, ils les ont rénovés, ils ont gardé le cachet qui est là, et la rénovation c'est faite à peu près. On voit qu'il y a du modernisme qui est rentré, ils ont mis à jour les équipements, mais ils ont laissé les choses.

Mme CAROLE COURNOYER :

420 L'âme.

M. PATRICK LATENDRESSE :

425 L'âme, elle est encore là. Et quand on se promène là, on sent qu'il y a une vie, qu'il y a un caractère qui est là. Et je ne sens pas l'effort de Montréal dans notre secteur, pourtant qui a un potentiel immense. Je pense que ça ferait l'envie d'un bon nombre de métropoles dans le monde, d'avoir un secteur aussi collé sur un centre-ville que ça. À 10 minutes de chez nous, je suis rendu sur Sainte-Catherine, chez Simon's pour pas faire d'annonce. Mais le potentiel est immense. Et la
430 peur, c'est de voir ça faire à la *cheapette* avec un amateurisme, sur des coups de tête, aucun plan général, quasiment avoir des finis avec des *clapboards* pratiquement, ça pourrait, ça va jusque là.

Mme LOUISE ROY, présidente :

435 Mais là, vous allez avoir l'occasion de revenir. Je comprends que les résultats ont peut-être pas été à la hauteur de vos espoirs, mais après cet exercice qu'on est en train de tenir, il y aura un plan produit, et là, vous allez voir concrètement comment la Ville a l'intention d'aménager

le secteur, et ce plan-là reviendra en consultation publique. Donc, vous aurez l'occasion de vous prononcer là-dessus.

440

Je sais que mon collègue voulait vous poser des questions, entre autres sur la circulation. Alors, si vous permettez, on va le laisser aller?

M. PATRICK LATENDRESSE :

445

Très certainement.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

450

Alors, effectivement, vous nous avez parlé de la cohabitation difficile avec les autobus. Je voudrais vous entendre un peu par rapport au stationnement. En fait, vous avez parlé qu'il y a une demi-place de stationnement par unité de logement dans les habitations où vous êtes.

M. PATRICK LATENDRESSE :

455

Oui.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

460

Est-ce que vous constatez ou observez des problèmes que cela peut poser?

M. PATRICK LATENDRESSE :

465

Bon, oui, il y a plusieurs critères ou facteurs à prendre en considération ici. D'un, là où moi, est-ce que je suis, la clientèle, elle est quand même assez jeune, 25, 35, c'est la *bracket* que j'aie. Donc, compte tenu de l'âge, beaucoup marchent, beaucoup travaillent au centre-ville. Donc, ils voient pas l'utilité, ils sont de la nouvelle génération où est-ce qu'ils se disent : « Je peux m'en passer, j'aime le transport, ou je me rends à pied, ou tout se fait à pied, l'épicerie est

470 relativement par loin. » Et beaucoup de personnes ont acheté comme un condo avec un
stationnement, ils n'ont pas de voiture; ils le louent. Donc, la cohabitation se fait quand même
assez bien. Je regarde dans le secteur les places qui sont à prendre, qui sont pris en termes de la
rue, le garage, il y a un bon roulement, ces choses-là. Jusqu'à date, je n'ai pas eu de
récriminations en termes de capacité de stationnement dans le secteur pour l'heure. Compte tenu,
475 nous, on est un peu chanceux : face à notre édifice, il y a un stationnement municipal qui est là.
Donc, la moitié ont des permis mensuels, l'autre permis, c'est journalier. Mais, plus tard, avec les
autres phases à venir.

Mme CAROLE COURNOYER :

480 Là, la phase 8, 9, 10 et 11 est en construction. Donc, ça va être, je ne sais pas, au tour de
500 unités. Il n'y aura vraiment plus de stationnement autour des Lowney, des phases Lowney, il
n'y aura plus de stationnement.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

485 Donc, ça risque de devenir un problème.

M. PATRICK LATENDRESSE :

490 Bien, on va se retrouver un peu comme sur le Plateau. *Have fun.* Tu sais, un soir de
tempête, stationner, ça va être du sport extrême.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

495 Deux autres questions très rapides. La piste cyclable que vous proposez, vous n'avez pas
identifié un axe ou un corridor; est-ce que vous en avez un en tête que vous voyez comme étant à
privilegier ?

M. PATRICK LATENDRESSE :

500 Pour philosophe que je peux être à mes heures, je pense qu'il y a des urbanistes à Montréal, qui travaillent à la Ville de Montréal, qui ont la capacité de, et ça, je pense que pour une piste cyclable, je leur laisserais le bon soin de suggérer la rue. Certainement pas Peel, compte tenu...

505 **Mme CAROLE COURNOYER :**

La Montagne ou Guy.

Mme LOUISE ROY, présidente :

510 Allez-y en face du micro, Madame.

Mme CAROLE COURNOYER :

515 Guy, La Montagne.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

520 Ça serait...

Mme CAROLE COURNOYER :

Oui, parce que les rues sont quand même très larges, bien, plus larges que les autres.

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

Puis, dernière question. Vous avez parlé de la question du complexe sportif. Est-ce que vous avez accès au complexe sportif de l'ÉTS actuellement ?

Mme CAROLE COURNOYER :

530

Le complexe sportif, il est en devenir, il n'est pas encore construit. Il va être à côté du magasin d'alimentation Metro. On souhaiterait que les résidents de Griffintown puissent devenir membres, de la même façon que les étudiants de l'ÉTS. Bien, peut-être avec la primauté aux étudiants, mais des heures réservées aux résidents de Griffintown.

535

Mme LOUISE ROY, présidente :

Il n'y a pas déjà un complexe sportif?

540

M. PATRICK LATENDRESSE :

Oui, il y a, dans le deuxième *building* qu'ils ont construit, au nord de Notre-Dame, il y a un gym là, comme tel, mais disons que c'est un gym, comme tel; je ne crois pas qu'il y ait de gymnase avec toutes les installations nécessaires. Parce que là, ils sont en train de construire les résidences étudiantes à l'heure actuelle, ce qui va amener un potentiel. Là, j'imagine que ce que ma collègue propose et qu'est-ce qui a été proposé, c'est un peu comme le CEPSUM à l'Université de Montréal, ou même je crois que l'UQAM aussi, au centre-ville, les résidents autour... quoique les frais sont comme le triple de ceux des étudiants pour y avoir accès sur une base mensuelle, mais je sais que ça se fait. Donc, j'imagine que vous...

550

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

C'est ce que vous proposez?

555

M. PATRICK LATENDRESSE :

Bien, ça serait bien.

560 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Oui.

565 **Mme CAROLE COURNOYER :**

Disons qu'on aimerait beaucoup des arbres et des espaces verts.

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

Ça, c'est la priorité?

Mme LOUISE ROY, présidente :

575 Vous savez que l'ÉTS a un projet, dont on va peut-être entendre parler un peu plus, ils vont venir ce soir parler du Quartier de l'innovation. Et que le site du Planétarium est un site qui est entrevu par plusieurs, Projet Montréal aussi a proposé qu'il y ait un parc qui se développe. On est dans l'autre arrondissement cependant, on est dans Ville-Marie.

580 **M. PATRICK LATENDRESSE :**

Oui, mais compte tenu de... si on regarde de la façon que c'est configuré dans le secteur, ça vaudrait la peine de le rendre aux résidents cet espace-là. Il appartient à la Ville pour les citoyens de Montréal. On pourrait-tu le garder pour les vocations, encore, pour les citoyens de Montréal, sans le rendre nécessairement aux développeurs ou ces choses-là. On peut en avoir un peu? Surtout que Griffintown, dans ce secteur-là, c'est zéro, nitsh, il y a rien. Fait que si la Ville vend ça pour faire des condos ou je ne sais pas trop quoi ou installer un dépanneur, ça va être, bon, c'est une perte.

Mme LOUISE ROY, présidente :

590 Bon, alors, merci beaucoup, Monsieur, Madame. Et on vous reverra peut-être dans la consultation publique sur le plan que la Ville aura configuré pour la prochaine phase du développement de Griffintown.

M. PATRICK LATENDRESSE :

595

On va prier.

Mme LOUISE ROY, présidente :

600

J'appelle maintenant monsieur Pierre Séguin. Bonsoir, Monsieur Séguin.

M. PIERRE SÉGUIN :

605

Bonsoir.

Mme LOUISE ROY, présidente :

610

Allez, on vous écoute. On a lu votre mémoire.

M. PIERRE SÉGUIN :

Est-ce que vous m'entendez bien?

615

Mme LOUISE ROY, présidente :

Oui, pas de problème.

M. PIERRE SÉGUIN :

620

Bon. Premièrement, il me fait plaisir d'être ici présent. Je salue bien la présidente ainsi que tous les commissaires.

Mme LOUISE ROY, présidente :

625

Merci.

M. PIERRE SÉGUIN :

630

Bon, je vais faire une lecture pas trop rapide pour permettre... J'ai envoyé un mémoire puis, après ça, j'ai ajouté un petit ajout, qui fait partie du même sujet.

Mme LOUISE ROY, présidente :

635

D'accord.

M. PIERRE SÉGUIN :

640

Alors, Mesdames et Messieurs. Étant résident de Pointe Saint-Charles depuis 68 ans, je suis fier que les autorités politiques ainsi que les promoteurs envisagent de revitaliser le quartier Griffintown. Dans ma jeunesse, j'ai souvent fréquenté ce quartier, avec des Irlandais, de temps en temps, on se taquinait, puis en tout cas, on garde de bons souvenirs.

645

L'arrondissement du sud-ouest se doit d'acheminer la vocation historique de Griffintown et de même de dynamiser le développement social et économique. J'ai participé à la journée portes ouvertes samedi, le 21 janvier dernier, à la présentation de l'Office de consultation publique de Montréal; j'ai fait une intervention concernant le phénomène de la spéculation immobilière. C'est un sujet qui me préoccupe de haut point.

650 Dans le sud-ouest de Montréal, on défavorise les gens de classe moyenne ne pouvant être éligibles aux différents programmes d'aide de logement. Dans le quartier Pointe Saint-Charles, il y a 37 % des logements qui sont aidés d'une forme ou d'une autre. C'est quand même un taux assez élevé. Et puis - je sors de mon texte - si, toutefois, cette spéculation-là persistait, j'ai une crainte que les revendications de la population vont être en cours de plus en plus forte pour le logement social. Souvent, les statistiques de comparaison, il y a des effets pervers à notre milieu

655 socioéconomique. J'entends souvent dire qu'à Toronto, Vancouver ou ailleurs, les comparables sont plus élevés. À force d'y référer, on a la tendance de les suivre aveuglément, au lieu de tenir compte de la réalité socioéconomique de notre milieu. Il y a un danger à cela. Nous avons tous intérêt à ne pas courir à la spéculation et de renforcer nos capacités et d'interventions correspondant à nos aspirations.

660 Dans la revitalisation d'un quartier, il y a beaucoup d'éléments qui changent en regard des coûts de régularisation et, trop souvent, des dépassements exagérés qui pénalisent les résidents ayant un revenu familial moyen se situant alentour, plus ou moins, 45 000 \$.

665 Voici un exemple frappant qui me préoccupe. Plusieurs ventes de propriété sont de 15 à 20 fois des loyers annuels présentement, particulièrement pour les moins de six logements. Cela n'a aucun sens. Cette spéculation va se refléter sur les rôles d'évaluation municipale et, par conséquent, va pénaliser l'ensemble des citoyens contribuables.

670 Si vous me permettez, le rôle triennal se faisait tous les trois ans. Puis, à partir du moment que le rôle sortait, le Ville envoyait ses comptes de taxes. Le dernier rôle, si la Ville aurait voulu appliquer ce règlement-là, je pense qu'il aurait eu un chiard auprès des contribuables. Alors, pour atténuer ça, on a ramené ça sur une base annuelle. Et, mon observation, je pense que cette base annuelle-là va être d'une durée assez longue, dans ma perception de la spéculation.

675 Je suis d'opinion que les initiés à la spéculation doivent assumer leurs gestes de transactions financières pour que le bien commun prévale en toute équité. Les autorités politiques ont un devoir de bien analyser et de trouver une solution qui respecterait le bien commun. Si aucune correction n'est faite, cela causera des déménagements regrettables pour l'arrondissement

680 du sud-ouest. Fait à noter, le vieillissement est considérable dans le sud-ouest. Nous avons de grandes difficultés à attirer, comme résidents, des jeunes travailleurs, familles, dans l'arrondissement. J'ai mentionné entre les 25 et 45 ans. Un certain nombre favorise les banlieues. L'arrondissement se doit de faire des efforts d'attraction.

685 Si les mécanismes de contrôle appropriés à la spéculation immobilière ne sont pas faits, je crains un embourgeoisement au projet Griffintown, et aussi un éloignement des buts visés, à savoir la mixité, la diversité, l'emploi, les entreprises, et au développement socioéconomique et historique du quartier.

690 Autre point. Je constate qu'il y a un acharnement défavorable à l'automobile, cela risque de nuire à notre développement. Exemple. Montréal a de la difficulté à garder les jeunes familles et se doit de freiner un certain appauvrissement collectif et de productivité. Ce manque d'élément-là, de 25 à 45, c'est quand même des gens qui ont un aspect productif, puis Montréal souffre de ça, surtout les vieux quartiers de la Ville de Montréal, les vieux quartiers populaires, où, à cause
695 des changements technologiques puis la disparition des grandes industries, il n'y a pas eu nécessairement un remplacement à cet enrichissement collectif.

Nous avons tous intérêt à réfléchir sur les irritants pour que le bien commun prévale. Espérant une écoute favorable, veuillez accepter mes sentiments distingués.

700 Et j'ai résumé quatre points. J'ai fait cette observation-là. J'ai un petit chalet ou une petite maison à la campagne, que j'aime très bien, que j'ai bâtie de mes mains, mais que je suis fier d'être citoyen de la ville. On aimerait avoir la campagne dans la ville, dans un monde imaginaire. L'étendue de l'Île de Montréal ne serait pas suffisante pour satisfaire ce besoin-là. Je ne sais pas
705 si vous me comprenez bien.

Bon. Deuxièmement, la spéculation, je vous dis ce que j'ai vécu dans mon entourage, et j'espère que, quand Griffintown se développera, il n'aura pas ces mêmes lacunes de spéculation à un point tel. Beaucoup de petits propriétaires se font solliciter par les agents d'immeubles à vendre
710 leur propriété. Puis les loyers sont quand même modiques. Mais, de plus en plus, ces loyers-là,

depuis, je dirais depuis huit, neuf ans, ont doublé, de sorte qu'un quatre et demi, on peut demander facilement un 800 \$, 900 \$. Puis l'autre pression qui se fait, le propriétaire est bien fou : « Vend-la ta maison, tu vas être capable d'avoir le double, puis le triple! »

715 Mais cela a une conséquence. Souvent, les agents d'immeubles disent aux propriétaires :
« Tes loyers sont trop bas. Tu aurais intérêt. » Ça va faire qu'il va y avoir une pression sur la
hausse de loyers pour les locataires ou une pression que celui qui va se porter acquéreur de la
maison, sachant que son investissement n'est pas rentable, va tout faire pour que ces gens-là s'en
aillent ailleurs pour qu'il puisse faire son projet et le réalise, et pour le rendre rentable. Ça, ce n'est
720 pas quelque chose que j'invente.

Troisièmement, le sud-ouest de Montréal a un bassin de population de 74 000, si je ne me
trompe pas. Moi, je souhaiterais qu'il se rende à peu près à 100 000. Ça ferait des
arrondissements, parce que j'ai regardé, la moyenne des arrondissements sur les journaux, ça
725 jouait entre 125 à 180... Puis je prétends que l'Île de Montréal pourrait facilement accueillir
2 000 000 de population. Quand on aura 2 000 000, peut-être qu'il faudrait arrêter de toujours
penser les gens de la banlieue ou les gens d'autres banlieues. Moi, je pense que, moi, une ville de
Montréal, la métropole, je conçois que la Rive-Sud et la Rive-Nord sont parties prenantes.

730 Ensuite de ça, les nouvelles constructions. Je remarque dans les nouvelles constructions
qu'on ne donne pas suffisamment d'espace pour le stationnement d'automobiles. En ne faisant
pas ça, surtout dans les nouvelles constructions, vous savez que, dans mon quadrilatère, il s'est
bâti 18 logements, trois petits condos, apparemment, pour des questions techniques, légales,
chacun de ces condos-là, tous ces gens-là possèdent une auto, ils n'ont aucun stationnement
735 souterrain, c'est une nouvelle construction. Ça veut dire ma rue ou les autres rues, il y a un
achalandage. Je vous donne ça à titre d'exemple.

Alors, je dis soyons prudents. Je dis, en même temps, moi, je pense que, dans le projet, il
devrait avoir partenariat avec l'automobile puis le transport en commun. Je suis très favorable au
740 transport en commun; ce soir, je n'ai pas pris mon auto pour m'en venir ici, j'ai pris le métro, puis je
suis bien fier de l'avoir pris.

745 En somme, c'est tout ça. Et, je n'ai pas la formule d'un spécialiste pour les spéculations,
mais je me dis, ceux qui sont prêts à payer et payer plus cher... c'est que, là, après ça, ça se
reflète dans le rôle d'évaluation. Puis c'est qui qui en supporte la conséquence de cette dépense-
là? Celui qui n'a pas participé à la spéculation aura une valeur ajoutée pour compenser. Je trouve
qu'il y a un mécanisme là, ça pourrait être établi sur, mettons par exemple, sur une dizaine
d'années, pour ne pas que ça soit d'une façon radicale. En tout cas, c'est tout simplement, je vous
750 dis merci de m'avoir attendu puis je souhaite beaucoup d'énergie, beaucoup d'énergie. Ce n'est
pas facile, ce n'est pas facile.

Mme LOUISE ROY, présidente :

755 On fait nos exercices tous les matins.

M. PIERRE SÉGUIN :

760 Mais, j'ai 73 ans. D'ici 10, 12 ans, je vais avoir 85 ans. Mon choix, c'est de voir revivre
Griffintown avec un 50 % de revitalisation.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Merci beaucoup de votre témoignage, Monsieur.

765 **M. PIERRE SÉGUIN :**

Merci.

Mme LOUISE ROY, présidente :

770 Attendez un petit peu, je pense qu'on a des questions, ici. Monsieur Bergeron?

M. BRUNO BERGERON, commissaire :

775 On avait la question qui traitait du vieillissement de la population, qui était assez considérable, puis qu'on souhaitait accueillir des résidents, des jeunes travailleurs dans l'arrondissement. Est-ce que tout le secteur de l'arrondissement est favorable à la venue de ce type de ménage-là ou s'il n'y a pas des sections dans l'arrondissement qui seraient plus propices pour les jeunes familles que d'autres ?

780 **M. PIERRE SÉGUIN :**

À ce que je sache, je pense qu'attirer des jeunes familles, moi je pense que c'est le, comment je pourrais dire ça, le poumon d'un quartier. Ça fait partie, un bien essentiel, un élément essentiel.

785

M. BRUNO BERGERON, commissaire :

Puis, est-ce qu'il y a des éléments qui devraient être mis en place pour attirer ces jeunes familles donc?

790

M. PIERRE SÉGUIN :

795 Bien, évidemment, on parle de construction avec une certaine aide ou quoi. Parce que je mentionne un revenu familial de 45 000 \$, 50 000 \$, savez-vous, moi, qui suis retraité des caisses Desjardins, je trouve qu'à 45 000 \$, 50 000 \$, c'est difficile d'acheter une maison. Là, à ce moment-là, il y aura un intérêt peut-être voir un peu à ça. Mais c'est vrai que les jeunes familles qui ont un enfant ou deux puis qui veulent un petit peu d'espace, et puis, je vais vous dire, ma fille, qui restait à la Pointe, elle est rendue sur la Rive-Sud, puis je peux la comprendre.

800

Puis, d'un autre côté, les vieux quartiers de Montréal, si on ne fait pas un effort pour en amener ou les garder ou les attirer, bien, on alourdit notre charge. C'est dans le sens là.

M. BRUNO BERGERON, commissaire :

Merci beaucoup.

805

Mme LOUISE ROY, présidente :

Je pense que le message est très clair. Monsieur Séguin?

810

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Juste une question par rapport à l'auto. Si j'ai bien compris, ce soir, quand vous avez présenté ou vous avez parlé des condos, par exemple, selon vous donc si on assurait une place de stationnement par logement, on arriverait à régler le..?

815

M. PIERRE SÉGUIN :

Oui, là, je ne sais pas quel rêve que je pourrais dire quand vous me dites ça *une place par stationnement*, parce que le règlement, je pense, c'est une place pour deux?

820

Mme LOUISE ROY, présidente :

Ça varie d'un arrondissement à l'autre.

825

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Ça varie. Ça va de la moitié à un.

M. PIERRE SÉGUIN :

830 Bien, je vais vous dire, je vais dire entre 75 et 100, je serais le gars le plus heureux.

Mme LOUISE ROY, présidente :

Est-ce que vous trouvez qu'il y a trop de voitures sur votre rue ?

835

M. PIERRE SÉGUIN :

Vous savez, le quartier Pointe Saint-Charles ou d'autres, on est un vieux quartier où les maisons ne sont pas espacées. Puis dans des maisons, généralement des duplex, des triplex, bien, il y a au moins quatre occupants, quatre logements. On ne peut même pas mettre quatre autos devant 50 pieds! Là, ce que je veux dire, il faut avoir une tolérance à ça, d'être capable de stationner son auto. Si quelqu'un a une auto, pour toutes sortes de raisons, on peut dire qu'on est pour, on est contre, mais il reste que c'est une réalité concrète.

840

845 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Faut que le service soit offert, vous voulez dire.

M. PIERRE SÉGUIN :

850

Quoi?

Mme LOUISE ROY, présidente :

855

Il faut que le service de stationner son auto quelque part...

M. PIERRE SÉGUIN :

Ben oui.

860 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

... vous soit offert. O.K. Bien, écoutez, merci beaucoup, Monsieur Séguin. Je sais que vous nous suivez depuis un bon bout de temps, alors, merci d'être là.

865 **M. PIERRE SÉGUIN :**

C'est un intérêt. Merci.

870 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

875 Merci à vous. Puis on espère que votre rêve va se réaliser. Monsieur Yves Beauchamp, monsieur Olivier Marcil et monsieur Jean Belzile, qui représentent l'École de technologie supérieure. Bonsoir, Monsieur Beauchamp, contente de vous revoir. Vous allez nous présenter votre équipe?

M. YVES BEAUCHAMP :

880 Oui, bien sûr. Donc, je vais premièrement vous remercier de nous accueillir ce soir. On va vous parler d'un projet qui nous tient à cœur depuis déjà plusieurs mois, voire même deux années. Et ceux qui m'accompagnent ce soir, bien, à ma gauche, monsieur Olivier Marcil, qui est le vice-principal relations extérieures à l'Université McGill, et Jean Belzile, qui est le directeur de la recherche et des relations avec l'industrie à l'ÉTS. Moi, Yves Beauchamp, directeur général de l'École de technologie supérieure.

885 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Voulez-vous avancer le micro un petit peu pour pas qu'on rate un morceau de ce que vous allez dire.

890 **M. YVES BEAUCHAMP :**

Rien. Puis, après ça, on va le passer puis on va se partager une partie de la présentation s'il n'y a pas d'objection.

895 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

D'accord.

900 **M. YVES BEAUCHAMP :**

Donc, je vous remercie de nous accueillir. L'ordre du jour de la présentation, de ce que nous allons parler. Dans un premier temps, on va parler du Quartier de l'innovation en quelques mots. Donc, de situer notre vision que nous avons développée depuis quelques temps, la planification et les étapes de pré-démarrage qui sont actuellement en réalisation. Les principes d'aménagement, le financement, la gouvernance, que nous actuellement à réfléchir.

Faut comprendre que les éléments qu'on va discuter ce soir sont en pleine réflexion, parce que nous sommes à réaliser une série d'études. Donc, on va vous lancer sur certaines pistes, mais je voulais quand même vous aviser que rien n'est encore définitif sur ces questions-là. Ainsi que les recommandations en général, pour faire un peu une synthèse de ce qu'on voudrait que vous reteniez. Les points 3, 4 et 5 seront présentés par mon collègue de McGill, monsieur Marcil, et je me contenterai de présenter les deux premiers. Et, lors de la période des questions, on se partagera les questions en fonction des intérêts et en fonction des compétences, bien entendu.

915 Donc, commençons par le Quartier de l'Innovation. Donc, d'où vient finalement cette
idée? Comme vous savez que l'ÉTS est installée dans le Griffintown déjà depuis 1997. On était
quand même pas mal les premiers à s'y installer à une époque où le quartier était passablement
déstructuré. Il était difficile de développer dans ce quartier, principalement par la contamination
920 des sols, et les valeurs immobilières et foncières ont fait en sorte que le quartier est devenu de
plus en plus intéressant pour les promoteurs.

 Avec la venue de l'ÉTS, qui a investi, à toutes fins pratiques, un tiers de milliard, et bientôt
un demi-milliard d'ici la prochaine année et demie, pour constituer un campus au centre-ville de
Montréal, sont apparus en parallèle des projets importants immobiliers, notamment le Jardin
925 Windsor, Lowney's ainsi que la Cité du multimédia. Bon, ces projets ne sont pas venus
nécessairement à cause de la présence de l'ÉTS mais le dynamisme du quartier a été témoigné
par l'intérêt au niveau de ces promoteurs.

 Il y a environ deux ans, déjà on entendait parler que des investissements majeurs privés
930 étaient pour survenir dans ce secteur-là, et on parlait déjà d'investissements de près de 6 M \$ au
cours de la prochaine décennie. Donc, on voit certains projets comme projet, par exemple,
Griffintown ou Griffin, Bonaventure, Nouveau bassin, par exemple, ou encore la gare Windsor.

 Et le constat que l'on faisait à l'École était à l'effet que, bon, si on laissait les choses
935 arriver, elles étaient pour arriver, c'est-à-dire que le privé était au rendez-vous. Notre crainte était
essentiellement de voir l'ensemble du secteur être un développement immobilier, résidentiel, ou
finalement à l'entour de l'École, on retrouverait, excusez l'expression, mais des ghettos de
condominiums et d'appartements et on se dirait que l'occasion était particulièrement appropriée
pour faire en sorte de s'inscrire dans les meilleures tendances actuellement dans le
940 développement des villes, notamment où l'on crée des espaces ou des écosystèmes qui sont
propices à l'innovation.

 On s'est inspiré, je vous dirais, la première fois, de Barcelone, qui avait un quartier qui
ressemblait beaucoup à Griffintown, que l'on appelait le District 22. C'est un district industriel,
945 déstructuré pour les mêmes raisons que Griffintown, où il y avait beaucoup de bâtiments

industriels, où il n'y avait plus personne qui y habitait à toutes fins pratiques, et la Ville s'est mobilisée il y a environ 13 ans pour, essentiellement, attirer des promoteurs pour développer des espaces pour des entreprises, des commerces de proximité, des institutions publiques, notamment les université et centres de recherche, ainsi que des résidences, appartements, condominiums, etc.

950

Le projet a très bien fonctionné à Barcelone et, en l'espace de 10 ans, malgré le contexte économique important ou la crise majeure que subit l'Espagne, ils ont réussi à attirer quelque 1 400 entreprises, créer 40 000 emplois dans cet environnement. Aujourd'hui, il s'agit de se rendre dans cet environnement pour voir un peu l'impact de ce projet-là.

955

L'idée était essentiellement de faire en sorte que dans l'environnement de l'École, on puisse créer un écosystème qui soit propice à l'innovation. Et un écosystème, bien, c'est essentiellement une mixité de fonctions, mais également une mixité sociale, c'est-à-dire d'avoir des résidences, du résidentiel, d'avoir des commerces de proximité, culturels, des lieux sociaux, d'avoir des espaces verts. Enfin, bref, tout ce qu'il faut pour créer un milieu de vie pour faire en sorte que les gens qui sont dans cet environnement-là, non seulement y travaillent, mais également puissent y rester, y demeurer. Donc, y vivre en même temps qu'y travailler. Et ça, ça s'inscrit dans les nouvelles tendances et plusieurs villes à travers le monde songent à ces modèles-là, qui s'inscrivent dans ce qu'on appelle *l'innovation ouverte*.

960

965

Il y a quelques années, on travaillait beaucoup plus en innovation fermée, où les entreprises avaient à toutes fins pratiques tout le personnel pour procéder à leurs propres innovations. Je rappelle Nortel, par exemple, à une certaine époque. Alors que maintenant, pour être en mesure de compétitionner au niveau global, il faut qu'il y ait des échanges au niveau des entreprises.

970

On doit voir la propriété intellectuelle non pas comme étant un élément qui sert à protéger l'entreprise contre ses concurrents, mais on doit voir la propriété intellectuelle comme étant un élément où on combine avec une autre propriété d'une autre entreprise pour pouvoir être plus performant, pour faire place à un marché qui est beaucoup plus global.

975

980 L'idée finalement c'est que, pour susciter l'innovation ouverte, il faut créer à ce moment-là des situations de contacts, c'est un sport de contacts. Il n'y a rien de mieux finalement que de créer un environnement, un milieu de vie où les gens, une fois qu'ils ont terminé de travailler, bien, ne retournent pas en banlieue ou ne quittent pas l'environnement, mais demeurent toujours dans cet environnement-là. Et, à ce moment-là, les gens se côtoient de façon importante.

985 Donc, les projets qui sont déjà annoncés dans l'environnement, bon, je pense qu'on en a parlé de façon importante. Ce qui est important aussi de préciser, c'est que dans cet environnement-là, dans un rayon déjà de 1,25 kilomètre alentour de l'École, les gens ne le savent pas, mais il y a déjà plus de 350 entreprises, principalement dans le secteur des TI et Multimédia, qui y sont installées, avec plus de 20 000 personnes qui y travaillent, notamment dans le secteur des TI, ce qui en fait la plus forte concentration de personnel dans ces secteurs-là au Canada.

990 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Et ça, c'est dans votre...

995 **M. YVES BEAUCHAMP :**

1000 C'est dans l'environnement. Dans l'environnement, on voit qu'on couvre la Cité du commerce électronique, on couvre la Cité du Multimédia, ainsi que le Nordelec, qui sont des pôles majeurs d'emploi de ces technologies-là et de ce personnel. Et j'inclus, bien sûr, les 7 000 personnes de l'École dans ces statistiques-là. Donc, c'est déjà un quartier qui était fortement en développement.

1005 Si je regarde un peu la vision de ce qu'est un Quartier de l'innovation. J'en ai parlé brièvement dans mon introduction, mais peut-être focuser de manière plus visuelle. Bien, essentiellement, lorsque vous avez dans un seul environnement le volet industriel —on appelle ça un parc industriel, donc ce qui attire finalement les entreprises dans un environnement donné —, la Ville constitue des aménagements, et lorsqu'on a une concentration d'entreprises, c'est un parc

1010 industriel. Lorsqu'on retrouve également un volet de formation et d'innovation, donc des centres de recherche, l'intersection entre les deux s'appelle un parc scientifique et technologique. Comme à Québec, par exemple, près de l'Université Laval, on retrouve l'INO, on retrouve l'IREQ, l'INRS, avec des entreprises du secteur. Il y a également, à Laval, par exemple, avec le Technoparc en bio, par exemple Pharma, qui est installée à cet endroit.

1015 La particularité, c'est qu'on retrouve sur un même environnement des centres de recherche d'universités et d'entreprises; par contre, on ne retrouve toujours pas le milieu de vie. C'est-à-dire que, lorsqu'on arrive en fin de journée, les gens disparaissent, il n'y a plus personne en fin de journée, et ils se retrouvent le matin. Il n'y a pas nécessairement cette mixité telle qu'on le souhaite. Lorsqu'on a la chance d'installer ce parc scientifique et technologique-là au centre-ville, dans un volet urbain, bien, on obtient, à ce moment-là, un parc scientifique et technologique
1020 urbain. Et lorsque, par la suite, on ajoute un volet social et culturel, et c'est ce qui fait la particularité du projet que l'on développe, surtout de la vision que l'on prône depuis déjà quelque temps, c'est le volet social et culturel, et c'est seulement lorsqu'on ajoute ce volet-là, qu'à l'intersection on retrouve ce qu'on appelle un quartier de l'innovation.

1025 Un milieu de vie propice à l'innovation. Donc, avec une dimension sociale, avec également une dimension culturelle, volet industriel urbain. Et l'innovation n'est pas juste l'innovation technologique, ça doit être une innovation dans tous les volets : autant au niveau industriel, au niveau urbain, au niveau formation et innovation et également au niveau social et culturel. C'est l'idée, c'est la vision à travers laquelle on travaille déjà depuis quand même un
1030 certain temps.

1035 McGill est arrivée assez tôt dans le projet. Et pourquoi McGill et l'ÉTS ont décidé de travailler ensemble? Bien, c'est beaucoup par complémentarité. Nous sommes des institutions avec des missions très différentes. L'Université McGill est une université de réputation internationale, bon, je pense qu'on le sait tous. Elle est surtout axée vers l'idée, vers le transfert de connaissances. L'ÉTS est un modèle fort de collaboration université-entreprise au Canada. Elle est reconnue pour cela. Nous sommes beaucoup plus près de l'innovation et du transfert technologique.

1040 Et, lorsqu'on associe McGill et l'ÉTS, on couvre à ce moment-là tout le spectre
d'innovation, à toutes fins pratiques, c'est-à-dire de l'idée jusqu'à l'innovation. Et quand on regarde
un peu le quartier de l'innovation et qu'on prend un niveau de maturité technologique, variant de 1
pour le concept jusqu'à 9 pour le produit, qui est une nomenclature standardisée, on remarque que
les institutions normalement sont beaucoup plus présentes au niveau du concept; alors que plus
1045 on s'approche du produit, on voit que les entreprises ont tendance à disparaître; alors qu'à
l'inverse, les industries sont beaucoup plus présentes près d'une industrie, elles le sont beaucoup
moins près du concept.

On voit que l'ÉTS se situe aux alentours de 3 à 6 en termes de cet indice de maturité
1050 technologique, alors que McGill est beaucoup plus en amont. On voit une couverture complète, à
ce moment-là, de la chaîne d'innovation. Et j'inclus également les centres collégiaux de transfert
technologique qui eux peuvent répondre de façon beaucoup plus rapide que les universités à des
besoins précis pour les entreprises.

1055 Donc, avec des collèges également, on couvre l'ensemble du spectre d'innovation. C'est
l'idée, c'est que le quartier de l'innovation, même s'il y a tous les volets, le rôle des universités,
c'est un rôle très précis, et avec les collèges, ce sera un rôle d'animation. C'est-à-dire de faire en
sorte que cette innovation arrive et faire en sorte que, quand je vous parlais d'un sport de contacts,
que les gens soient toujours en relation, mais ce sera le rôle des universités. Et à maturité, on va
1060 le voir, lorsqu'on parle ici de la montée en puissance du quartier de l'innovation. Donc, on est à
des étapes de concertation.

Actuellement, on fait une série d'études pour préciser davantage le concept et l'offre. On
est en train de sonder des entreprises, non seulement du quartier, mais de l'extérieur, pour voir le
1065 potentiel et les services qui seraient utilisés par ces entreprises-là. L'ensemble des activités
collaboratrices et, éventuellement, on va vouloir valider le concept en faisant venir des experts à
travers le monde qui ont eu à implanter ce type de quartier et d'environnement dans certaines
villes.

1070 Juste vous dire, entre parenthèses, Boston a déjà lancé, l'an dernier, son quartier de
l'innovation. Donc, on n'est pas les seuls à penser à cette dynamique-là. Et le lancement officiel,
essentiellement, pour nous, ça se concrétiserait en la création d'une société qui offrirait des
services à valeur ajoutée à l'ensemble des entreprises en matière d'innovation pour soutenir leur
croissance, accès à des laboratoires, accès à des étudiants, accès à de la propriété intellectuelle.
1075 Donc, les aider dans leur développement, de faire le maillage entre des universités et des
entreprises, mais également à travers tout ce qui existe.

 Donc, on va pouvoir réinventer tous les programmes offerts aux entreprises, mais un
centre où on va centraliser l'ensemble de ces services, et pour mieux satisfaire et soutenir
1080 l'innovation dans les entreprises, avec une gouvernance qui lui sera propre. Et on pourra y revenir
tantôt, parce qu'il y aura une gouvernance territoriale, mais il y aura également une gouvernance
QI qui, elle, est beaucoup plus axée sur l'innovation à proprement dit.

 Donc voilà, rapidement, la vision ou essentiellement c'est de créer un milieu de vie, ce
1085 milieu de vie qu'il soit propice à l'innovation avec une mixité de fonctions. Mixité de fonctions, ça
veut dire que l'on souhaiterait que dans cet environnement-là, il y ait des commerces de proximité,
des espaces de bureaux, des condos, appartements sociaux, des centres culturels.

 On peut imaginer à peu près tout ce qu'il faut pour créer un quartier, mais qu'il y ait cette
1090 mixité-là, d'éviter finalement de la placer dans différents endroits du quartier. Une mixité sociale,
prévoir des espaces, notamment pour des appartements de faible revenu et, pour nous, ce sera un
enjeu important, parce que l'on souhaite éviter toute gentrification dans un environnement comme
celui-là, pour qu'il y ait du personnel créatif, ce qui inclus des artistes, par exemple, des ateliers, et
caetera, qui vont favoriser une communauté créative en association avec ce que les universités
1095 vont bien vouloir offrir. Donc, c'est cette synergie-là que l'on retrouve de plus en plus dans les
villes innovantes, où on essaie de faire cette mixité sociale, mais également cette mixité de
fonctions.

 Si on parle maintenant des principes d'aménagement, mais je vais laisser Olivier vous dire
quelques mots.

1100

M. OLIVIER MARCIL :

1105 Merci, Monsieur Beauchamp. Madame et Messieurs les commissaires, merci beaucoup de l'opportunité. McGill est extrêmement fière de pouvoir participer à cette consultation publique, en partenariat avec l'ÉTS.

1110 Vous savez peut-être, à titre anecdotique, que l'Université McGill, pas dans Griffintown, mais est impliquée également dans le sud de Montréal, notamment grâce à la clinique Jim Lund, qui est une clinique dentaire qui offre des services dentaires aux plus démunis de notre société. Puis, également, on a une résidence étudiante qui est dans le quartier. Donc, nous sommes, comme monsieur Beauchamp vient de le présenter. Monsieur Beauchamp parlait beaucoup d'une milieu de vie quand il parle du Quartier de l'innovation. Et, pour nous, la question du milieu de vie est extrêmement importante.

1115 Nous sommes dans un, on amorce un processus, nous sommes dans une phase de pré-démarrage en ce qui a trait au Quartier de l'innovation, mais il nous apparaît important de ne pas perdre de vue un certain nombre de principes au fur et à mesure que le Quartier de l'innovation prendrait son ampleur. Et, pour l'ÉTS et McGill, ces principes-là sont au nombre de trois, au moment où on se parle, qui nous apparaissent extrêmement importants.

1120 D'abord, la question de la diversification du milieu de vie est clé pour nous. On parle évidemment des questions reliées à l'emploi, aux équipements, les services, les activités culturelles. Mais, quand on dit diversification, ça nous apparaît aussi important de parler de la diversification des personnes qui vont vivre dans ce milieu de vie. Donc, il va y avoir des chercheurs, des propriétaires d'entreprises, des étudiants et les personnes qui vont vivre dans ce quartier-là.

1130 Le deuxième point qui nous apparaît extrêmement important : on considère que le patrimoine industriel du quartier est une richesse qu'il faut préserver avec le futur. Alors, souvent, quand on entend le mot innovation, on a tendance à penser à des choses extrêmement modernes.

On pense qu'on peut marier le patrimoine industriel du quartier avec les activités innovantes qui vont s'y situer.

1135 Et le dernier point qui est important, c'est l'image de marque du quartier, son identité propre. Non seulement par rapport aux autres quartiers qu'il y a dans Montréal, comme le Quartier de la santé, le Quartier des spectacles, et caetera, mais qui va être une carte de visite pour Montréal par rapport aux autres grandes villes à travers le monde, qui ont un quartier de l'innovation, comme Barcelone ou Boston ou Toronto.

1140 On pense que, également, on devrait profiter du moment qu'on est à une étape du processus pour déjà commencer à réfléchir aux questions de financement et de gouvernance par rapport à ce quartier-là. Monsieur Beauchamp a très bien expliqué que, dans notre vision des choses, au moment où on se parle, il y aurait deux types de gouvernance. Il y aurait une question de gouvernance qui va s'attarder davantage aux questions territoriales, puis une gouvernance qui
1145 va être concentrée sur le Quartier de l'innovation, comme tel, les activités d'animation et de science qui vont s'y retrouver.

D'abord, si on peut faire un point par rapport au financement. On inviterait la Ville, notamment grâce à la consultation qui a lieu aujourd'hui, mais dans les prochaines semaines,
1150 prochains mois et prochaines années, à réfléchir aux modes de financement qui va nous permettre de faire de l'ampleur à ce quartier-là. Et nous on a été frappé, en fait inspiré par la présentation, je pense que vous y avez assisté, lors de la journée portes ouvertes, sur Griffintown, qui a eu lieu à l'ÉTS, le 21 janvier dernier, frappé par la présentation de monsieur Greenberg, qui, comme vous le savez, est un architecte designer reconnu; un Torontois, qui a eu l'occasion de travailler ici, au
1155 Québec, sur le Quartier Saint-Roch à Québec.

Et on a été très intéressé par la formule qu'il nous a présentée, qui est la formule qui est actuellement en application pour le développement du centre-ville d'Edmonton, qu'on appelle le TIF, qui est le *Tax Increment Financing*. Et qui, essentiellement, est une méthode où la richesse
1160 qui serait créée dans le quartier revient dans le quartier.

1165 Prenez, par exemple, pour les auditeurs qui seraient moins familiers avec ces questions-là, il y a un niveau de taxation foncière qui est X quand le quartier prend son ampleur, qui est fixée, et chaque, dans le fond, la plus-value foncière qui va se développer avec la création qui va se créer dans le quartier, la valeur que les maisons vont prendre, la valeur que les immeubles vont prendre, et caetera. Cet accroissement-là des taxes, puis une partie de cette taxe-là, ou la totalité, ça serait à discuter, à explorer, seraient retournés dans le quartier, dans le fond, pour y soutenir des projets de développement.

1170 Alors, pour nous, c'est quelque chose qui n'existe pas au Québec, au moment où on se parle. Son implantation impliquerait, évidemment, des discussions avec le gouvernement du Québec et les lois fiscales qui régissent les taxations municipales, mais on pense néanmoins que c'est quelque chose qu'on devrait examiner, comme une façon, dans le fond, d'accélérer le développement de ce quartier-là.

1175 Et, évidemment, quand on parle de 600 M \$ potentiels, privés et publics, qui pourraient venir, qui pourraient être investis dans ce quartier-là, on s'attend, évidemment, qu'il va y avoir énormément de, il va y avoir de la richesse qui va se créer. Dans le fond, ce quartier-là va prendre beaucoup de panache et beaucoup de valeur.

1180 Maintenant, sur la question de la gouvernance. On a commencé à réfléchir, ÉTS et McGill, sur en quoi pourrait ressembler la gouvernance territoriale du Quartier de l'innovation, et, pour nous, évidemment, ça inclut Griffintown, mais ce n'est pas simplement limité à Griffintown. Le spectre du Quartier de l'innovation est beaucoup plus large que Griffintown. Et, on a commencé à se pencher sur un certain nombre de modèles qui existent.

1190 Le modèle qui est le plus connu probablement au Québec, c'est le modèle des sociétés de développement commercial où, comme vous le savez, c'est les commerçants qui résident dans un quartier qui constituent un conseil d'administration évidemment grâce à une contribution financière, anime, se penche sur les questions d'aménagement territorial, anime l'aménagement territorial d'un quartier. Mais il y a d'autres formules, qui existent ailleurs au Canada et aux États-Unis, qu'on appelle aux États-Unis le *Business Improvement District* et, au Canada, qui est connue sous

1195 l'appellation de *Business Improvement Area*, qui, à la différence avec les SDC, c'est les propriétaires qui sont actifs dans le quartier qui grâce à une cotisation financent un certain nombre de projets dans le quartier et assurent la gouvernance territoriale et l'aménagement de ce quartier-là.

1200 Un des exemples les plus frappants, à Toronto, vous connaissez probablement l'*Entertainment District*, qui est gouverné par ce modèle-là. Aux États-Unis, pensez à *Times Square*, par exemple, à New York, pensez à *Fashion District*, à New York également. D'ailleurs, New York a plus de 50 *BID*, en fait, qui gouvernent différents quartiers de la mégapole. Et c'est un modèle qu'on ne connaît pas encore ici, au Québec. Alors, on est en début de processus. On met sur la table ces modèles de gouvernance-là pour réflexion.

1205 Dans l'intervalle, nous, ÉTS et McGill, ce qu'on souhaite, c'est de créer très rapidement un groupe de liaison qui serait au début créé et animé, mis en place et animé par McGill dans ses premiers balbutiements. Mais, dans le fond, ce groupe de liaison, contrairement au *Business Improvement District* ou à la société de développement commercial, serait basé sur une participation volontaire des individus. Et, évidemment, on ne parle pas de contributions financières à cette étape-là du processus.

1215 C'est d'abord un groupe qui va servir à échanger de l'information, partager, discuter des questions de gouvernance, évidemment. Quel pourrait être le bon modèle de gouvernance pour le territoire ? Des questions d'aménagement du territoire également; des questions liées à l'image de marque du Quartier de l'innovation ou le *branding* du Quartier de l'innovation; et des choses qui, dans le fond, les habitants de ce quartier-là vivent parfois tous les jours. Les questions de nuisance, par exemple, quand il y a un projet qui est en développement, bon, bien, ce groupe-là permettrait également d'adresser ces questions-là.

1220 Donc, c'est des choses qu'on met sur la table pour explorer. Certaines concernant davantage la Ville, comme, par exemple, les questions de taxation, d'autres concernant davantage ÉTS, McGill et les partenaires, comme la question du groupe de liaison, mais on est vraiment à

l'étape de la réflexion, puis les recommandations de l'Office vont nous être extrêmement utiles pour poursuivre cette réflexion-là. Ce sont des questions de gouvernance et de financement.

1225

Alors, en conclusion, avant de passer à la période de questions, si vous le permettez, essentiellement ce qu'on souhaite que vous reteniez de notre présentation est trois éléments.

D'abord, et votre présence aujourd'hui, et votre mandat le dit très bien, c'est important pour nous que le plan de développement de Griffintown s'harmonise et, jusqu'à un certain point, soutienne la vision de développement d'un quartier de l'innovation.

1230

Deuxième point. On souhaite que les principes d'aménagement du Quartier de l'innovation de Griffintown respectent un certain nombre de principes qui étaient, je le répète, le caractère patrimonial qu'on veut respecter, la diversification du milieu et l'identité du quartier.

1235

Et finalement, on souhaite comme recommandation qu'on saisisse cette occasion-là pour explorer des avenues innovantes, pour employer un mot à la mode depuis les 10 dernières minutes, pour des questions de financement et de gouvernance. Merci.

1240

Mme LOUISE ROY, présidente :

Merci infiniment. Alors, si vous voulez bien, on va prendre une bonne période de questions quand même avec vous parce que je pense que vous êtes un acteur majeur déjà dans le développement du quartier et un acteur majeur encore plus important éventuellement dans le développement qui s'en vient.

1245

Vous savez, ce concept de quartier de l'innovation, il est séduisant. Vous ne le décrivez pas comme ça probablement, mais moi je vous renvoie cette image-là. C'est séduisant à plusieurs égards et, effectivement, on s'est rendu compte au cours de ces consultations publiques que l'idée d'un quartier de l'innovation accroche beaucoup de gens et que tout le monde se fait une image de ce que ça peut être un quartier de l'innovation. Et qu'il est d'autant plus séduisant qu'on s'est laissé dire par les gens qui connaissent l'histoire du quartier que Griffintown a été pendant de très nombreuses années un quartier d'innovation.

1250

1255 La première question que je vous poserais c'est : est-ce que, compte tenu des activités de McGill et des activités de l'ÉTS, cette importance que vous accordez au réseautage un peu partout, qui amènerait à la création ou à l'innovation, à l'arrivée de l'innovation sous différentes formes, est-ce que, d'après vous, elle peut se faire avec toutes sortes de types de création confondus ?

1260 Alors, vous, chez vous, où vous avez des gens qui génèrent, par exemple, de nouvelles technologies ou qui génèrent de nouveaux produits, vous avez mentionné l'importance, par exemple, du volet social et du volet culturel. Nous, on a entendu des gens, par exemple, de la Fonderie Darling nous dire, hier : « Oui, on serait intéressé, nous, à ce qu'il y ait des contacts avec l'ÉTS dans un contexte de quartier de l'innovation où il puisse y avoir des liens qui s'établissent. »

1265 Alors, simplement pour qu'on puisse peut-être mieux comprendre le concept. Jusqu'où vous voyez ce réseautage-là possible avec d'autres gens qui créent dans le quartier ?

M. YVES BEAUCHAMP :

1270 Peut-être mentionner, puis Jean, qui est très actif dans tout le développement des relations avec la recherche pourra intervenir, le partenariat ÉTS-McGill n'est pas un partenariat Faculté de génie de McGill avec l'ÉTS de l'Université du Québec. Puis, essentiellement, ce n'est pas pour rien que McGill est avec nous, c'est également une université à vocation générale. Ça veut dire qu'autant les arts, autant le management, autant le droit, autant les différentes facultés, même facultés de la santé, seront mises à contribution. Donc, l'innovation sera à toutes les sauces.

1280 L'on souhaite soutenir, dans cet environnement, non seulement les entreprises à caractère technologique, mais —et si je prends l'expression de la principale de McGill — également les *low-techs*, c'est-à-dire les entreprises qui n'ont pas une portée technologique, des entreprises de services et autres, dans ce contexte-là, on doit soutenir l'ensemble des entreprises. Donc, il ne faut pas voir juste le côté technologique, et c'est la raison pour laquelle j'avais précisé. Donc, s'il y a des éléments plus culturels, sociaux, et caetera, ils vont être nécessairement abordés à travers les dimensions qui sont spécialités à McGill.

1285

Bon, présentement, il y a deux universités, on a parlé des collèges brièvement pour des raisons beaucoup plus court terme, pour vraiment bien compléter, je pense, le spectre d'innovation, le projet n'exclut pas que, à moyen terme, d'autres universités s'y associent. Même les HEC de Montréal, notamment avec le groupe Mosaïque, qui sont principalement reconnus pour la créativité, s'intéressent à ce qu'on fait, et ils s'intéressent à ce que fait McGill, à ce que l'on fait, et dans l'idée de mettre en place, éventuellement, un *hub* de créativité pour soutenir les entreprises, mais sous toutes formes, eux pourraient venir jouer un rôle.

1290

1295

Sauf que, au moment où on se parle, c'est déjà une innovation d'avoir deux universités de cultures très différentes de travailler ensemble. Donc, c'est la raison pour laquelle nous avons limité à cette étape-ci. Mais, si on reprendre l'exemple de Barcelone, c'est 15 institutions qui se sont délocalisées dans l'environnement. Donc, ils ont réussi à faire un peu ce tour de force. Ça été peut-être un petit peu plus compliqué de les faire travailler ensemble et autres, bon. Mais nous, on a préféré, évidemment, faire un partenariat solide à deux, et de développer au fur et à mesure. Et par la suite, bon, je pense que les choses... Pour vous dire vraiment qu'on couvre l'ensemble des aspects. Je ne sais pas si... Jean, as-tu des éléments que tu veux rajouter en rapport avec ce que l'on fait, notamment en renseignement et autres?

1300

M. JEAN BELZILE :

1305

Juste des petites précisions par rapport à ce que Yves vient de dire.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1310

Tenez le micro près.

M. JEAN BELZILE :

1315

Juste quelques petites précisions, puis Yves a vraiment raison dans ce qu'il vient de dire. L'innovation aujourd'hui, puis ce qu'on planifie dans le Quartier de l'innovation, c'est vraiment dans toutes les dimensions puis dans toutes les sphères. Ça fait qu'on ne veut pas seulement innover

au niveau urbain, au niveau technologique, c'est dans toutes les sphères. Puis, aujourd'hui, quand on regarde la notion d'innovation puis de la recherche aussi dans les universités, c'est à la frontière entre tous les domaines que la recherche foisonne le plus, puis où elle est plus porteuse.

1320 On casse de plus en plus, on tente de casser de plus en plus les silos. Ce qu'on essaie de faire, c'est inscrit dans cette dynamique-là aussi. Par exemple, je vais vous donner un exemple de choses qu'on fait. On travaille avec des artistes pour pouvoir souffler dans un téléphone cellulaire et faire monter et descendre des ballons virtuels sur des pancartes. Il y a des expositions comme ça qui se font partout dans le monde.

1325 On est tous familiers avec les lettres qui se promènent sur le plancher à la Grande Bibliothèque, puis quand on va à la course aux mots. C'est toutes sortes de choses où la technologie se marie avec les arts dans ce cas-là. On a la même chose en médecine. Les grands défis en médecine, bien, ça va passer par la médecine personnalisée, la médecine à distance.

1330 Toutes des choses pour lesquelles la technologie et les domaines doivent se mélanger.

Donc, le Quartier de l'innovation, c'est un peu ça. Fait que votre question, c'est : « Est-ce que ça peut se mélanger ? » C'est très souhaitable que ça mélange ! Puis si on ne réussit pas, je pense qu'on va avoir manqué notre coup.

1335

Mme LOUISE ROY, présidente :

D'accord. Alors, laissez-moi, à mon tour, vous donner un exemple, parce que nous on va parler d'aménagement du territoire. Donc, on pourrait éventuellement penser que, sur quelques années, il puisse y avoir des projets conjoints qui se fassent impliquant l'ÉTS et McGill, par exemple, pour de la création de mobilier urbain signature pour le quartier, pour la création de — comment est-ce qu'on a appelé ça, il y a quelqu'un ici qui vient faire un témoignage qui nous a parlé d'espèces de structures très importantes qui créent une identité dans un quartier. On peut penser à des choses comme ça.

1345

M. YVES BEAUCHAMP :

Et là où ça va se faire, parce que c'est...

1350 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Des technologies de développement durable?

1355 **M. YVES BEAUCHAMP :**

Oui.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1360 Vous êtes là-dedans, gestion de l'eau, gestion des déchets.

M. YVES BEAUCHAMP :

Mais on va utiliser des plates-formes.

1365

LOUISE ROY, présidente :

Des ?

1370 **M. YVES BEAUCHAMP :**

Des plates-formes.

LOUISE ROY, présidente :

1375

Des plates-formes.

M. YVES BEAUCHAMP :

1380 Pour être en mesure de réaliser ça, et le *hub*, qu'on appelle un *hub*, qui est un noyau, ce
qu'on appelle le *hub* de créativité, un idéarium, par exemple. Des environnements qui sont de plus
en plus populaires, en tout cas, qu'on voit dans différents endroits où, essentiellement, ce sont des
espaces où les gens viennent. Et là, on parle de différentes cultures, les gens, des artistes avec
des ingénieurs, des scientifiques, et les gens viennent travailler sur des thématiques et réfléchir et
1385 lancer des idées. Donc, on pourrait penser à des mobiliers urbains, on pourrait penser à tout ce
que vous voulez. Mais cette plate-forme, on va la mettre en place.

Et, quand on vous dit que l'on veut créer un *hub* de services, parmi les services qui seront
offerts, il y aura justement ce *hub* de créativité qui sera relativement central au sein du Quartier de
1390 l'innovation. Et on a déjà une idée où on pense qu'on voudrait éventuellement l'installer. Mais ça
fait partie des choses que l'on développe.

Un des mandats qu'on a actuellement, c'est de préciser. On a un des professeurs chez
nous qui est spécialisé dans les domaines d'idéarium et de créativité. Je parlais de McGill, je parle
1395 également des HEC qui ont des éléments là-dedans, et beaucoup d'universités travaillent dans
ces nouvelles approches, où on cherche à mettre les gens en commun. Oui, il y a de la place pour
tout le monde.

Et je voulais mentionner une chose, c'est que l'innovation, Jean l'a mentionné, à toutes les
1400 formes, elle doit être urbaine. Si la Ville de Montréal, par exemple, veut tester ou mettre en service
des nouveaux modes de collecte de déchets par vacuum, ça existe dans certaines villes, on pense
que c'est dans ce quartier-là que ça devrait être fait. Si, par exemple, on voudrait tester un
nouveau mode de paiement à la caisse, comme on a déjà testé à l'École, qui s'appelle *monnaie*
cell. Donc, avec le cellulaire, on passe à la caisse et, automatiquement, c'est débité dans notre
1405 compte sans utilisation de carte; ça devrait être testé dans cet environnement-là. En faire un
espèce de *living lab*, tant au niveau urbain qu'au niveau social, l'innovation devrait être à toutes les
sauces.

1410 J'imagine qu'on a bien répondu dans le sens où McGill et ÉTS vont couvrir un spectre très large et ça ne se limite surtout pas seulement à la technologie, parce que c'est ce que les gens pensent quand ils entendent parler de.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1415 Oui, c'est ça. Peut-être une autre question puis ensuite je vais laisser mes collègues intervenir. Mais j'aimerais bien avoir le temps de revenir aussi par la suite. Mais, vous savez qu'une des choses qui nous a été beaucoup dites par, entre autres, les gens qui sont dans le domaine de la culture et les gens qui représentent les artistes, c'est qu'ils avaient très peur de la gentrification dans le quartier effectivement, parce que ceux qui sont les premiers chassés, ce sont eux.

1420

On sait que dans le sud-ouest, et en particulier dans le Griffintown, il y a plusieurs lofts d'artistes et il y a des petites entreprises de design, il y a des photographes qui sont là, il y a une concentration. Alors, est-ce que, à l'intérieur d'un concept comme celui de quartier de l'innovation, quand on met de l'avant un concept comme le quartier de l'innovation, est-ce qu'on peut considérer ce contact entre les artistes et les universités comme étant suffisamment essentiel pour qu'on mette en œuvre les moyens pour retenir les artistes dans le quartier, pour faire en sorte qu'on ne les chasse pas, justement parce qu'il y va y avoir une arrivée de richesse importante ?

1425

M. YVES BEAUCHAMP :

1430

Bien, c'est que l'innovation, ça prend une communauté créative, et une communauté créative ne se limite pas seulement à des scientifiques ou entreprises ou ingénieurs et autres; les artistes ont une place importante en association avec ce qui se fait, et on va vouloir souhaiter. La gentrification, c'est quelque chose qui nous préoccupe. Et, lorsqu'on avance, par exemple, que

1435 tous les projets doivent comporter 15 %, je pense que c'est le pourcentage qui est avancé, de logements sociaux, pour nous, c'est une excellente nouvelle parce que c'est souvent ces artistes et personnes créatives qui ont souvent pas les revenus à la hauteur de ce que pourrait représenter les condominiums et l'environnement qui se développent.

1440

Je sais qu'il y avait des ateliers d'artistes qui devaient s'installer, je sais que RESO en est un promoteur; et je sais qu'actuellement ils ont certaines difficultés. Puis, si vous en parlez avec Pierre Morrissette, on en a eu une discussion il n'y a pas si longtemps, où je proposais même que l'ÉTS, de par ses équipes de construction, d'ingénierie financière et autre, apporte sa contribution pour qu'éventuellement un tel projet voit le jour. Donc, pour nous, c'est important.

1445

Et l'ÉTS même, à l'intérieur de son centre d'innovation, a dépensé au-delà du 1 % requis pour faire venir un musée avec Pointe-à-Callière. Faut dire, étant membre du conseil d'administration de Pointe-à-Callière, j'étais peut-être sensible à cette dynamique-là, mais il y aura un musée brassicole à l'intérieur du centre d'innovation, ouvert au grand public, parce que,

1450 finalement, on croit qu'il faut qu'il y ait cette mixité de fonctions et sociale et qu'il y ait cette mixité de culture, université, et caetera. Et on pense que c'est essentiel et important.

M. BRUNO BERGERON :

1455

Ma question va porter principalement sur des questions d'aménagement formel. C'est que, dans les présentations qu'on a eues cette semaine, on a eu naturellement la définition de votre campus, les différentes phases de développement qu'il y a eu à l'ÉTS, et, disons, l'horizon de finalisation, dans un horizon cinq ans, où que vous allez avoir complété vos grandes immobilisations. Et, par tradition, les grandes institutions à Montréal sont généralement beaucoup

1460 développées *intra muros*, c'est-à-dire qu'elles ont peu d'impact dans le quartier où elles se
trouvent. On sait que, dans le Quartier de l'innovation, où tout le discours qui entoure votre
présence dans le quartier Griffintown va un peu à l'encontre de cette vieille tradition, qui est à
défaire, puis qui va aussi dans le sens de ce que les grandes universités à travers le monde
prônent, c'est-à-dire d'être intégrées à la vie des quartiers.

1465 À partir du moment où votre plan de développement de votre campus est terminé, est-ce
qu'on peut penser qu'éventuellement l'ÉTS aussi pourrait avoir des bâtiments ailleurs que sur son
campus dans le quartier ?

1470 **M. YVES BEAUCHAMP :**

Non, la réponse c'est non. Bien, simplement parce que, peut-être expliquer un peu la
mission de l'École. Nous avons une mission nationale, qui est un des rares établissements au
Québec, universitaires, à avoir une mission nationale, au sens où nous devons desservir
1475 l'ensemble des régions du Québec. Et l'ÉTS a décidé, d'une manière stratégique, de ne pas se
délocaliser sur le territoire, mais de concentrer dans un campus urbain.

Et comment est-ce que nous pouvons répondre à notre mission nationale tout en étant
centralisé dans un campus urbain ? C'est avec la constitution de résidences étudiantes. Si vous
1480 regardez sur le campus, vous voyez toujours des résidences en construction. Et la dernière que
l'on construit présentement devrait porter de 1 000 à 1 300 le nombre d'étudiants ou le nombre de
lits disponibles sur le campus. C'est plus que l'Université de Montréal à toutes fins pratiques.
Donc, c'est immense pour la grosseur de notre institution.

1485 Et pourquoi est-ce que nous faisons ça ? C'est pour permettre aux étudiants qui ont des
stages à l'extérieur de Montréal, et qui viennent de ces régions-là, de pouvoir retourner dans
leur coin de pays. C'est-à-dire que, lorsqu'ils ont un lit à l'ÉTS, ils peuvent briser leur bail
n'importe quand, et revenir à la fin de leur stage, et on leur réserve un nouveau lit. Parce que
s'ils devaient habiter dans un autre environnement où c'est impossible de briser le bail, ils
1490 seraient contraints à faire un stage à Montréal, et ce qui aurait pour impact, à ce moment-là, de

favoriser leur insertion en termes de travail à Montréal et de vider, d'une certaine manière, les régions.

1495 Donc, on a décidé de se centraliser, et c'était également un coût moindre pour le gouvernement d'avoir un campus. Alors, parce qu'une école de génie, ce n'était pas comme une école d'administration, ça prend des infrastructures; on a près d'une centaine de laboratoires et c'est des coûts qui sont importants. Donc, pour nous, il n'y a pas d'objectif d'ouvrir d'autres bâtiments.

1500 Est-ce qu'on voudrait *s'expandre* à l'extérieur du campus ? Ce n'est pas notre objectif. Nous nous sommes dotés d'une aire de développement assez substantielle, notamment avec la Brasserie Dow, qui a un potentiel, si on le développe à pleine capacité, de près de 1 000 000 de pieds carrés. Bien sûr, on va vouloir qu'elle soit principalement développée en relation avec l'industrie, selon notre plan de développement, mais il pourrait y avoir des bâtiments et des
1505 espaces de recherche institutionnels si le besoin se fait ressentir.

 Maintenant, est-ce que l'ÉTS voudrait exproprier, parce que la loi nous permet, vous savez, d'exproprier le voisinage d'une certaine manière? Nous l'avons fait en 2005, au moment où la valeur des terrains était somme toute raisonnable. À ce moment-là, ça nous
1510 avait coûté 80 \$ du pied carré pour faire l'expropriation d'une surface quand même assez significative pour constituer notre aire de développement. Et cette aire de développement a été constituée pour que l'École puisse se développer à maturité. Et notre maturité est aux alentours de 6 000, 7 000 étudiants, c'est ce que nous venons d'atteindre, comme tel.

1515 Il n'est pas dans les plans, actuellement, de réutiliser le pouvoir que nous accorde la loi de procéder à une expropriation, et il faut savoir aussi que l'expropriation a son coût également, il faut payer le juste prix. et ça représente des investissements importants.

 Donc, il n'y a pas d'objectif pour nous de sortir du cadre du campus, tel qu'il a été défini
1520 à cette étape-ci, si ce n'est de compléter son développement. Probablement que la présentation qui vous a été faite, on vous a montré qu'on terminait les résidences, mais que,

1525 par la suite, on avait un projet de maison des étudiants avec un espace vert — ça, je tiens à le préciser — qui n'est pas un espace vert clôturé, accessible seulement à la communauté de l'École, mais qui est accessible à l'ensemble du quartier. La maison va être également accessible à l'ensemble de la maison... de l'ensemble de la communauté.

1530 Chose à préciser : il n'y aura pas d'installations sportives dans la maison des étudiants, je sais que ç'a été évoqué. On les a déjà dans un autre bâtiment, qui sont d'ailleurs accessibles à l'ensemble de la communauté. On a au-dessus de 300 membres, résidents du quartier, qui sont membres de nos installations sportives. Mais, bien entendu, l'idée de la maison des étudiants, c'est la pièce manquante pour créer un milieu de vie. Et, à travers cet édifice-là, bien, on a reconstitué un campus urbain de très grande qualité.

1535 McGill lorgne du côté également de l'ÉTS pour délocaliser certaines activités. On pense à INGO 1, qui est notre centre d'innovation qu'on vient d'inaugurer, mais le INGO 2 qui est actuellement en planification serait réalisé en partenariat avec l'Université McGill, dans la même optique que INGO 1. Donc, pour attirer des entreprises ou des cellules d'innovation, et caetera.

1540 Pour notre mission nationale, nous devons soutenir le développement économique du Québec. Donc, nous devons soutenir les entreprises sur tout le territoire, non seulement celles qui sont dans l'environnement, mais également sur tout le territoire. La question qu'on peut se poser : pourquoi mettre autant d'énergie pour développer un quartier pour attirer des entreprises, alors vous allez négliger maintenant les entreprises qui sont sur le territoire ? La question peut se poser. On fait affaire avec 1 000 entreprises par année. Et ce qu'on veut attirer également, ce sont des cellules d'innovation en entreprises existantes. Donc, beaucoup d'entreprises sont installées dans des parcs industriels ou technologiques à travers le Québec, surtout industriels, et elles n'ont pas accès à des équipes ou des installations, et nous, ce que l'on veut, c'est attirer dans l'environnement des cellules d'innovation.

1550 Donc, une entreprise qui serait installée, par exemple en Gaspésie ou même à Drummondville, elle peut louer dans l'environnement, et c'est le concept du centre d'innovation

1555 qu'on a développé, louer 1 000, 2 000 pieds carrés, délocaliser ces ingénieurs sur des thématiques R et D particulières et, lorsque ces ingénieurs ou ces chercheurs-là sont installés dans l'environnement, ils ont, à ce moment-là, accès à tous les équipements en laboratoire ou se situent dans un environnement propice à l'innovation. Et toutes les bonnes idées, on les retourne, à ce moment-là, dans le parc industriel, dans l'entreprise, pour soutenir le développement économique.

1560 Et McGill souhaite que cet environnement-là soit également, elle aussi, son endroit où elle puisse pouvoir collaborer avec les entreprises et, notamment, les PME. Et pourquoi l'intérêt ? Bien, si vous regardez ce qui se passe un peu partout, notamment aux États-Unis, au Canada et même en Europe, la majeure partie de la création d'emplois, depuis les dernières années, se situe beaucoup plus au niveau des PME que des grandes entreprises.

1565 Donc, soutenir les PME dans leurs entreprises, c'est un investissement rapide pour pouvoir rendre les entreprises performantes. Et, l'objectif de tout ce projet-là est de soutenir en partie aussi des PME. McGill s'y intéresse .

1570 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Encore une ou deux questions .

1575 **M. BRUNO BERGERON :**

Moi, c'était sur la gouvernance. C'est que vous parliez d'un groupe de liaison qui pourrait, éventuellement, prendre charge de la promotion puis de l'avancement. Est-ce qu'on peut même avancer que ce groupe de liaison pourrait même avoir des pouvoirs de décision quant à l'aménagement ou disons, certains volets qui...

1580 **M. YVES BEAUCHAMP :**

1585 Pour nous, c'est principalement un groupe d'influence. D'influence, à ce stade-ci, parce que, et on sent le besoin, parce qu'actuellement on travaille fort pour travailler sur la partie innovation, stimuler l'innovation, qui va donner à maturité la création d'une société pour donner des services aux entreprises. Il va y avoir une gouvernance pour le QI, QI écosystème, animation scientifique, technologique et de tous ordres. Avec les idéariums, comme j'ai parlé, créativité, il va y avoir une gouvernance pour ça.

1590 Et, d'un autre côté, il y a la gouvernance territoriale, comme on a mentionné. Et, à défaut d'avoir ce qui existe déjà ailleurs au Canada, comme on l'a exprimé au niveau de Toronto, par exemple, ou ce qui se fait aux États-Unis, on s'est dit : « Peut-être que la meilleure façon, c'est de mettre en place un groupe de liaison. » Parce que, je me rappelle, on a fait une rencontre en début septembre dernier où on a fait venir tous les promoteurs immobiliers du secteur, les deux universités étaient présentes, et il y a un besoin actuellement que tous ces gens-là se parlent. 1595 Mais ça ne se limiterait pas, bien entendu, simplement aux promoteurs. On parle résidents, on parle également de la présence de réseaux, Société de développement de Ville-Marie, parce que nous on va au nord également de Notre-Dame, faut comprendre.

1600 Et on est à définir actuellement quelle pourrait être la composition de ce groupe de liaison ou, comme Olivier le mentionnait, on pourrait l'animer dès le départ, mais, après ça, nous on serait un simple participant. Parce que notre force n'est pas dans l'aménagement du territoire, c'est vraiment dans l'innovation, et on voudrait éventuellement passer ce ballon-là à un groupe de cette nature-là, mais sans pouvoir à ce stade-ci.

1605 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Monsieur Séguin ?

M. MICHEL SÉGUIN :

1610 Vous parlez évidemment de l'importance du caractère patrimonial du quartier et de
l'importance de maintenir et de poursuivre la fonction industrielle-travail. Or, il y a des intervenants
qui sont venus nous dire que cette fonction industrielle-travail est en déclin constant à Griffintown,
et que, en fait, peut-être que la planche de salut est beaucoup plus axée sur une approche de
1615 tourisme, et donc, je voulais savoir si vous partagez ce constat, et est-ce que vous iriez jusqu'à
dire que, par rapport aux intérêts ou aux édifices du patrimoine, est-ce qu'on peut imaginer autre
chose que du tourisme pour ce caractère distinct à Griffintown ?

M. YVES BEAUCHAMP :

1620 Nous, on souhaite qu'il y ait un milieu de vie puis une mixité de fonctions, idéalement dans
des bâtiments existants ou des bâtiments existants mais qui seraient réhabilités avec les
différentes fonctions; on parlait de commerces de proximité, on parle d'entreprises, et on pense
que cela est viable. Lorsque les entreprises s'installent de plus en plus à Montréal, et certains
types d'entreprises, ce qui est le plus important pour eux autres, c'est l'endroit où leurs travailleurs
1625 vont vivre. On n'est plus tout dans la même dynamique qu'on était il y a de cela quelques années.
Et la création du milieu de vie va devenir de plus en plus importante.

Moi, je pense que la venue d'entreprises va venir assez facilement à partir du moment qu'il
y aura les conditions propices d'un milieu de vie qui va faire en sorte que les travailleurs vont
pouvoir y vivre et y rester. Le meilleur exemple était Warner Bros, par exemple, quand ils ont
1630 voulu s'installer à Montréal, ils sont venus nous voir; le quartier était en devenir, mais on n'avait
rien à offrir en termes de milieu de vie. Donc, ils ont choisi de s'installer à la Place Dupuis, plus
dans l'est, près de l'UQAM. Mais si déjà il y avait eu des installations, des commerces de
proximité, des appartements, bon, qu'il y avait eu cette mixité-là, il est clair qu'une entreprise
1635 comme celle-là aurait voulu se localiser dans l'environnement. Il y a un potentiel. Et, avec la
présence de nos institutions et de celles qui se grefferont éventuellement, vous pouvez imaginer
l'impact que cela aura.

1640 Moi, je suis persuadé qu'on est dans une situation qui est très favorable. L'exemple de Barcelone que j'ai relaté en introduction me semble être un bon exemple parce que, malgré tout le contexte économique qui a frappé Barcelone, les chiffres sont significatifs, et je peux facilement anticiper qu'il en sera la même chose. Bon, alors je crois que je vais arrêter ici. Si vous voulez continuer.

1645 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

 Malheureusement, on va devoir s'arrêter. On a déjà pris un peu de temps qui était normalement attribué aux autres participants. Alors, merci infiniment d'être venus nous présenter votre projet. Puis je pense que la chose qu'on peut vous souhaiter, c'est la meilleure des chances. 1650 On va tenir compte, vous pouvez en être assurés, de ce que vous nous avez dit.

 Est-ce que monsieur et madame, monsieur Lyrette et madame Fafard sont là? Ils sont là. Est-ce que vous voulez passer maintenant ou si on peut s'arrêter? Peut-être vous êtes fatigués, vous êtes un peu... vous aviez prévu partir plus tôt? Bon, bien, alors, écoutez, on file? Oui, alors, 1655 venez! On va passer donc les Justiciers urbains, puis, ensuite, en prendra une pause de 15 minutes.

M. ÉTIENNE LYRETTE :

1660 Alors, bonsoir.

Mme LOUISE ROY, présidente :

 Bonsoir. Vous êtes tout seul? 1665

M. ÉTIENNE LYRETTE :

 Oui, oui, je suis tout seul.

1670 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Qu'est-ce qui est arrivé de madame Fafard?

1675 **M. ÉTIENNE LYRETTE :**

Je ne le sais pas, je l'ai perdue en m'en venant.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1680 Bon. O.K., on vous écoute, Monsieur Lyrette.

M. ÉTIENNE LYRETTE :

1685 Bonjour. Moi, ici, aujourd'hui, je représente les Justiciers urbains. Mon nom est Étienne Lyrette. Bon, voilà, je représente les Justiciers urbains.

En fait, pour faire une histoire courte, les Justiciers urbains, c'est un groupe de citoyens, qui existe depuis environ un an, qui s'est donné comme mission de participer au débat public de façon constructive, puis d'intéresser les montréalais à leur ville, puis aux enjeux qui la touchent.
1690 Donc, on participe à des consultations publiques, on a notre blogue, *lesjusticiersurbains.com*, *Facebook*, *Twitter*, et caetera. Donc, c'est un peu ça pour la petite histoire.

En fait, nous, aujourd'hui, on vient vous présenter le mémoire qu'on vous a déposé. Je ne vous ferai pas le mémoire au complet, vous l'avez lu, je vais faire un bref survol. En fait, nous,
1695 comment on voit ce qui s'en vient pour Griffintown, c'est beaucoup. En fait, il y a deux chantiers. Un chantier physique, qui est évident, mais ça va être également un chantier social au cours des prochaines années. Donc, c'est beaucoup là-dessus qu'on a mis l'accent.

En fait, on va vous parler de quatre grands éléments qu'on croit qui devraient guider, si
1700 vous voulez, la Ville dans le développement de ce secteur : la mixité des fonctions, la mixité

sociale, une attention particulière au couvert végétal, on va parler un peu de transport durable, puis également des forces du milieu, en fait, sur lesquelles on devrait tabler.

1705 On va commencer par la mixité des fonctions. Là, on n'inventera rien, mais je pense que c'est important, quand même, de le dire. Comme plusieurs avant nous, je crois qu'il faut quand même porter une attention particulière à éviter de créer des espaces monofonctionnel, plutôt favoriser les espaces qui offrent une multi, une multi... plusieurs usages, on va y aller comme ça.

1710 Donc, on sait déjà qu'il y a plusieurs projets de condos qui s'en viennent. Une des pistes qui pourrait être explorée, c'est justement d'y aller avec des édifices mixtes, prévoir le rez-de-chaussée, des espaces pour le commerce, le commerce de proximité en particulier. Ça va permettre, en plus d'une création, d'une espèce d'espace de vie dynamique, ça va limiter aussi l'usage, ça va rendre les gens moins dépendants de leur automobile justement pour les déplacements. Donc, voilà.

1715 Pour ce qui est de la mixité sociale, en fait, on croit que c'est un élément qui est à considérer. On connaît tous un peu le contexte, le concept de mixité sociale, je ne reviendrai pas là-dessus, mais selon nous, un secteur stratégiquement situé comme Griffintown doit participer à cet effort-là, doit offrir une multiplicité de, une offre résidentielle variée, je dirais. Oui, il y a beaucoup de projets de condos, mais il faut penser à autre chose aussi. Il faut prévoir, oui, les
1720 logements sociaux, maisons en rangée —je ne sais pas s'il y en a de prévues, mais pourquoi pas? Pourquoi pas aussi des édifices locatifs? Je sais que c'est un modèle qui est plutôt boudé par les promoteurs pour X, Y, Z raisons, mais c'est quelque chose qui est recherchée, et typiquement montréalais aussi. Donc, ça pourrait être envisagé également. Donc, je ne m'attarderai pas trop non plus sur la mixité sociale, on en connaît quand même les tenants et les aboutissants.

1725 Pour ce qui est du couvert végétal, en fait, il y a des intervenants qui en ont un peu parlé tantôt, mais ce n'est pas à négliger, à notre avis. Alors, pour l'instant, c'est relativement modeste, on sait que les documents officiels, en tout cas, laissent voir que ça va augmenter, ce qui est de très bonne augure, mais il ne faut pas non plus négliger le verdissement des rues, des ruelles, de
1730 la place publique en général, pour plusieurs raisons. Premièrement, les îlots de chaleur, ça participe à les contenir. Puis ça permet aussi aux gens de jouir d'un environnement de qualité qui

les incite à s'approprier cet environnement-là, à lui faire plus attention. Bref, il y a beaucoup de littérature qui démontre que des lieux agréables, occupés, sont *de facto* bien entretenus, moins vandalisés, plus sécuritaires. Donc, ce serait des pistes à envisager.

1735

Également une autre piste. On parle beaucoup de verdissement de rues et de ruelles, mais aussi un jardin communautaire pourrait être intéressant. C'est bon pour le verdissement de l'arrondissement, mais l'arrondissement du secteur, on va y aller comme ça. Mais c'est aussi un lieu d'échanges, d'interactions, qui va permettre aux gens de s'approprier cet endroit-là, de connaître les gens, et caetera.

1740

On s'est intéressé aussi aux questions de transport, c'est un peu notre, on aime beaucoup ça de parler de transport à l'occasion. Ce qui est intéressant avec le secteur Griffintown, c'est que la plupart des gens, en fait pratiquement la totalité, vont être situés quelque part entre cinq et 15 minutes de marche du métro, ce qui est super intéressant. Donc, l'important, à notre avis, pour, si vous voulez, tirer un maximum de cette infrastructure-là, qui est le métro, en fait, ça va être de maximiser les corridors piétons, les rendre conviviaux, les rendre agréables à utiliser. Selon nous, ça va avoir une incidence, justement, sur l'usage du transport en commun.

1745

Il y a aussi l'offre de transport collectif et actif à l'intérieur même du quartier, bien, du quartier, du secteur. Il y en a dans le pourtour, c'est assez bien desservi, mais, par exemple, pistes cyclables à l'intérieur même du quartier, ça serait une avenue aussi de rentrer des stations Bixi à l'intérieur même du quartier. Il y en a déjà, mais les rentrer dans le quartier. Communauto, je crois qu'il faut traverser l'autoroute Bonaventure pour se rendre à la station la plus proche.

1750

Diversifier l'offre, donner des options aux gens qui y résident ou aux gens qui viennent visiter le secteur également.

1755

En ce qui concerne le stationnement. En fait, nous on est pour, si vous voulez, une offre de stationnement qui est raisonnable. On en a déjà parlé dans d'autres commissions de l'Office, d'ailleurs, on est arrivé avec des recommandations. Mais on a trouvé que l'Office avait déjà recommandé en 2011, dans un de ses rapports, environ .75 place de stationnement par unité de logement; on trouve que c'est une norme qui est assez intéressante, puis qui arrivait à peu près

1760

1765 dans ce qu'on avait recommandé. Nous, on recommandait 0,66 puis à peu près 0,75, mais on trouve que c'est une approche qui est raisonnable.

Puis là, vous allez me permettre deux secondes de sortir de mon mémoire, parce que, tantôt, vous avez dit quelque chose, je rentre dans un petit volet éditorial, pas trop long.

1770 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Allez-y.

M. ÉTIENNE LYRETTE :

1775 Vous avez parlé, je comprends...

Mme LOUISE ROY, présidente :

Ce sont les meilleurs.

1780 **M. ÉTIENNE LYRETTE :**

1785 Non, mais je comprends que ce n'est pas nécessairement votre opinion, mais vous avez mentionné, vous parliez d'offre de stationnement, vous avez mentionné que le service devrait être offert. Les gens devraient pouvoir stationner leurs véhicules. Je ne suis pas tout à fait d'accord. Personnellement, je n'ai jamais vu dans la Charte des droits et libertés que le droit au stationnement, c'était quelque chose d'inaliénable. Ça me fait toujours un peu sursauter quand j'entends des trucs comme ça.

1790 La voiture, j'ai rien contre, on n'est pas des radicaux, loin de là, j'en ai une, puis je ne m'en sers pas beaucoup, mais je l'ai pareil. C'est un choix qui est fondamentalement personnel, mais qui a un impact qui est très grand sur la communauté. En quelque part, il faut être capable d'accepter que la communauté nous limite un peu dans l'usage de cet objet-là qui est

1795 fondamentalement individuel. Personnellement, moi je veux que mes élus planifient la ville pour ses citoyens avant de la planifier pour ses véhicules. C'est mon opinion. En fait, ce n'est pas mon opinion, je représente un groupe, c'est l'opinion des Justiciers urbains, voilà.

1800 Le dernier point qu'on a à aborder, c'est de miser sur les forces du secteur. On sait que c'est un secteur qui compte, principalement, on parle de patrimoine bâti très très riche : le canal Lachine, beaucoup d'anciennes manufactures, et caetera. Donc, ça, évidemment, c'est quelque chose qui doit être conservé et mise en valeur. C'est clair, à notre avis. Ces bâtiments-là doivent être entretenus, reconvertis.

1805 Mais, au-delà de ces reconversions qui sont tout à fait nécessaires, on croit aussi que ça serait intéressant d'utiliser un de ces lieux-là, peut-être deux, on n'en est pas là encore, pour créer un espace, si vous voulez, d'échanges. Un espace communautaire, de vie, où les gens pourraient se retrouver, où les gens pourraient interagir, où les gens pourraient, en tout cas, créer un esprit communautaire, si vous voulez un esprit de quartier.

1810 Donc, on en a suggéré un, on parle du site de la Sunoco, mais ça peut être d'autres choses. C'est vraiment juste un exemple. On trouvait que c'était un exemple intéressant parce qu'il borde le canal Lachine, en plein milieu d'un pôle historique, où il y a une concentration d'éléments patrimoniaux très intéressants. Il y a plusieurs bâtiments avec une très bonne capacité d'évolution. Bref, c'est un site qui peut être intéressant justement pour créer, peu importe, ça peut être un centre communautaire, un parc, des jardins, une combinaison de tout ça.

1820 En quelque part, ce sont des gestes qui sont relativement modestes à l'échelle des travaux qui s'en viennent. Ça nous ramène un peu au concept d'acupuncture urbaine, c'est-à-dire poser des petits gestes avec une grande valeur ajoutée. À notre avis, ces gestes-là, vont être à quelque part une espèce de catalyseur. C'est-à-dire les gens vont occuper cet espace-là, c'est un environnement qui est agréable, donc, c'est une action urbanistique, mais aussi sociale, parce que les gens vont y aller, vont l'utiliser, vont rencontrer des gens, vont développer un sentiment d'appartenance à leur quartier, ils vont lui faire attention, et caetera, et caetera. Il va en découler des bénéfices qui sont très intéressants pour la communauté.

1825

Puis, pour lancer ces espaces-là, on suggère d'utiliser peut-être un peu les forces vives du milieu. On sait qu'il y a déjà des entreprises créatives qu'on a appelées, des photographes, des designers, peu importe, ils pourraient faire des expositions, des ateliers. Bref, tout ça pour lancer un peu, si on veut, une espèce de vie culturelle communautaire. Puis c'est quelque chose qui

1830

cadrerait aussi dans l'espèce de volonté de la Ville de développer des quartiers culturels aussi.

1835

Donc, voilà pour le petit topo de notre mémoire. En conclusion, dans le fond, c'est vraiment, c'est quelque chose qu'on a fait dans l'optique de développer le chantier social beaucoup plus que le chantier physique. On comprend que les deux sont importants, mais, bon, ils sont interreliés puis il ne faut pas l'oublier. Il ne faut surtout jamais perdre de vue que c'est un espace qui comptait à peu près 800 personnes en 2006 et qui va en compter plus de 10 000 à terme. Donc, il faut s'assurer de transformer ça en milieu de vie, offrir une vraie qualité de vie à ces personnes-là.

1840

Puis, en fait, pour transformer ce milieu-là en véritable milieu de vie, c'est une responsabilité qui est double. C'est-à-dire, la Ville de Montréal a sa part de responsabilité et les citoyens aussi vont avoir leur part de responsabilité. Il est de la responsabilité de la Ville d'offrir les aménagements de base, un environnement de base minimal, qui va permettre aux citoyens de prendre leurs responsabilités puis de façonner le secteur à leur image. Donc, je pense que c'est

1845

important.

1850

En fait, notre mémoire se résume en 10 recommandations. Je les ai tous, tous, tous abordées pendant que je parlais, je ne vous les relirai pas, vous les avez déjà lues. Donc, j'aime ça jaser fait que *go*.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1855

O.K., merci beaucoup, Monsieur Lyrette. Alors là, vous m'avez *picossé*, à mon tour de vous *picosser*. Je fais exprès pour faire l'avocat du diable. Vous savez, les constats qu'on fait quant à l'utilisation de la voiture et quant au parti pris à faire, par exemple, dans des quartiers à revitaliser par rapport au transport actif ou au transport en commun, ils nous amènent à constater,

1860 du moins, que les gens, souvent dans ces nouveaux milieux à revitaliser, ils n'utilisent pas leur voiture mais ils en ont une. Alors, il faut la mettre en quelque part. Ils en ont une, et ce qu'on souhaite, dans la plupart des cas, c'est qu'ils l'utilisent le moins possible la semaine. Souvent, ils l'utilisent pour faire des ballades la fin de semaine ou autrement, mais il reste qu'il faut la mettre quelque part.

1865 Alors, compte tenu de ce que vous avez dit, j'aimerais ça savoir si vous seriez plutôt partisans d'une interdiction ou d'une réduction des ratios de stationnement ou si vous pourriez être ouvert, par exemple, à des formules qu'on voit ailleurs de stationnement, mettons, en édifice. Des édifices qui ne contiennent que des stationnements ou des édifices qui deviennent des espèces de parcs sur le dessus puis en dessous, on a des édifices souterrains. Donc, des souterrains qui sont des stationnements recouverts par un parc. On a vu ça dans des belles images qui arrivent dans d'autres villes.

1870 En fait, ce que j'essaie de vérifier, c'est : est-ce que vous avez une position de principe là-dessus quant à la voiture ou quant au ratio qu'on devrait permettre dans un nouvel secteur à développer ou si c'est une question de moyens à découvrir qui feraient en sorte que la ville reste plutôt celle des piétons, mais qu'on accommode quand même ceux qui ont des autos?

1875 **M. ÉTIENNE LYRETTE :**

1880 Une question de principe, c'est bon ça. Je dirais que c'est une question de gros bon sens. Je veux dire, on n'est pas du tout contre l'usage de l'automobile, loin de là. Ce n'est pas ça la question. Je veux dire, nous on croit qu'elle doit être moins utilisée, on croit que ce serait plus durable pour la Ville de Montréal et pour l'ensemble de la province, du pays, et caetera, de tourner de plus en plus, autant que possible, autour des transports plus durables. La voiture, oui; la voiture à tout prix, non.

1885 Quand on parlait du ratio de stationnement tantôt, notre réflexion s'est beaucoup faite : est-ce que tout le monde a besoin d'une voiture réellement? Je comprends que c'est un choix personnel, puis qu'on ne peut pas empêcher personne de l'avoir. Est-ce que tout le monde en a

de besoin? Quand on construit un complexe de condos de 1 000 unités, puis que là-dessus il y en a 800 que c'est des unités à une chambre, et même, à peu près des uns et demi ou des deux et demi, ce n'est pas vrai que c'est des familles.

1890

L'argument de la famille, moi, dans des contextes comme ça, je n'y crois pas. Je peux concevoir des condos à trois, quatre chambres, pas de problème, on va en mettre des, mais pourquoi ne pas se baser là-dessus? Des condos à deux, trois chambres, go, stationnement. À une chambre pour les célibataires, pour les couples, non. S'ils veulent avoir une voiture, soit, puis moi je suis un cas comme ça. Je la mets dans la rue, puis je vis avec, c'est un choix personnel. Comment on devrait faire le stationnement? Je crois qu'autant que possible, ça devrait être souterrain, je veux dire, visiblement, pour sauver de l'espace.

1895

Moi, les grandes tours à stationnements, comme dans plusieurs métropoles américaines, je n'y crois pas du tout. C'est de créer des édifices puis de gober de l'espace pour quelque chose qui n'est nullement vivement. Je n'en vois aucunement l'intérêt. Puis, en quelque part, moi je crois si on veut réduire — bien, ça c'est notre choix, ça c'est notre opinion —, si on veut réduire l'utilisation de l'automobile, ça va passer par deux choses : un aménagement qui le permet — le trois-quarts du temps, les gens qui utilisent leur automobile, c'est parce qu'ils n'ont pas d'autres options, puis c'est souvent lié à l'aménagement du territoire —, donc, première chose. Deuxième chose : si on veut vraiment que ça marche, ce n'est pas compliqué, il va falloir, un jour ou l'autre, envisager des mesures dissuasives. Puis je pense qu'on est rendu là à certains égards.

1900

1905

Mme LOUISE ROY, présidente :

1910 O.K. Monsieur Bergeron ? Merci beaucoup.

M. BRUNO BERGERON :

1915 C'est un beau sujet parce qu'on est dans Griffintown. Dans Griffintown, on a une trame ancienne, qui s'apparente à celle du Vieux-Montréal, avec des édifices de 8, 14, 20 étages résidentiels. On veut avoir du commerce au rez-de-chaussée. Donc, il faut qu'il y ait des gens qui viennent de l'extérieur pour faire vivre ces commerces-là. On ne pense pas que la seule population locale va pouvoir faire vivre l'ensemble des commerces qui sont prévus dans l'ensemble des rez-de-chaussée des immeubles. Donc, il y a une problématique importante en matière de déplacements automobiles dans ce quartier-là. Donc, on souhaite avoir un quartier vert, un quartier animé, un quartier convivial, sécuritaire, et la place de l'automobile est très, très, très restreinte dans ce quartier-là. Donc, il y a effectivement une problématique importante. C'est un enjeu très, très important.

1925 Les solutions ne sont pas encore trouvées, mais. Donc, on se faisait dire, entre autres, qu'il y aurait un déficit de 4 000 cases de stationnement dans ce quartier-là. Donc, c'est important. Donc, quels seraient les éléments à mettre en place justement, pour compenser le fait que dans ce quartier-là il va y avoir moins d'automobiles qu'on pourrait en avoir sur Le Plateau ou dans Rosemont ou dans Villeray, où les rues sont plus larges, où on peut avoir des aires de stationnement de chaque côté de la rue pour les résidents qui habitent dans des triplex? Là, on n'est pas dans ce contexte-là. Donc, il y a une problématique, il y a un enjeu très, très important. Je ne sais pas ce que vous pourriez me dire par rapport à ça ?

M. ÉTIENNE LYRETTE :

1935 Bien, moi je vois ça plutôt d'un bon œil. Je veux dire, vous avez pris l'exemple de Villeray, par exemple. C'est un des quartiers les moins motorisés de l'île pour plein de raisons, je veux dire. La grandeur des rues n'est pas nécessairement un facteur là-dedans. C'est beaucoup dans la

1940

densité, c'est beaucoup dans l'offre de transport collectif, c'est beaucoup aussi dans les commerces de proximité. Je veux dire, moi, si le secteur Griffintown est développé, il est déjà très dense, je veux dire, là, quand je parlais de commerces au rez-de-chaussée, je ne vois pas ça mur à mur. Je pense à en prévoir, et je ne pense pas à des Wal-Mart, je pense à des commerces de proximité pour desservir.

1945

Écoutez, il y a 800 personnes qui restaient là en 2006, et on parle de 10 000, je pense qu'il y a place à commerces de proximité. Puis ce n'est pas nécessairement des commerces qui vont attirer énormément de gens de l'extérieur, d'emblée. À moins qu'il se développe quelque chose ou peu importe, un Canadian Tire de ce monde, je ne sais pas trop. Mais je ne vois pas ça d'un mauvais œil nécessairement.

1950

Puis on dit qu'il va manquer 4 000 places dans, je ne sais pas à terme, peut-être, vous me l'apprenez, ce qui est énorme. C'est énorme. C'est vrai qu'il faut le considérer, mais, en même temps, c'est une, comment donc, c'est une projection. Je veux dire, ce n'est pas certain qu'il va y avoir un déficit de 4 000 places. Ça dépend qui s'y installe, ça dépend comment s'est développé, ça dépend, ça dépend, ça dépend. Je veux dire, pourquoi qu'on ne se fixerait pas un objectif : 2 000 places. Pourquoi pas? Ça pourrait être intéressant. Puis après ça, O.K., bon, là, on va penser à stationner 2 000 autos au lieu de 4 000. Puis c'est déjà un pas intéressant.

1955

C'est sur que, d'emblée, j'ai un billet favorable, je l'admets, mais. Je veux dire, il faut ...

1960

Mme LOUISE ROY, présidente :

Au fond, vous nous dites « On y va au fur et à mesure que les problèmes peuvent se poser. »

1965

M. ÉTIENNE LYRETTE :

Les problèmes?

1970 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Bien, les problèmes, je veux dire la localisation de stationnements, ça a l'air, on peut l'appeler un enjeu, si on veut, on peut l'appeler une...

1975 **M. ÉTIENNE LYRETTE :**

Mais pourquoi il faut penser absolument que tout le monde va débarquer avec une voiture?

1980 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

Non, non, mais vous dites...

1985 **M. ÉTIENNE LYRETTE :**

Ils vont pas vouloir une voiture nécessairement.

Mme LOUISE ROY, présidente :

1990 Non, mais vous dites : au lieu de 4 000, on dit 2 000. Au fond, ce que je suis en train d'interpréter, ce n'est peut-être pas ce que vous dites, mais c'est : même si on évalue sur la base des calculs qu'on fait habituellement que c'est 4 000 places qu'il va manquer, attendons de voir si, effectivement, il va manquer 4 000 places.

1995 **M. ÉTIENNE LYRETTE :**

Dans ce sens-là, oui, dans ce sens-là, oui.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2000

O.K. Monsieur Séguin ?

M. MICHEL SÉGUIN :

2005

Justement, pour ceux qui ne seront pas dans l'auto, et qui vont prendre leur vélo, vous avez évoqué la question de pistes cyclables, mais vous n'avez pas identifié des axes; est-ce que vous en avez en tête ou vous en avez à proposer?

M. ÉTIENNE LYRETTE :

2010

Pour être franc, non. Non, non, je ne pourrais pas proposer d'axes précis. Je veux dire, oui, je connais un peu le secteur, mais pas assez pour me prononcer jusqu'à ce niveau-là. C'était plus au niveau, en tout cas, l'objet de la consultation était plus au niveau de donner des grandes lignes, des grandes orientations, donc, mais on n'est pas rentré dans ce niveau de détails-là, malheureusement.

2015

Mme LOUISE ROY, présidente :

Alors, j'espère que les Justiciers urbains vont continuer de suivre nos consultations publiques.

2020

M. ÉTIENNE LYRETTE :

Tout à fait, tout à fait, on va revenir aussi. Merci beaucoup.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2025

Et je vous remercie infiniment. On va s'arrêter pour une pause d'une quinzaine de minutes.

PAUSE... REPRISE

2030

M. GARY CONRATH :

2035

Il me fait plaisir de pouvoir vous présenter un petit mémoire que j'ai préparé à votre attention. Je me présente ce soir en tant que citoyen. Ça fait 10 ans que je reste dans le quartier Pointe-Saint-Charles où j'ai bâti un ensemble d'habitations où je réside.

2040

J'ai assisté à toutes les consultations qui ont eu lieu par rapport au Tri Postal à Griffintown il y a quatre ans; l'accès au canal il y a deux ans; en janvier aussi, des présentations qui ont été faites pour la consultation actuelle. Aussi, je suis membre suppléant du comité consultatif d'urbanisme du secteur sud-ouest.

2045

Depuis deux ans, bon, c'est sûr que j'ai pu constater certaines choses, et que je crois que c'est important, dans un résumé le plus simple possible d'indiquer ce que, je crois, pourrait aider un sain développement de ce quartier-là. La présentation s'intitule *Forger une identité*. Et, je vais juste procéder. Il y a une dizaine de points, il y a peu près neuf pages, donc, ce n'est pas si long que ça.

2050

Je récapitule. Peut-être, c'est un point que d'autres personnes ont dit, mais je trouvais tellement important que la présentation soit quand même basée sur un départ qui est solide, que je tiens à les dire. Des préoccupations pour assurer un sain développement pour le territoire de Griffintown sont évidemment multiples et diverses. Et c'est sûr qu'un des grandes problèmes, c'est que la municipalité n'est pas acteur seul dans toutes les choses qui vont être décidées.

2055 Il y a les développeurs, il y a différents niveaux de gouvernement, que ce soit Parcs
Canada, que ce soit, mettons, le provincial, il y a aussi les commissions scolaires. Il y a
beaucoup d'acteurs en fin de compte. J'essaie d'aligner ma présentation à savoir qu'est-ce
que la Ville, elle, peut faire, sans avoir nécessairement l'appui, mettons un accord avec toutes
sortes d'instances pour améliorer la situation.

2060 Donc, dans ce sens-là, je crois que premièrement préserver le peu de vestiges qui
subsistent de l'ancien Griffintown dans leur totalité — le Horse Palace représente un exemple
évident — est quelque chose qui doit absolument est faite. Il y a très peu d'éléments qui sont
restés à travers le temps.

2065 Deuxièmement, mettre de l'avant un plan d'action qui assure la mise sur pied des
installations éducatives pour enfants, en partenariat avec l'École de technologie supérieure et
la Commission scolaire de Montréal. J'ai eu l'occasion lors de la présentement du 21 janvier
de discuter avec monsieur Alex Navarre de l'ÉTS; justement, ils ont une garderie sur place,
2070 justement, ils ont environ 7 000 étudiants; il sent le besoin de voir ce service éducatif pour les
jeunes. Et c'est sûr que c'est vraiment essentiel si on veut créer un quartier où il y a une
mixité, parce que, sans ça, les familles n'adhèrent pas à l'idée et ne viennent pas s'installer.

2075 Prochain point, c'est établir distance entre les liens existants qui franchissent le canal,
des nouveaux liens, Georges Vanier-Laprairie et Guy-Montmorency, une demande fortement
exprimée lors de la consultation de 2010. Et le tout, pour favoriser l'accès entre les quartiers
voisins de Pointe-Saint-Charles et Griffintown et au canal. Donc, les liens qui sont suggérés,
c'est quand même des liens qui sont possibles par les voies qui existent, quand même de faire
les liens sans démolir des bâtiments et tout qu'on va voir tantôt.

2080 Je crois que c'est important. Toutes les structures routières de ce quartier-là, ça date
de 100 ans, les ponts datent de facilement 100 ans. On va avoir 10 000 personnes de plus. Il
faut accroître la possibilité à ce que les gens se changent entre eux autres et qu'ils vivent dans
le quartier, mais aussi dans le voisinage avec les quartiers qui les touchent.

2085

2090 Dernier item. Humaniser les projets super-blocs, parce qu'on en a vus beaucoup être présentés à la Ville lors des séances de CCU. Les humaniser en fonction d'une taille Griffintown en assurant l'intégration d'unités « maison de ville » pour familles au rez-de-chaussée et premier étage des grands projets. La référence au gabarit des maisons historiques situées sur de la Montagne, les éléments 195 et 215, qu'on voit ici dans l'image, sont jugés essentiels et incontournables.

2095 Ces maisons-là, sans les copier, elles démontrent une séquence architecturale qui fait en sorte qu'on ressent le quartier d'autrefois et on peut sentir aussi les maisons de ville qui font appel à des familles et qui font appel à une confirmation de cette dimension du quartier.

2100 De pair avec ça, une hauteur d'édifice maximale en fonction de l'emprise municipale doit être adoptée. J'avance une relation égale à deux fois l'emprise municipale pour permettre un ensoleillement minimal acceptable. Nous sommes devant les faits qu'il y a des projets présentés où la rue a 40 pieds de large et on a 20 étages de chaque côté, ce qui est 200 pieds de haut quasiment. C'est complètement incroyable. Et, tous les préposés au service du sud-ouest ou nous, qui sont sur le comité urbain, on ne peut pas intervenir face à ces réalités-là, on est obligé de les accepter, parce que c'est ça qui sont les normes existantes pour le quartier.

2105 C'est sûr et certain que ces normes-là doivent être revues pour que les préposés puissent mieux guider les projets quand ça arrive sur leur bureau, et que les développeurs viennent les consulter, et que les personnes qui sont sur le comité d'urbanisme peuvent les appuyer dans les démarches qu'ils doivent faire quotidiennement envers la population et les développeurs. Je crois que c'est un élément très important que la Ville peut faire pour améliorer la situation.

2115 Maintenant, pour le sujet principal que je présente, ça remet en question l'identité des communautés. Le quartier désigné actuellement par le nom *Griffintown* ne correspond pas tout à fait à celui qui existait à l'origine. Donc, il ne faut pas se leurrer, dans un sens, on a ce genre de mot magique *Griffintown* qui semble tout inclure, mais ce n'est pas nécessairement le cas.

2120 Au fil des ans, le quartier a été sectionné et réduit par d'imposantes infrastructures de transport qui l'ont amputé, entre autres de la partie est, de la rue Sainte-Anne, de la rue McGill, qui représentaient environ un tiers de son territoire. En effet, dès le début, le Griffintown a été assujéti aux forces vives les plus essentielles donnant lieu à une cohabitation incertaine entre les espaces de vie résidentiels et les espaces de travail qui permettaient de gagner sa vie non sans peine. Cela aura été comme un historique que je crois que c'est important. Ça n'a pas été mentionné auparavant, mais je crois qu'il faut le dire, d'appuyer l'idée de nouveau. Malgré 2125 cette lourde dynamique, le quartier présentait les atouts d'une vraie communauté. Centrale à la composition urbaine était la Place du Marché, qu'on voit en haut sur la carte que je présente, marquée avec un grand M. Et puis, elle était sur la rue William, entre la rue Duke puis Inspector. Elle accueillait plus tard le bain public du secteur.

2130 Parallèle à la rue William, avec laquelle se fusionne la rue Guy, se trouve la rue Ottawa. Sur une longueur d'environ huit îlots, cette artère était la véritable épine dorsale de la communauté. Elle est entre le pôle défini par la Place du Marché et le pôle défini par l'église Sainte-Anne. Au bas, dans le triangle vert, se trouvaient entre autres ils sont nommés, c'est peut-être difficile à lire avec l'éclairage, en haut, c'était A, c'est l'école protestante; après ça, 2135 c'est l'école des garçons Sainte-Anne; après ça, on voit, en fin de compte, la station de pompiers numéro 3; après ça, il y avait l'école... il y avait la garderie, en fin de compte, Sainte-Anne, puis il y a l'intersection où il y a l'église, il y avait l'école pour les filles.

2140 Donc, il y avait tout un ensemble finalement d'institutions qui était l'épine dorsale de cette communauté-là. Devant l'église, aussi, se trouvaient les seuls terrains de jeux du secteur où se donnaient les activités de baseball et hockey. Donc, c'était vraiment quelque chose, malgré, comme j'ai dit, le fait que c'était un quartier extrêmement défavorisé, les gens avaient trouvé la manière d'investir sur une période de 100 ans pour créer une identité qui leur était propre et qui était à l'honneur des citoyens du quartier comme tel.

2145 C'est sûr que, la prochaine image, on est rendu dans un prochain temps. La dominance des intérêts économiques ont pesé de plus en plus lourd. L'agrandissement des

2150 industries se faisait au détriment des résidences qui les côtoyaient. Et on voit aussi, indiqué sur l'illustration, l'item F, qui était le viaduc du Canadien National qui est vraiment une œuvre imposante qui est venu écraser une partie du quartier. Il y a aussi la rue Wellington qui a été déplacée au même moment pour créer le tunnel, qui a aussi créé un grand effet. Et finalement, l'autoroute Bonaventure qui a fini par scinder le quartier en deux tout en faisant disparaître la Place du Marché, la place civique par excellence de l'ensemble.

2155 Avec les destructions massives de la période 1960 à 1970, la rue Ottawa a perdu ses institutions identitaires, et l'âme de la Griffintown, en fin de compte, s'est éteinte. C'est une triste situation. Donc, voilà pour l'historique. Qu'est-ce qu'on peut faire maintenant? C'est ça qui est l'idée de ce soir.

2160 Nous assistons, depuis 2005, à la renaissance du territoire, provoquée par la disparation des forces industrielles jadis si omniprésentes. Il y a aussi la venue, H sur la carte, ça représente l'École de technologie supérieure, qui a finalement les bâtiments qui logent les classes. Puis aussi, au plus bas, finalement, les résidences (une qui existe, l'autre en construction). Aussi, il y a l'immense site autrefois occupé par le Tri Postal, qui est indiqué par
2165 le I. C'est quand même des choses qui ont permis à ce qu'on crée, à ce moment-ci, une nouvelle communauté.

2170 C'est sûr que les dernières années ont vu la multiplication des projets résidentiels de grande taille et d'hauteur, dont plusieurs font preuve d'un équilibre social qui peut être considéré comme un accomplissement de grande importance. Je crois qu'il faut... on n'est pas ici juste pour critiquer à tous points de vue ce qui a été fait, il faut souligner des bons accomplissements, je crois que cela en est un.

2175 À l'heure actuelle, les développements en question se positionnent dans les zones limitrophes du secteur, soit le long du canal Lachine et soit entre les rues William et Notre-Dame. Tout en démontrant des qualités individuelles, ces projets restent des interventions non coordonnées. Tout en répondant à certaines règles de zonage, et surtout des forces du

marché, ces projets sont réalisés sans lignes directrices référentielles qui sont indispensables à la création d'une véritable communauté.

2180

Le constat immanquable est que nous tentons de construire Griffintown par sa couronne périphérique pour ensuite définir un noyau central avec ce qui reste. Cet état de choses est à l'inverse du procédé normal. En effet, le cœur de Griffintown défini par les rues William, Ottawa, Peel est éventré de tout sens, à l'heure actuelle.

2185

Même le quartier d'origine, comme on vient de voir, un des plus défavorisés de Montréal, possédait une épine dorsale identitaire. Je crois qu'il y a une problématique sérieuse qu'il faut adresser avec notre Griffintown qu'on veut développer.

2190

Il est notable que le projet actuel, Promenade Smith-Gallery Square, offre une première indication d'une reconstruction urbaine municipale tant nécessaire. Ce projet qui est le long de la limite sud-est du quartier, offre surtout un bénéfice pour les développements immobiliers qui se trouvent le long de l'aménagement proposé, tout en complétant le parc linéaire le long du canal Lachine. On le voit, c'est les items G sur la carte; ils sont juste le long du viaduc, en fin de compte CN qu'on voit là.

2195

L'importance capitale du projet Gallery Square, je considère, est qu'il crée un point d'entrée vers les artères majeures du quartier Griffintown. Le projet sert de tremplin pour recréer un design urbain réussi pour le quartier. Donc, c'était le but sur lequel, je crois, qu'on peut bâtir.

2200

Il serait nécessaire que ce premier geste soit complété par un projet urbain qui traiterait des axes Mountain et William, qui sont les deux majeurs qu'on voit ici, indiqués sur le plan, en bleu. En y incorporant des points d'ancrage dotés d'aménagements saisissants et sculpturaux qui confirmeront la logique de l'ensemble.

2205

Je crois qu'on n'est plus à l'ère où on bâtit une église pour faire l'identification d'un quartier. C'est plutôt par des œuvres artistiques, culturelles, une fébrilité de ce côté-là, qu'on

2210 est capable de démontrer une dynamique véritable et personnalisée pour le quartier pour forger une identité, comme est le titre de l'exposé.

2215 Le premier point d'ancrage K qu'on voit sur la carte, c'est le triangle Sainte-Anne, un territoire disponible dans l'immédiat. Le deuxième triangle, qui est double, c'est à l'intersection des rues Mountain et William. Un troisième triangle est proposé à la rencontre des rues William, Ottawa et Guy. Il serait disponible pour une acquisition municipale. Ou il y a aussi l'option que les sites qui sont développés ne sont jamais développés par les, comment dire, des modalités qui existent à 100 % du terrain.

2220 À l'heure actuelle, on voit que les terrains qui restent, si on occupe un site à 70 %, deviennent des parcs intérieurs qui sont plutôt privés que publics. Donc, ça serait facilement, je crois, négociable avec des gens qui possèdent ces terrains-là que, dans les développements futurs, que la partie qui n'est pas bâtie peut devenir réellement publique, collée sur rue, puis qu'ils puissent permettre de performer pour développer une identité du quartier.

2225 Le renouveau urbain de ces artères et l'établissement des points d'ancrage décrits permettraient d'établir une épine dorsale identitaire pour faire de Griffintown un véritable lieu communautaire. Aussi, on remarque, si vous allez sur place, que la largeur de la rue William entre Guy et de la Montagne se prête avantageusement à un aménagement original d'envergure.

2235 Je crois qu'il est primordial que la zone du cœur du quartier qui ne bénéficie d'un attrait naturel provenant d'une proximité immédiate du canal ne soit pas laissée pour compte, et qu'elle puisse laisser un cadre urbain qui interpelle l'être humain de manière convaincante et significative.

Donc je crois que le moment est propice pour la Ville agisse en amont pour atteindre ces visées essentielles car elles sont d'une valeur certaine. Les espaces de verdure qui accompagnent les projets de développements privés ne constituent pas de véritables espaces

2240 publics, ni une solution pour garantir une génétique urbaine de calibre suffisant, car les développeurs ne sont pas appelés, ils n'ont pas nécessairement intérêt d'agir dans ce sens civique, dans le plus large des sens. C'est plutôt par rapport à leurs besoins privés.

2245 Aussi, on voit sur la carte, en bas, le lien proposé entre Guy et Montmorency pour traverser le canal puis un lien entre les quartiers voisins. Donc, ici, on voit, finalement les trois triangles qui seraient disponibles pour créer des lieux identitaires du quartier. Le premier K, c'est réellement le parc Sainte-Anne, où il y avait l'église autrefois. L, c'est réellement deux triangles, et je crois qu'on se doit mieux qu'un ancien *Crevier* pour donner l'identité à ce secteur. Et ces deux choses-là, ça serait facilement quelque chose de récupérable pour en
2250 faire quelque chose d'assez spectaculaire.

Le point M, c'est un autre triangle qui pourrait être facilement disponible à Guy et Ottawa et William. On remarquera que la physionomie des rues dans ces quartiers-là a beaucoup de triangles. Je crois que c'est une génétique très intègre à ces quartiers-là qu'on
2255 peut exploiter dans le développement de ces places identificatrices que je propose.

Dernièrement, je ne crois pas qu'on demande l'impossible. Il y a des démarches qui ont déjà été faites, qui vont dans le sens que l'exposé que je présente ce soir. On voit un
2260 clairement ici, c'était le Carrefour Atwater-Centre, qui illustre les différentes phases du quartier où ç'a été installé, et c'est quand même un élément repère qui donne une identité, au moins locale à ce carrefour-là, puis à l'entrée du sud-ouest à Montréal.

Voilà, je termine, en fin de compte, la présentation que je vous offre. Et, comme je dis, le but de ça, je crois, c'est d'inciter les instances municipales à adopter des paramètres qui
2265 feront en sorte que les responsabilités que personne d'autre pourrait prendre autre que la Ville, que la Ville les prenne. Que la Ville prenne des responsabilités qui feront en sorte que les préposés aux services, comme je dis, puis comme les points mentionnés au départ, puissent être en mesure de garantir aux citoyens une qualité de vie puis un quartier qui a du bon sens. Et je termine ma présentation.

2270

Mme LOUISE ROY, présidente :

2275 Merci beaucoup, Monsieur Conrath. Je pense que votre présentation est très riche. Alors, on l'a lue, on va sûrement la relire et en profiter. Moi j'aurais une question, en fait, que j'introduirais en disant ceci. Vous savez, au cours des activités qui ont eu lieu pendant la consultation, entre autres à l'occasion du colloque et puis la journée portes ouvertes et des consultations publiques, on a beaucoup entendu des gens venir nous suggérer, par exemple, de faire la rue Ottawa un corridor culturel.

2280 Vous, vous dites, ici, au point 8 : « *Il serait essentiel que le premier geste soit complété par un projet urbain qui traitera les axes Mountain et William en y incorporant des points d'ancrage* » et là, vous nous parlez de ces éléments-là. Mais, est-ce que vous, vous avez en tête une vision ou des hypothèses de personnalité particulière qu'il faudrait donner à la rue de la Montagne et à la rue William? Un peu comme on pourrait, par exemple, développer un
2285 corridor culturel sur la rue Ottawa.

M. GARY CONRATH :

2290 Je n'ai pas pris le temps de développer une idée précise pour vous exposer ici ce soir. C'est sûr que, normalement, tous les projets de cette nature-là sont gérés par finalement Design Montréal. On a le concours qui a donné lieu à Gallery Square et tout.

2295 Donc, normalement, c'est des instances de cette nature-là qui seraient appelées à utiliser le premier projet comme tremplin pour demander des propositions de différents artistes, architectes et tout, pour que le débat soit le plus riche possible et que ça ne soit pas juste, comment dire, un individu ou une idée qui est celle qui est adoptée tout court, sans que la réflexion et peut-être la richesse qui peut venir d'une consultation plus approfondie ou une compétition même peut avoir lieu.

2300 Donc, il faut dire une chose. Dans l'exposé que je fais, j'ai plutôt retenu la rue William parce que je juge que, avec les Bassins qui vont être faits et les bâtiments qui vont s'y trouver, parce que des architectes quand même qui oeuvrent dans le secteur ont des bonnes capacités

de créer du construit très valable. C'est sûr que cette rue-là va déjà être assez qualifiée ou requalifiée par les projets d'architecture qui sont entre le canal et la rue Ottawa.

2305 Puis c'est sûr que la rue William, c'est probablement celle qui est laissée pour compte. Et c'est vraiment là l'épine dorsale actuelle, je crois, du quartier, la rue Ottawa, avec tout ce qui s'est passé et tout, puis avec le... elle était plus centrale, à l'origine, il y a 100 ans ou 150 ans, quand Griffintown a été bâti dans un premier temps, elle n'est plus à cause du viaduc CN, à cause de Bonaventure, à cause de Wellington, qui a été déplacée vers le nord. Bon, c'est
2310 sûr que la rue William est probablement celle qui est la plus propice, je crois, mérite mettons une attention particulière.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2315 D'accord. Merci. Une autre question, Monsieur Séguin?

M. MICHEL SÉGUIN :

2320 Oui. Je voulais juste vous entendre sur les liens que vous proposez pour relier le sud, les deux liens, Georges Vanier-Laprairie et Guy-Montmorency. Vous parlez de passerelles piétonnes, vous parlez de quels types de liens?

M. GARY CONRATH :

2325 C'est sûr que je crois que les citoyens ont exprimé le désir que ça soit plutôt piétonnier. C'est sûr que je n'irai pas jusqu'à avancer que ça soit des ponts, mettons, pour accueillir une circulation véhiculaire. C'est sûr aussi que dans tous les projets qu'on a pu voir, mettons, aux
séances de CCU, la grande question, admettons, pour les projets de Peel et Wellington, c'est :
est-ce qu'il y a des études de circulation qui ont été faites?

2330 Je crois que ce serait mal pour moi de venir ce soir puis insister sur une direction précise en sachant que normalement il y a des ressources à l'intérieur de la Ville, je crois, ou

affiliées avec la Ville qui pourraient déterminer la nature précise de ces liens qui devraient se faire. Est-ce qu'ils pourraient être faits?

2335 Si on regarde les ponts Charlevoix et Des Seigneurs, c'est quand même des structures très légères, qui ne sont pas imposantes, qui répondent, il y a des bicyclettes qui s'en servent, des autos, des piétons. C'est quand même, c'est un très ancien système, mais c'est très intéressant. C'est sûr que le pont Wellington est beaucoup plus, mettons, écrasant ou dominant et beaucoup rébarbatif comme solution. On dirait, on dirait pour l'automobile. Puis,
2340 c'est tout, si on peut favoriser les trois façons de circulation, c'est ça qui serait le plus valable comme solution.

M. MICHEL SÉGUIN :

2345 Piétons, vélos.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2350 J'appelle maintenant madame Valérie Simard. Ça va être notre dernière intervenante. Je pense que vous avez été la dernière à l'occasion du colloque aussi?

Mme VALÉRIE SIMARD :

2355 Oui . J'aime avoir le mot de la fin.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2360 Oui. Ça a l'air d'être une habitude. On vous écoute, Madame Simard. Vous représentez POPIR - Comité Logement.

Mme VALÉRIE SIMARD :

Oui, et voilà. Donc, ma présentation va être brève. Je sais que vous avez eu votre lot de présentations cette semaine, et il se fait tard.

2365

Donc, le POPIR - Comité Logement, d'abord c'est un groupe de défense de droits des locataires, des locataires à faible revenu, qui existe depuis plus de 40 ans, puis qui œuvre dans les quartiers de Petite-Bourgogne, Saint-Henri, Ville-Émard et Côte-Saint-Paul.

2370

Donc, si je suis là, ce soir, pour représenter le POPIR, en fait c'est pour en quelque part donner de manière très humble, comme travailleuse, une voix à ces locataires-là mal logés dans le sud-ouest.

2375

Donc, quel est le contexte, d'abord, dans le sud-ouest? On est dans un contexte où est-ce qu'il y a une forte proportion de ménages locataires. Et une forte proportion de ménages locataires qui sont mal logés, en fait, qui ont des, qui consacrent une trop grande part de leurs revenus à payer le loyer. Dans le sud-ouest, présentement, il y a 33 % des ménages locataires qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus pour se loger. Ça représente environ 8 000 ménages locataires.

2380

Donc, on est chanceux quand même dans le sud-ouest parce que les élus présentement, de concert avec le Groupe de Ressources Techniques, se font un devoir de faire appliquer la stratégie d'inclusion de logements sociaux, qui permet de développer 15 % de logements sociaux dans les projets qui construisent plus de 200 unités de condos.

2385

Par contre, on considère que ce n'est pas suffisant. On a trois revendications à faire, trois recommandations — je suis habituée d'avoir un autre langage —, donc trois recommandations à faire.

2390

La première, en fait, c'est qu'on croit que la stratégie d'inclusion n'est pas suffisante. Elle n'est pas suffisante dans le contexte dans lequel on est en ce moment où est-ce qu'il n'y a pas de logement locatif qui se construit, presque pas. On est dans un contexte important de pénurie de logements aussi; il n'y a pas beaucoup de logements disponibles. Et il y a une très forte

2395 spéculation. Donc, on est amené à développer le logement social et communautaire dans ce
contexte-là aussi. Et ça ne permet pas nécessairement de faire des projets qui sont intéressants
ou qui sont humains, en fait, pour les gens qui les habitent.

2400 On demande dans un premier temps de dépasser la stratégie d'inclusion, sachant que les
loyers augmentent à une vitesse fulgurante dans le sud-ouest. Simplement pour donner un
exemple, les loyers moyens ont subi une hausse 4,6 % entre les données de SCHL en 2010 et les
données de la SCHL en 2011. Pour les logements d'une chambre à coucher, c'est une hausse de
8 % qu'ils ont subie. Donc, il coûte en moyenne 597 \$ pour se loger dans un logement d'une
chambre à coucher, présentement, dans le sud-ouest.

2405 Il y a aussi de nombreux et nombreuses demandeurs et demandeuses de logements
sociaux. On sait que les listes d'attente sont très longues à Montréal. Il y a plus de 1 000
personnes qui sont sur la liste d'attente pour obtenir un logement social, un HLM, en fait, dans le
sud-ouest.

2410 La deuxième demande, en fait, c'est aussi de développer du logement famille. Je parlais
de pénurie de logements. Le logement famille, en ce moment, il y a seulement 0,2 % de
logements de trois chambres à coucher et plus qui sont disponibles dans le sud-ouest de Montréal.
On se demande comment les gens arrivent à se loger, en fait.

2415 On entend beaucoup parler dans la ville de Montréal qu'on veut garder les familles à
Montréal, qu'on veut faire revenir les familles qui vont s'installer en banlieue, et on l'a vu, ç'a été dit
maintes et maintes fois. En fait, on ne croit pas que dans Griffintown, c'est vraiment des
logements famille qui vont se développer. Principalement, des logements d'une chambre à
coucher, deux chambres à coucher peut-être pour avoir un bureau, mais ça s'adresse
2420 principalement à des personnes professionnelles, probablement qui vont travailler à Montréal et
qui n'ont pas nécessairement de famille.

2425 Par contre, les logements sociaux développent du logement famille. Donc, on veut mettre l'emphase sur le fait de l'importance de développer les logements famille pour les personnes à faible revenu.

2430 Puis finalement, c'est peut-être notre principale recommandation. C'est la question de la mise en place d'une réserve foncière. On est dans un contexte, dans le sud-ouest, où est-ce que le développement va à une vitesse fulgurante. Il y a des grands projets à presque toutes les semaines, il y a des grands développements privés aussi, presque toutes les semaines, qui arrivent. La spéculation est forte, la valeur des terrains augmente, et on croit que c'est le devoir, en fait, des administrations publiques d'adopter des mesures pour réserver des terrains et les retirer du marché spéculatif.

2435 Ce que ça permettrait, en fait, si on, déjà dans Griffintown, si on met déjà des terrains en réserve, c'est qu'on peut prendre le temps de développer des projets de logements sociaux qui sont intéressants pour les gens. Des logements sociaux, idéalement on ne fait pas juste construire une bâtisse puis on la remplit, surtout dans le contexte où est-ce qu'il n'y a pas de HLM qui se développent. Ça n'existe plus, c'est des coopératives. Donc, on veut que les gens vivent ensemble, on veut que ça soit un projet qui soit porté par les gens, et à la vitesse où est-ce que ça va actuellement, je pense que c'est des projets, comme je le disais, qui sont moins intéressants pour les gens qui les habitent.

2445 On est aussi, avec la stratégie d'inclusion dans le contexte du développement en ce moment, on fait des projets de 75 unités, de 80 unités. Dans les Bassins du Nouveau Havre, on fait un projet d'une coopérative de 170 unités. Faites juste imaginer une coopérative de 70 unités, on est appelé à gérer comme membres locataires, collectivement, le fonctionnement de la coopérative. Donc, pour nous, ça c'est des projets qui ne sont pas nécessairement intéressants. On est toujours heureux qu'il y ait des logements sociaux pour loger les gens, mais on pense qu'il faut avoir des projets qui sont plus humains.

2450 La spéculation a un impact sur le développement de logements communautaires aussi parce qu'on doit densifier pour viabiliser les projets. Et parfois, on est amené aussi pour densifier,

2455 à faire, à développer plus des trois et demi, des logements d'une chambre à coucher. Donc, on ne répond plus non plus aux besoins nécessairement des gens qui ont besoin de se loger dans ces logements-là. Donc, il faut permettre, et je pense que l'adoption d'une réserve foncière serait le meilleur moyen, qu'on puisse développer des projets qui sont intéressants pour les gens.

2460 Et finalement, le message, je pense, qu'on veut passer principalement, c'est qu'il ne faut pas laisser le développement dans les seules mains des promoteurs immobiliers. De croire à la bonne volonté de promoteurs immobiliers qui sont là avant tout, puis je ne les blâme pas, pour faire de l'argent, pour faire des profits. On ne peut pas croire que c'est eux qui vont prendre la responsabilité de développer des espaces agréables. On a parlé beaucoup de parcs, d'espaces verts, des endroits où on peut travailler, des endroits porteurs de sens. On ne peut pas laisser le
2465 développement simplement aux promoteurs, simplement aux gens qui sont là pour faire de l'argent.

2470 C'est la responsabilité, je pense, d'une administration publique de prendre plus de place dans le développement et de laisser plus de place aux gens aussi pour qu'on ait le temps ensemble de s'approprier un milieu de vie et de le développer. Voilà. J'ai hâte d'entendre vos questions parce que ma présentation était très synthétisée.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2475 Merci beaucoup. Monsieur Bergeron, Monsieur Séguin, je pense qu'on a chacun au moins une question.

M. BRUNO BERGERON :

2480 Alors, bonsoir. Merci beaucoup de votre présentation. Cette semaine, on a eu les gens des coopératives d'habitation où on a parlé justement du logement social et tout. Puis, il y a une question qui est restée un peu en suspens, c'est la mobilité des personnes dans le grand sud-ouest qui réclament des logements. Puis on nous disait : « N'importe où où on offre du logement, les personnes vont se déplacer sachant qu'il y aura un logement. » De votre expérience, est-ce

2485 que ces gens acceptent de se déplacer aussi facilement? Puis le fait qu'on vienne les concentrer dans certains sous-secteurs de Griffintown, est-ce que c'est la meilleure solution ou s'il y en aurait pas d'autres à adopter?

Mme VALÉRIE SIMARD :

2490 C'est sûr que, en effet, on ne peut pas voir Griffintown comme l'unique solution aux problèmes de logements dans le sud-ouest; c'est une opportunité. Par rapport à la mobilité, c'est clair qu'il y a beaucoup de gens que ça fait des années qui habitent à Saint-Henri, c'est des gens de Saint-Henri. Le sud-ouest, en fait, pour beaucoup de gens qui habitent dans le sud-ouest, ça
2495 ne veut encore rien dire. Des gens de Saint-Henri, des gens de la Petite-Bourgogne. Même les gens de la Petite-Bourgogne, qui est probablement le quartier le plus près de Griffintown, ne sentent pas nécessairement que Griffintown fait partie de la Petite-Bourgogne.

2500 Mais, en effet, quand on n'est pas, on n'est plus placé devant un choix à un certain moment. Je ne dis pas qu'il faut construire des cabanes à oiseaux puis aller emballer les gens n'importe où, loin de là — justement c'est pour ça qu'on parle de réserve foncière pour prendre le temps de développer des projets qui sont intéressants —, mais je pense que, par exemple, les Bassins du Nouveau Havre, cela a intéressé beaucoup de gens. Il y avait enfin un endroit où est-ce qu'ils pouvaient trouver des logements, des grands logements pour leur famille. Ils veulent aller
2505 s'installer là parce qu'il n'y en a plus de logements locatifs.

2510 Donc, si on perd notre logement pour une quelconque raison, on n'a pas 50 000 options. On peut aller vivre à Montréal-Nord, où est-ce qu'il y a encore des logements abordables, à Saint-Léonard, on peut s'éloigner encore plus. Donc, s'il y a des projets de logements sociaux, au moins, dans un lieu qui est près, c'est sûr que ça va être intéressant. Oui, je pensais que je voulais dire autre chose, mais si ça me revient, je le...

Mme LOUISE ROY, présidente :

Monsieur Séguin ?

2515

M. MICHEL SÉGUIN :

Justement, vous avez évoqué les Bassins du Nouveau Havre, puis vous en parlez dans votre mémoire aussi. Est-ce que, selon vous, c'est un exemple à suivre? Est-ce que c'est une façon de faire qui vous apparaît comme exemplaire?

2520

Mme LOUISE ROY, présidente :

Modèle, un modèle.

2525

M. MICHEL SÉGUIN :

Oui.

2530

Mme VALÉRIE SIMARD :

Mon Dieu. Je ne sais pas si c'est un modèle. Une chose est sûre, c'est qu'il va y avoir 400 logements à loyer accessible, beaucoup pour les familles. De dire que c'est un modèle, je ne sais pas. En fait, ce que je trouve qui n'est pas un modèle, c'est qu'on fasse une coopérative de 170 unités. Le fait de densifier les projets comme ça, surtout quand c'est des coopératives, je trouve que c'est difficile de fonctionner là-dedans.

2535

Je pense que le site est intéressant pour les gens parce que souvent aussi on critique aussi, souvent, que les projets de logements sociaux viennent souvent faire un mur antibruit ou, donc, ils sont sur le bord de la voie ferrée ou bien sur le bord de l'autoroute. Dans ce contexte-là, c'est beaucoup plus intéressant pour les gens, je pense, qui ont un beau site. Mais je ne sais pas si je le présenterais comme un modèle. Mais c'est sûr qu'on a dépassé la stratégie d'inclusion.

2540

Dans ce contexte-là, c'est 20 % des unités qui vont être du logement social. Donc, ça c'est positif, mais.

2545

M. MICHEL SÉGUIN :

Est-ce que le défi, c'est qu'il y a trop, une coopérative à 175, c'est trop? Est-ce que c'est parce que des familles vont habiter en hauteur? Est-ce que c'est...

2550

Mme VALÉRIE SIMARD :

C'est plus par rapport au mode de fonctionnement des coopératives. Une coopérative, on n'a pas de gestionnaire, en théorie, on n'a pas de propriétaire; on gère collectivement. Donc, on habite 170 personnes ensemble, on fait des assemblées générales pour prendre toutes sortes de décisions. Ça va être compliqué à 170, je pense.

2555

M. MICHEL SÉGUIN :

Un défi?

2560

Mme VALÉRIE SIMARD :

Oui. C'est plus ça.

2565

Mme LOUISE ROY, présidente :

Moi, je, peut-être dans la même foulée, on a entendu un GRT venir nous parler de nouvelles maisons pour les familles qui se construisent sur dix étages. Mais, en effet, ils nous les ont présentées comme étant des duplex superposés. Je ne sais pas si vous connaissez cette formule-là ? Pour moi, c'était nouveau.

2570

Mme LOUISE ROY, présidente :

2575

Et, dans leur mémoire, ils proposaient que la Ville achète trois, se positionne dans trois coins de Griffintown, et qu'effectivement, ils puissent prendre en considération la possibilité de construire ces espèces de duplex superposés sur une dizaine d'étages. Moi, ma question, elle concerne la qualité de vie, d'après vous, de familles dans des dix étages? Prenons pour acquis que c'est un duplex par-dessus un duplex. Et, effectivement, de la façon dont ils le décrivent, ça semble fort intéressant. Mais pensez-vous que, ce n'est pas dans notre culture, ici, est-ce que les familles que vous connaissez seraient intéressées, puis pourraient développer une qualité de vie en hauteur?

2580

2585

Mme VALÉRIE SIMARD :

Je trouve ça difficile de répondre, mais vous avez mentionné un élément de réponse que j'aurais donné. En fait, ce n'est pas dans notre culture ici, de vivre dans des grandes tours de logements. Mais, comme je le disais, malheureusement, pour les locataires à faible revenu, la notion de choix est très limitée. Donc, si on leur offre des logements de qualité sur des sites qui sont intéressants, où est-ce qu'il y a des services de proximité, je pense que, avant un loyer accessible, je pense que le fait de vivre en hauteur ne serait pas un obstacle.

2590

2595

Puis, je voulais juste dire, je pense que, aussi, peut-être, éventuellement il faudrait penser en dehors de la stratégie d'inclusion aussi. C'est que la stratégie d'inclusion, ça fait en sorte que, bon, on a une partie de terrain et là, on développe ce qu'on peut sur cette partie de terrain-là, avec les subventions qu'on a, et tout ça. Le sud-ouest, c'est un arrondissement. Est-ce qu'il n'y aurait pas moyen, en fait, à travers des grands projets, comme dans Griffintown, qu'on puisse utiliser ces subventions-là pour faire de l'achat-rénovation. Donc, des bâtiments existants où est-ce qu'il y aurait des ménages à faible revenu, qui seraient intéressés à s'instaurer en coopératives. Est-ce qu'on ne pourrait pas en profiter pour développer d'autres sites qui sont peut-être plus intéressants, ailleurs, dans l'arrondissement aussi?

2600

2605 Tu sais, je pense qu'il faut qu'on sorte un peu de ça, mais. Puis c'est clair qu'on est dans un contexte où est-ce que, bon, il y a beaucoup de quartiers à Montréal qui nous envient en fait, parce que, juste à Griffintown, il va avoir environ 1 200 unités de logements sociaux. Donc, je me vois mal venir ici puis me plaindre. Mais, en fait, c'est que le problème, je sais qu'il déborde beaucoup de la ville, de l'arrondissement aussi. On a juste 2 000 unités à développer par année, à Montréal.

2610 Mais, en fait, ce qu'on voulait illustrer, c'était que les besoins étaient là, et que malheureusement pour développer du logement social, ça ne se développe comme des condos. Puis je pense que justement, c'est là que le rôle des administrations publiques, c'est de nous permettre de pouvoir prendre le temps de faire ces projets-là comme il faut puis de, peut-être, réfléchir ensemble, un peu en dehors de.

2615 **Mme LOUISE ROY, présidente :**

2620 Est-ce que - bien là, vous me faites penser à autre chose - est-ce que ça voudrait dire qu'on pourrait imaginer, par exemple, des projets de développement de logements sociaux où les gens s'impliqueraient, ceux qui sont en attente de logements? Ils s'impliqueraient et que donc, il puisse y avoir une partie du 15 % par exemple qu'un promoteur doit affecter aux logements sociaux qui soit versée en argent, qu'on puisse acheter, par exemple, un édifice à rénover, et que les gens puissent s'impliquer de telle sorte qu'avec le même 15 %, on puisse faire plus finalement de logements sociaux, peut-être?

2630 Donc, ça c'est envisageable. Parce que, souvent, quand on parle de logement social, les gens veulent, s'accrochent à, les militants surtout, ils s'accrochent à du *in situ*, sur le site, puis le plus possible, finalement. Donc, si on peut déborder du 15 %, tant mieux. Mais, est-ce que, donc, on pourrait envisager un 15 % qui serait dépensé autrement que dans du logement sur le site? Et dans des formules, comme ça, de rénovations?

Mme VALÉRIE SIMARD :

2635 C'est sûr que ça ne fait pas consensus dans le milieu. Je ne veux pas ramener le débat
ici. Mais, en fait, le principe des coopératives, en fait, c'est que les locataires, les personnes dans
le besoin, s'impliquent. À la base, même idéalement, les projets partiraient d'eux. Là, c'est sûr
que le développement du logement social, il est rendu ailleurs, notamment à cause des — je ne
veux pas que cela ait l'air négatif mais — la stratégie d'inclusion, donc, tu sais, les condos, en fait,
2640 c'est eux qui influencent où est-ce qu'on va aller développer le logement social. C'est eux qui
permettent même qu'on développe du logement social. Parce que, si on a autant de logements
sociaux qui vont se développer dans les prochaines années dans le sud-ouest, c'est aussi parce
qu'il y a autant de, beaucoup plus de condos qui se développent. Donc, on se fait dicter ça un peu
de l'extérieur, le développement.

2645 Je trouve que ce serait intéressant de pouvoir sortir, un peu, de la stratégie d'inclusion puis
de voir justement si on ne pourrait pas permettre aux gens qui habitent déjà dans le quartier, dans
leur logement, si on ne pourrait pas trouver un moyen qu'ils soient mieux logés à travers ça. Parce
que cela a ses limites, un quartier comme Griffintown, cela a ses limites au niveau du
développement. Donc, oui, ce serait peut-être des avenues qui pourraient être intéressantes à
2650 envisager.

Mme LOUISE ROY, présidente :

2655 Bon. Alors, on va se laisser là-dessus. Je vous remercie infiniment. Même si vous avez
été notre dernière intervenante, je pense qu'on en a profité beaucoup. Alors merci. On finit ce
soir, avec madame Simard, notre dernière séance. Merci de nous avoir suivis. Et peut-être à un
de ces jours, dans Griffintown! Comment est-ce qu'ils disent « *À l'année prochaine, à
Jérusalem.* » Bonsoir, bonne fin de soirée.

2660 FIN DE LA SÉANCE

Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes sténographiques prises au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

2665

Et, j'ai signé :

LOUISE PHILIBERT, s.o.

2670