

OFFICE DE CONSULTATION DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS : Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente
 M. MICHEL SÉGUIN, commissaire
 Mme LUBA SERGE, commissaire

**PROJET DE REDÉVELOPPEMENT
RÉSIDENTIEL MIRELIS**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 2

Séance tenue le 5 décembre 2012, 19 h

6610, rue Hutchison
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 5 décembre 2012 1
Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente 1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

Mme MAEVA VILAIN, pour le député fédéral de Rosemont-Petite-Patrie 3
Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER, SODER 15
Mme ANNE THIBAUT, Comité logement de La Petite-Patrie 32
Mme JULIE MEDAM, Comité initiateur La Cathédrale et Le Bazar 41
M. ANTOINE ROY-LAROUCHE, Comité initiateur La Cathédrale et Le Bazar 45
M. DENIS LEFEBVRE, Comité aménagement et culture de Rosemont-Petite-Patrie 59
M. GILLES RENAUD 66
M. DENIS FARLEY, citoyen 81
M. ANDRÉ FONTECILLA , Coalition Marconi-Beaumont 85
M. DENIS GIRALDO, Coalition Marconi-Beaumont 87

RECTIFICATION

M. BERNARD CYR, de la Ville de Montréal 94

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

5 Mesdames et messieurs, bonsoir. Au nom de l'Office de consultation publique, je vous souhaite la bienvenue à cette deuxième et dernière séance de consultation publique au cours de laquelle nous entendrons vos commentaires et opinions sur les deux projets de règlement, P12046 et P4047-131 portant respectivement sur la transformation et l'occupation à des fins résidentielle et commerciale des bâtiments portant les numéros civiques 6650 et 6666 St-Urbain, ainsi que sur la
10 modification du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, le règlement 06-039.

A word to say that this meeting will be conducted in French, but anyone who would like to address the Commission in English may do so.

15 Je me nomme Hélène Laperrière, je suis urbaniste et commissaire à l'Office. Je présiderai cette commission et suis accompagnée de deux collègues, madame Luba Serge qui détient une formation en urbanisme et monsieur Michel Séguin qui est sociologue de l'environnement, tous deux agissant comme commissaires à l'Office également.

20 Nous sommes appuyés dans nos travaux par madame Sylvie-Nuria-Noguer qui est absente ce soir, mais qui agit tout de même comme analyste de la commission. Permettez-moi de vous présenter aussi les personnes ressources qui sont en appui à l'organisation de cette séance. À l'accueil, madame Cristelle Lollier-Théberge ainsi que Jimmy Paquette, à la sténographie, madame Louise Philibert et à la régie du son, monsieur Jérémie Gagnon.

25 La première partie, comme vous savez, la première partie de la consultation publique en était une d'informations, elle a été tenue le 13 novembre dernier. L'assistance a pu à cette occasion être informée sur les projets de règlement mentionnés ci-avant grâce aux présentations effectuées par les représentants de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie et de la Ville et ceux du

30 promoteur. Les personnes présentes ont également eu l'opportunité de poser à l'un ou à l'autre représentant diverses questions.

La deuxième partie de la consultation se poursuit ce soir après une première séance qui a eu lieu hier soir. Au total, nous avons écouté ou écouterons 15 personnes, soient huit hier soir et sept ce soir, en plus des 10 mémoires reçus et qui feront l'objet de présentation au cours de ces 35 deux soirées, la commission a reçu quatre mémoires qui ne feront pas l'objet de présentation. Enfin cinq présentations sans dépôt de mémoires auront été faites, c'est-à-dire trois hier soir et trois à nouveau ce soir. Au total, ce sont donc 19 mémoires et représentations verbales et écrites qui composent le corpus de la commission, que la commission étudiera et traduira dans son rapport au chapitre 2 relatant les préoccupations, opinions et attentes des participants.

40 Comme vous le savez, ces séances de consultation ont pour but de vous permettre d'exprimer votre opinion sur les projets de règlement qui sont devant nous, d'émettre vos commentaires et de faire part de vos réflexions, analyses ou suggestions.

45 Comme il est de coutume en matière de consultation publique, si pour une raison ou une autre, des inexactitudes se glissaient dans les propos tenus ce soir, les représentants de l'arrondissement et de la Ville, de même que ceux du promoteur, pourraient user de leur droit de rectification. Je leur accorderai la possibilité d'exercer ce droit en fin de séance. Il s'agit bien entendu de rectifier seulement un propos et non d'émettre un commentaire ou un avis.

50 La Commission est là pour vous aider, nous vous poserons des questions en vue de nous assurer d'une bonne compréhension de votre point de vue ou encore pour vous demander d'approfondir certains éléments de votre présentation qui auront attiré plus particulièrement son attention.

55 On va donc consacrer 20 minutes par intervenant. Nous vous demandons de résumer votre présentation en 10 minutes. Je vous rappelle qu'on a déjà pris connaissance de vos mémoires et, qu'à ce titre, nous apprécions que vous ne vous attardiez aux points majeurs que vous souhaitez

60

soulever. Les 10 minutes restantes peuvent ainsi être consacrées à des questions que nous vous poserons pour bien comprendre les différentes facettes de votre mémoire.

65

S'il le faut, on pourra éventuellement, mes commissaires et moi-même, prendre un peu plus de temps avec certains intervenants. Je vous demande d'être indulgents, le nombre n'est pas très grand ce soir, ça va faciliter les choses, mais je vous demande tout de même de respecter le temps alloué de telle sorte qu'on puisse terminer à une heure raisonnable.

70

Tout comme vous l'avez démontré en séance d'information le 13 novembre, pour ceux et celles qui y étaient, il est important de maintenir un climat serein et de courtoisie, et je vous en remercie et vous demande à nouveau bien cordialement d'y contribuer ce soir. Je vous rappelle enfin que tout est transcrit. L'enregistrement et sa transcription écrite seront mis à la disposition du public sur le site internet de l'Office. C'est fait en général dans les quatre ou cinq jours suivant la séance.

75

Alors au terme des séances d'hier et de ce soir, la Commission procède à l'analyse de l'information et des opinions recueillies. Elle le fait à partir des enjeux que vous avez soulevés, des préoccupations que vous allez exprimer, des positions que vous allez formuler. Elle rédige ensuite son rapport qui comprend trois parties en plus d'une introduction et d'une conclusion. Ces trois parties sont la description du projet lui-même, les préoccupations des citoyens et des enjeux révélés en second et, en troisième lieu, l'analyse de la Commission assortie de ses recommandations.

80

Sans plus tarder, la parole est maintenant à vous. Donc sans plus tarder, j'inviterais à la table devant nous, madame Maeva Vilain, s'il vous plaît, pour le député fédéral de Rosemont-La Petite-Patrie, monsieur Alexandre Boulerice. Madame Vilain, bonsoir.

85

Mme MAEVA VILAIN :

Bonsoir. Ça me fait très plaisir de vous présenter notre mémoire ce soir. Je voulais juste vous dire, je dois quitter à la fin de ma présentation, de notre échange, parce que je dois représenter le député à une des nombreuses fêtes de Noël qui a lieu ce soir dans la circonscription.

90 Alors en guise de préambule, je voudrais vous exposer un petit peu des considérations sur ce qu'on a vu dans l'arrondissement dans les dernières années. L'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie a connu un processus de gentrification, pour l'année 2011 seulement, on a vu une augmentation des loyers de 5,5 % alors qu'on sait que la Régie du logement recommande une augmentation de 1 %.

95 Le secteur de Marconi-Alexandra dans lequel se trouve le projet Mirélis n'a pas du tout échappé à ces propos de mutation du quartier. Au contraire, le comité logement de La Petite-Patrie nous dit qu'il y a 525 nouveaux condos dans cette zone depuis 2009. On ajoute à ça l'arrivée du campus Outremont juste à côté d'ici, mais on sait que ça aura un impact aussi sur le quartier au niveau de la gentrification là aussi. Et c'est dans ce contexte-là que le projet Mirelis arrive. On
100 prévoit 278 unités dont 56 logements sociaux.

On tient tout de suite à souligner les efforts déployés par l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie afin d'appliquer avec détermination la politique d'inclusion prônée par la Ville de Montréal, donc le 15 % de logement social et le 15 % de logement abordable. Nous, on voudrait
105 faire remarquer ce soir qu'il nous semblerait que la partie consacrée au logement social pourrait être bonifiée. On aurait deux suggestions à faire dans ce cadre-là. La première serait que les logements sociaux proposés répondent mieux aux besoins des familles et des aînés. Ça c'est notre première grande revendication et, la deuxième, c'est que les propositions quant au verdissement de sites soient améliorées.

110 Je vais vous parler d'abord de la partie sur les logements sociaux pour les familles et les aînés. On sait que dans la partie de logement social, il y a la moitié qui seront pour du logement communautaire, puis l'autre moitié sera du logement subventionné. Donc ça répond en partie aux besoins du secteur. Le comité logement La Petite-Patrie nous dit qu'il y a déjà 200 ménages qui sont
115 en attente d'un logement subventionné, là il y aura 28 unités, donc, on est content que ces unités arrivent, mais relativement par rapport aux besoins du secteur, ça n'en comble qu'une partie.

Par rapport aux besoins des familles, une de nos préoccupations c'est que heureusement Rosemont-La Petite-Patrie aujourd'hui retient peu les familles. On sait que le pourcentage de

120 ménages avec enfants dans Rosemont, aujourd'hui c'est 25 % et dans Montréal, le pourcentage de
ménages avec enfants, c'est 34 % et, en banlieue, c'est beaucoup plus dans les couronnes nord et
sud, on parle de 48 %. Et ça fait partie des priorités, Jean-François Lisée, le nouveau ministre de la
métropole, a mis ça en avant, veut faire en sorte que Montréal retienne les familles, et va réfléchir
aux raisons pour lesquelles il y a cet exode en banlieue. Mais une de nos intuitions ça serait de dire,
125 s'il y a pas de logements pour les familles, elles ne resteront pas. Or, dans La Petite-Patrie, le
nombre moyen de pièces par logement, c'est quatre. À Montréal, c'est six. Donc c'est sûr que si les
logements sont petits, on aura du mal à retenir les familles.

130 Donc dans ce contexte-là, ça nous semble important qu'il y ait plus de grands logements
dans le projet Mirelis. Actuellement, il y a, en tout cas, c'est ça. Nos revendications, ça serait 15
unités avec deux chambres à coucher et 15 unités avec trois chambres à coucher. Et il nous semble
qu'une des pistes qui pourrait être explorée, c'est que le penthouse du sixième étage qui n'est pas
encore construit, mais qui figure sur les plans d'architecte, soit consacré à plus d'espaces pour les
logements avec des familles. Ça permettrait aussi à la partie logement social d'avoir une véritable
135 autonomie.

En ce qui concerne les besoins pour les aînés, on sait que la population au Québec vieillit.
Montréal est pas épargnée par ça, et il nous semblerait intéressant qu'on réfléchisse à la possibilité
pour les logements du rez-de-chaussée d'être adaptés aux besoins des aînés, donc les baignoires,
140 les portes, les rampes d'accès, etc., qu'on réfléchisse à une façon d'adapter ces logements aux
aînés.

Notre deuxième partie concerne les préoccupations par rapport au verdissement dans une
perspective de lutte aux îlots de chaleur. On sait qu'à Montréal en été il fait beaucoup plus chaud
que dans le reste du Québec et, dans Rosemont-La Petite-Patrie, il y a deux gros îlots de chaleur
qui sont les deux zones industrielles, une dans le coin de l'avenue d'Iberville et l'autre c'est Marconi-
Alexandra. Quand on regarde une carte, on voit vraiment du violet et du rouge dans cette zone-là.
L'Institut de santé publique répertorie tous les problèmes liés aux îlots de chaleur, détériorations de
la qualité de l'air extérieur, mais intérieur également, hausse de la demande en énergie et des
150 conséquences sur la santé : faiblesse, coup de chaleur, exacerbation des maladies chroniques,

insuffisance respiratoire, etc. Et puis, les pistes pour lutter contre cette chaleur excessive, on pourrait tout d'abord à l'agrandissement de l'espace vert réservé au logement social. Pour l'instant, il y a une petite partie qui est réservée aux logements sociaux, mais elle pourrait être agrandie.

155 On pense notamment que des espaces de stationnement pourraient être convertis en espaces verts que ce soit les espaces de stationnement pour le logement social ou des espaces de stationnement pour les condos privés, surtout qu'on plaide pour plus d'unités pour les familles, donc ça semble logique qu'il y ait plus d'espaces pour les loisirs pour les jeunes.

160 Aussi, peut-être penser à la possibilité d'une étude de faisabilité d'un toit vert qui permettrait à la fois de réguler la température à l'intérieur des appartements et aussi de favoriser l'agriculture urbaine. C'est quelque chose dont on parle beaucoup dans l'arrondissement. Le maire de l'arrondissement pousse en faveur de l'agriculture urbaine. On sait que la population est réceptive. Beaucoup d'études montrent à quel point ça peut améliorer la vie des gens, leur santé, l'accès à des
165 fruits et légumes à meilleur marché. Donc, on pense que dans un projet moderne, c'est quelque chose à explorer. Penser aussi à la végétalisation du stationnement, végétalisation du pourtour du bâtiment, végétalisation des murs.

170 Donc, voilà, pour conclure on voudrait souligner le fait que c'est pas souvent dans Rosemont-Petite-Patrie qu'il y a des grands projets de développement immobilier qui permettent la stratégie d'inclusion, puis que le projet Mirelis doit être pensé en fonction des besoins de la population aujourd'hui, donc pour les familles, pour les aînés et lutter contre la chaleur et proposer plus d'espaces verts aux gens qui vivent ici aujourd'hui.

175 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

Je vous remercie, Madame Vilain. Vous restez avec nous pour quelques questions.

Mme MAEVA VILAIN :

180

Oui.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

185 J'aimerais vous poser une question. Simplement, pour commencer, vous proposez une augmentation de logements à deux et à trois chambres à coucher, et je pense que vous proposez 15 et 15.

Mme MAEVA VILAIN :

190

Oui.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

195

Quelle est la base de ce calcul? Comment est-ce que vous êtes arrivé...

Mme MAEVA VILAIN :

200

Écoutez, c'est plus par rapport aux besoins de la population actuellement. Écoutez, c'est sûr que ça ne couvrira pas les besoins de toutes les familles de Rosemont-La Petite-Patrie, mais symboliquement on pense que ça serait un chiffre intéressant à atteindre.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

205

Alors c'était simplement donc en fonction des besoins de familles auraient besoin de logement.

Mme MAEVA VILAIN :

210 C'est pas basé sur le nombre de familles qui a besoin d'un logement plus grand parce qu'on parlerait de centaines, mais c'est par rapport à 56, dans le fond, ça ferait 30 logements à deux ou à trois chambres à coucher, donc pour les familles avec un, deux ou trois enfants, donc un peu plus de la moitié, puis c'est ça.

215 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Et en termes de quartier, comment faire pour attirer des familles parce qu'on a eu un petit peu de questionnement, de discussion autour de ça.

220 **Mme MAEVA VILAIN :**

Je sais que c'est les questions qui a pu y avoir parce qu'à l'heure actuelle, c'est pas un quartier, en tout cas au niveau de Marconi-Alexandra, c'est pas un quartier très attrayant pour les familles, mais dès que vous passez St-Laurent, c'est un quartier qui est à cinq minutes à pied, il y a la Maisonnette des parents qui est un grand organisme avec beaucoup de services pour les familles et il y a l'école Notre-Dame-de-la-Défense qui est je pense à dix minutes à pied de Mirelis; il y a des CPE, il y a des garderies, bon ,il y a pas assez de place dans le CPE pour tout le monde, mais il y a des garderies privées subventionnées. Donc c'est pas sur le site, mais accessibles à pied, il y a ce qu'il faut pour les familles. Je pense qu'il y a le parc Jarry qui est pas si loin, donc, c'est ça, je pense que...

225

230

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Alors selon vous c'est déjà un quartier qui serait attirant pour les familles, il y a suffisamment...

235

Mme MAEVA VILAIN :

240 Je pense qu'il peut être rendu suffisamment attrayant pour les familles. Je pense que s'il y a un espace vert sur le site, des infrastructures de jeux pour les enfants, puis que le site est pensé en fonction des besoins des familles, oui, ça pourra attirer des familles, parce que le quartier, juste adjacent, a des infrastructures nécessaires pour les familles, oui.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

245

Merci.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

250

Vous avez des données précises sur les familles. Est-ce que votre connaissance, je me réfère davantage à votre connaissance du quartier ou de l'arrondissement, pour les aînés, à Rosemont, il y a une population aînée qui est importante quand même, qu'on appelle souvent des résidents de longue date parce qu'ils ne sont pas arrivés à Rosemont récemment, ils sont ici depuis très longtemps, est-ce que c'est donc en raison de cette population aînée importante que vous souhaitez inclure, notamment au rez-de-chaussée, des logements qui sont dédiés à ces gens et si possible adaptés?

255

Mme MAEVA VILAIN :

260

Bien, c'est ça, effectivement, on sait qu'il y a beaucoup d'aînés dans le secteur, puis il me semble que, aujourd'hui quand on construit des logements, il est important de penser à cette portion de la population qui va aller s'agrandissant. Puis on parle des aînés, mais je sais qu'hier vous aviez, je pense, une présentation de quelqu'un qui avait la sclérose en plaques, donc souvent c'est la même, c'est une adaptation qui se ressemble pour...

265

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

Sous l'angle de logements adaptés et tout, on a sensiblement les mêmes besoins effectivement.

270

Mme MAEVA VILAIN :

Oui.

275

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

Mais, donc, à votre connaissance, puisqu'on doit vous adresser des demandes j'imagine ou faire état de cas, la problématique des aînés est à votre point de vue présente.

280

Mme MAEVA VILAIN :

Oui.

285

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

D'accord, merci.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

290

Vous parlez beaucoup de verdissement, de toits verts, d'agriculture urbaine, végétalisation et même vous évoquez un parc à un moment donné, vous parlez de parc dans votre mémoire; selon vous, comment est-ce que vous imaginez ces espaces verts là? Est-ce que c'est des espaces verts qui sont aménagés à même les occupants des résidences ou est-ce que des logements proposés ou est-ce qu'il y a une section de ces espaces verts qui sont ouverts au public ou est-ce que vous avez réfléchi sur ces...

295

Mme MAEVA VILAIN :

Écoutez, j'ai pas de plan prédéfini en tête, mais, je peux...

300

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

C'est parce que vous avez évoqué le fait que le quartier a besoin d'espaces verts.

305

Mme MAEVA VILAIN :

Oui.

310

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

C'est un îlot de chaleur, et c'est une question importante pour les résidents qui vivent ici maintenant. Donc c'est pour ça que je voulais savoir si vous aviez pensé...

315

Mme MAEVA VILAIN :

Non, je comprends.

320

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

...à ces espaces verts, en ces termes-là : l'accessibilité et résidents actuels ou est-ce que c'était vraiment en fonction d'un nouveau projet et les occupants de ce nouveau projet-là?

325

Mme MAEVA VILAIN :

Oui. On n'a pas la superficie exacte de cet espace vert, mais je pense que même si on prend les places de stationnement du communautaire et du privé, ça va pas être un espace vert immense. Donc je pense pas que ça sera un attrait important pour le quartier. Je pense pas que les

330 gens de l'extérieur de Marconi-Alexandra vont se déplacer pour aller dans cet espace vert là. Donc il va attirer d'abord et avant tout les gens des logements sociaux. Après, c'est sûr que je pense, je verrais pas interdire l'accès à d'autres, mais le penser, oui vraiment en fonction des besoins des familles.

335 Je sais que dans les pays scandinaves, c'est aussi des cours qui sont assez sécuritaires pour que les enfants d'un certain âge puissent aller jouer plus ou moins seuls, puis ça, en tout cas pour pallier à l'exode vers les banlieues, ça me paraît important que les enfants puissent jouer de façon sécuritaire dans ces espaces-là, oui.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

340 Donc ça serait le seul critère, que les enfants puissent jouer de façon sécuritaire.

Mme MAEVA VILAIN :

345 Oui. Oui, écoutez c'est sûr que vous amenez ça à l'attention, aujourd'hui, c'est pas très attrayant pour les familles, donc il va falloir avoir quelque chose d'intéressant à leur montrer. Puis je pense qu'une... ils ont pas de balcon, ils ont pas leur propre cour, mais si leurs enfants peuvent aller jouer pendant que les parents préparent à manger ou quoi que ce soit, puis qu'à tour de, de rôle, les gens prennent en charge les enfants les uns et les autres, je pense que oui c'est un atout, puis que c'est une façon assez moderne de concevoir la vie en ville, oui.

350 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

355 Pour faire un peu de kilométrage sur la question de mon collègue, j'ai en tête le document 3.3., je ne sais pas si vous avez pris connaissance.

Mme MAEVA VILAIN :

Oui.

360 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

Probablement que vous avez en tête cette esquisse préliminaire. Est-ce que je comprends, bon, vous dites on agrandit l'espace, je parle de l'espace pour le logement social, à même les stationnements, et les stationnements on pourrait les repousser; à même les stationnements, il est
365 prévu une vingtaine de cases de stationnement associées à la partie privée pour les visiteurs des copropriétaires, est-ce que vous iriez jusqu'à prendre entièrement cette superficie correspondant aux 20 cases pour bonifier la cour et éventuellement les aménagements de la partie publique, par exemple, ou...

370 **Mme MAEVA VILAIN :**

Non. Nous on pensait pas aux 20 cases, on pensait aux cinq cases de stationnement.

375 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

Huit.

Mme MAEVA VILAIN :

380 Je pense que c'est trois logements communautaires et cinq...

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

385 Vous parlez de celle-ci là?

Mme MAEVA VILAIN :

Nous, on parle de celle-ci qui est réservée aux logements communautaires.

390 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

Oui.

395 **Mme MAEVA VILAIN :**

Et en plus des cinq, c'est ça, de ces cinq-là.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

400 D'accord.

Mme MAEVA VILAIN :

405 Oui, c'est ça parce que, en tout cas, pour avoir discuté avec plusieurs personnes, 20 stationnements pour visiteurs, c'est quand même un ratio important. Il nous semblerait, surtout dans une zone densément peuplée, on peut venir par différents moyens de transport que 15 espaces de stationnement pour les logements privés, ça serait, bon, en tout cas, quand il faut choisir, il faut choisir, mais que, oui, ça vaudrait la peine de bonifier l'espace vert...

410 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

Dans la mesure où les limites extérieures du terrain ne bougeront pas, donc on est obligé d'agrandir par l'intérieur.

415 **Mme MAEVA VILAIN :**

Oui, c'est ça.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

420

Ça, c'est sûr. Merci. Ça fait le tour de nos questions, je vous remercie bien, Madame Vilain.

Mme MAEVA VILAIN :

425

Merci.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

430

J'inviterais maintenant madame Françoise Légaré-Pelletier pour la SODER, s'il vous plaît.

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :

Bonsoir.

435

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

Bonsoir.

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :

440

Je représente aujourd'hui la SODER, la Société de développement environnementale de Rosemont. C'est un organisme qui s'est donné pour mission d'accompagner les citoyens et les professionnels vers le développement durable. La SODER a décidé de déposer un mémoire parce qu'il y avait plusieurs citoyens qui avaient des questions et des préoccupations vis-à-vis le projet. La SODER est concernée par l'intention des promoteurs de bien intégrer le développement durable dans la réalisation de ce projet.

445

Le mémoire qu'on a déposé contient 20 recommandations qui seront résumées dans la présentation. La SODER se questionne sur la pertinence en premier lieu d'un tel projet sans

450 inscrire préalablement dans le contexte plus large. Je parle présentement du plan de
développement urbain, économique et social, le PDUÉS. Pour la SODER, il serait difficile
d'assurer un développement durable et intégré en s'inscrivant pas dans le projet en globalité.

455 En ce qui concerne la documentation déposée à l'OCPM, la SODER pense que la
documentation déposée par le promoteur sur les aspects durables potentiels devrait être
exhaustive et détaillée. Sur le projet, on a seulement deux pages, dans le fond, qui parlent de
ces aspects-là. On s'attendait peut-être à plus pour un projet de cette envergure.

460 En ce qui concerne les logements sociaux, la SODER recommande de remplacer le
penthouse du sixième étage par un étage supplémentaire de logements sociaux avec plus de
deux chambres à coucher. Donc, comme il a été mentionné précédemment sur les 56
logements sociaux, il y a cinq logements avec trois chambres à coucher, neuf avec deux
chambres à coucher. On voudrait avoir plus de logements pour les familles.

465 La SODER recommande aussi d'assurer l'autonomie et l'accessibilité universelle des
résidences et unités de logements sociaux sur les six étages du bâtiment.

470 En ce qui concerne l'augmentation des espaces verts. Considérant que les logements
sociaux ont un jardin qui équivaut à peu près au moins deux fois, deux fois moins trente les
condos et que les logements sociaux n'ont pas de balcons, la SODER recommande, fait une
série de recommandations, soit de relocaliser le stationnement pour les visiteurs dans le
stationnement souterrain, de libérer tous les stationnements de la cour des logements sociaux
et de les relocaliser dans le stationnement souterrain, d'augmenter le ratio d'espace vert par
unité de logements sociaux et de prévoir un stationnement écologique semi-végétalisé dans le
475 cas où il y aurait un stationnement extérieur.

480 La SODER pense qu'avec au moins 22 projets LEED à son actif, le promoteur détient
toute l'expertise pour mener un projet LEED et permettre une vision environnementale durable,
intégrée du projet. Elle recommande donc d'atteindre une certification LEED-or pour
l'ensemble du projet.

485 Concernant les toits verts, la SODER aimerait spécifier qu'un toit vert, un toit recouvert
d'un substrat végétalisé qui possède de nombreux bienfaits environnementaux tels que la
réduction des îlots de chaleur, la réduction des climatisations et de chauffage ainsi que
l'amélioration de la qualité de l'air, etc., il y a des toits verts qui sont extensifs, intensifs et des
toits jardin. La SODER suggère d'installer un toit vert potager sur les deux bâtiments, de rendre
accessibles les toits verts potagers à tous les résidents et de rendre publique l'information
concernant sur le toit vert qui était supposé être disponible, comme le promoteur l'avait dit lors
de la séance d'information du 13 novembre, sur le site de l'OCPM.

490 En ce qui a trait à l'agriculture urbaine, la SODER sait qu'il y a une liste d'attente d'au
moins deux ans pour l'accès à un jardin communautaire dans le quartier. Il serait logique donc
de dédier un espace à cet effet. La SODER recommande de prévoir un espace pour un jardin
collectif communautaire et suggère d'installer un système de récupération d'eaux de pluie pour
495 alimenter ce jardin.

En ce qui concerne la gestion des matières résiduelles, la SODER suggère de prévoir
l'espace nécessaire pour trois types de bacs roulants dans un espace dédié aux déchets et
résidus. D'ailleurs, il est à noter que la collecte des résidus alimentaires devra être obligatoire
500 dans l'arrondissement, je pense, dès 2020. Donc pour 2020, ce sera obligatoire, il faudrait
penser à cet aspect.

En ce qui concerne le transport actif et collectif, la station de BIXI la plus proche se
situe à 400 mètres et celle de Communauto la plus proche comprend trois emplacements et
505 répond aux besoins de 60 utilisateurs et elle se trouve à 300 mètres. Il est recommandé par la
SODER d'ajouter une station BIXI à proximité du projet, d'avoir aussi au moins une place de
stationnement par unité de logement pour les vélos à l'intérieur des logements sociaux,
d'ajouter une station de Communauto à même le site et d'inclure au moins cinq emplacements
pour les voitures Communauto dans le projet, dans le site du projet.

510 En ce qui concerne l'apaisement de la circulation, la SODER suggère de sécuriser les
principales intersections telles que St-Zotique/ St-Urbain pour les piétons, les cyclistes et les

automobilistes. Elle suggère aussi de sécuriser l'entrée du stationnement de la SAQ et celle du stationnement souterrain pour les piétons, les cyclistes et les automobilistes, surtout lors de l'heure de pointe.

515

La dernière recommandation parle de l'emprise du chemin de fer. La SODER suggère de laisser intacte le terrain de l'emprise de l'ancienne voie ferrée, interdire que de tout pré-aménagement avant la consultation future du PDUÉS Marconi-Alexandra, cet espace est d'autant plus important puisque les villes sont prises avec une diminution de la biodiversité écologique et que cet espace, il s'agit d'un véritable couloir de migration pour les oiseaux, les petits mammifères et les plantes.

520

La SODER souligne aussi qu'il aurait été nécessaire de laisser plus de temps au promoteur et à l'arrondissement pour fournir l'information nécessaire. Certains documents sont manquants et d'autres ont été versés près d'une semaine après la séance d'information. Le délai entre la séance d'information, le dépôt du mémoire est très court pour les organismes et les citoyens qui désirent déposer un mémoire étoffé à l'OCPM. La SODER croit que, pour les prochaines consultations de cette taille, le délai devrait peut-être être plus long pour permettre aux citoyens et aux organismes de se positionner sur le projet et à l'arrondissement et au promoteur de soumettre leur documentation.

525

530

La SODER croit qu'en ajoutant des logements sociaux, en augmentant la superficie d'espaces verts et en tenant compte des différents critères LEED, ce projet pourrait créer un véritable milieu de vie soucieux de la réalité sociale et environnementale et devenir une référence pour ce type de projets.

535

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

540 Je vous remercie, Madame Légaré-Pelletier. Vous restez avec nous. Deux petites précisions avant qu'on passe aux questions. Il s'agit du même document de deux pages dont vous faites référence; il n'y a pas un autre document sur les toits verts.

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :

545 O.K.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

550 Parce que vous faites référence, c'est une technicalité, à la ligne 2075 de la transcription, donc ce n'est pas qu'il n'a pas été déposé, il s'agit du même document.

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :

555 Donc tout ce qui nous était dit sur les toits verts était la toiture du bâtiment et une toiture blanche.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

560 Ce qui est écrit dans les deux pages que vous avez sous les yeux et que moi je n'ai pas. Deuxièmement, quant au délai pour, oui, on nous a fait la remarque, et je tiens juste à faire la précision à votre intention, comme je l'ai fait hier soir. Pour toutes les commissions de quelque nature que ce soit, il y a toujours trois semaines entre la séance d'information et la première séance de consultation qui était hier. Mais c'est vrai que, comme dirait l'autre, ça regarde mal parce que ça fait 16 jours de calendrier, et c'est vrai que 16 jours c'est plus près de 15 jours que de trois semaines. Donc, je comprends votre désappointement à cet égard. On ne manquera pas de transmettre l'information à l'Office de consultation publique.

565

Je passerais la parole à mon collègue pour commencer une série de questions.

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

Je commencerais par vous remercier pour avoir déposé le mémoire. En fait, je voulais juste préciser dans la section « contexte » au bas de la page où vous dites vraiment que vous vous questionnez sur la pertinence de développer le projet en fonction de la démarche en cours du PDUÉS. J'aimerais vous entendre sur comment loin vous allez avec ce questionnement, pouvez-vous clarifier votre pensée là-dessus?

575

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :

Oui. Bien, étant donné que le PDUÉS sera, je crois, la consultation sera au printemps 2013 plus ou moins. C'est un secteur qui est à redévelopper, ç'a été dit plusieurs fois lors de l'assemblée d'information que le projet se trouve dans un secteur à redévelopper. Donc, on se questionne sur, en fait, est-ce que ç'a n'aurait pas été mieux de voir comment on veut redévelopper ce secteur avant de voir ce projet-là pour mieux l'intégrer au redéveloppement de ce secteur. C'est vraiment dans ce but-là que va le commentaire, c'était :Est-ce qu'on pourrait un peu se pencher sur qu'est-ce qu'on veut pour ce secteur-là? Quelles sont les grandes lignes? Comment, quelle sera la consultation sur ce secteur pour ensuite vraiment bien intégrer le projet. C'est aussi que le promoteur veut un projet de qualité qui répond au quartier. Donc on trouvait que c'était peut-être mieux de faire la consultation publique sur le PDUÉS, puis après de voir comment vraiment ce projet-là pouvait s'intégrer.

585

590

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Quand vous parlez de logements sociaux, vous parlez d'avoir plus de logements de deux chambres à coucher et plus. Alors je suis un petit peu la question sur les familles dans ce quartier-là : Est-ce que c'est un quartier qui est propice pour les familles? Comment est-ce qu'on pourrait les attirer? Est-ce que ça prendrait un petit plus que ce qu'on a maintenant?

595

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :

600

Je pense qu'on a parlé tout à l'heure des familles. Ce que je peux rajouter, c'est dans le cadre du PDUÉS, est-ce qu'on veut attirer les familles? Qu'est-ce qui va être fait pour voir aussi à long terme. Donc, présentement, qu'est-ce que c'est? Donc présentement, oui, c'est sûr c'est dans un quartier qui est proche d'un autre quartier où est-ce qu'il y a beaucoup de services pour les familles.

605

Maintenant il faut penser au redéveloppement aussi. Il va avoir aussi, avec toute, dans le fond, le PDUÉS va avoir le campus universitaire qui va être proche, l'avenue du Parc risque d'être développée, et tout le secteur en fait risque d'être développé lors du PDUÉS et peut-être d'avoir de nouvelles vocations. Donc, ce que je me dis c'est que c'est sûrement une zone qui va être revitalisée ou qui va avoir un effort de revitalisation avec l'arrivée du campus, puis je me dis qu'à ce moment-là, c'est très certain que ça pourrait devenir un endroit attrayant pour les familles.

610

615

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Dans le cadre du redéveloppement plus large.

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :

620

Oui.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

625

C'est un peu comme ça que vous le voyez plutôt que...

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :

Oui, en plus de tout ce qui a été dit avant.

630 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

D'accord.

635 **Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :**

Je pense qu'on a très bien répondu en première partie à tout ce qui a été dit par la personne qui m'a précédée, puis j'ajouterais qu'il faut aussi le voir à long terme ce projet-là.

640 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

D'accord, merci.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

645 Plus loin, page 5, vous parlez du stationnement et vous citez l'étude Chabot et Thornton qui parle du ratio de stationnement acceptable, compte tenu de la situation du transport collectif dans le quartier de une place de stationnement par deux unités de logement. Est-ce que vous croyez que ce ratio devrait s'appliquer aussi autant au logement social que privé?

650

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :

Présentement, il y a combien d'espaces de stationnement en ratio pour le social?

655 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

C'est pas calculé en ratio comme en nombre de cases : il y a huit cases prévues pour le logement social. La question étant, puisque vous citez l'étude Chabot Thornton, et je cite : « *Nous estimons également qu'un ratio de stationnement d'une place pour deux unités de logement serait suffisant compte tenu de la localisation, etc. et du transport collectif* ».

660

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Est-ce que ça s'applique à...

665 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

Est-ce que ça s'appliquerait à l'ensemble du projet?

670 **Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :**

Oui. Moi, ce que j'avais compris de... bien, c'est sûr que j'ai pas mis le contexte avec lequel, mais c'était que le stationnement souterrain était suffisant pour, dans le fond, l'ensemble des besoins de tous les utilisateurs compris les condos et les logements sociaux. Donc, c'est pour ça que dans nos demandes on a demandé à ce que les stationnements un
675 sur... les logements sociaux soit, un, déplacés; deux, première option dans le stationnement souterrain si c'est possible, et si c'est pas possible de les déplacer dans le stationnement extérieur pour les visiteurs.

680 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

C'est très clair, ce n'est pas de faire une guerre de chiffres et de ratios et on ne cherche pas à vous piéger du tout.

685 **Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :**

Non.

690 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

C'était simplement la logique d'aller avec un sur deux pour l'ensemble du projet et, conséquemment, on pense que dans le souterrain on en aurait suffisamment. C'est ce que je constate.

695 **Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :**

Oui, c'est ça. C'est exactement ça, oui, si je comprends votre question.

700 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

Je vais faire un peu de pouce sur la question de Michel. Vous suggérez, c'est votre recommandation 5 de, pour augmenter l'espace vert, pour augmenter l'espace vert de la portion sociale, vous suggérez de les relocaliser en souterrain. Est-ce que vous envisageriez leur relocalisation dans l'espace ou à même une portion de l'espace prévu dans le stationnement visiteurs, c'est-à-dire qui est extérieur?

705 **Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :**

Oui, exactement. Donc si c'est pas possible de les déplacer en souterrain, la SODER suggère de les relocaliser à l'emplacement des visiteurs.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

715 D'accord. Juste une question de précision à propos des espaces verts. Un peu plus haut dans la même page 5, *l'espace paysager pour la coopérative est deux fois plus petit, etc. etc.*, vous allez trouver au document 5.6.1 qui a été déposé dans un court délai, j'en conviens, le détail en mètres carrés et tout.

720 **Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :**

D'accord.

725 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

Donc document 5.6.1 et vous allez trouver en mètres carrés la portion paysager et la portion paysager avec stationnement, et la même chose pour la partie privée. Donc je vous invite à consulter ce document-là.

730 **Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :**

Je le ferai. Merci.

735 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

Restez encore avec nous, on n'a pas tout à fait fini. Votre mémoire est consistant alors.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

740 Bien, en fait, c'est justement sur les espaces verts. En fait, si je comprends bien la proposition que vous faites par rapport au projet, c'est que les potagers qui seraient au toit seraient ouverts à l'ensemble des résidents. Donc, il n'y aurait pas d'espaces, c'est-à-dire que tous les résidents auraient accès à ces potagers-là...

745 **Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :**

Oui.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

750

...en tout temps?

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :

755

Oui. Je pense que, considérant la nature des bâtiments, je sais que pour une meilleure cohabitation, des fois il faut des accès donc différents, séparés. Donc peut-être qu'il y aurait un accès sur le toit pour les logements sociaux et un autre pour les condos. Mais le but de la remarque c'est que tout résident puisse accéder au toit qui serait vert.

760

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Par contre les jardins collectifs ou communautaires, eux qui seraient j'imagine quelque part dans le réaménagement au rez-de-chaussée, ça, ça serait ouvert à l'ensemble du monde du quartier ou est-ce que ça serait encore juste pour les résidents?

765

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :

770

Non, je pense qu'on le voit comme la possibilité pour les résidents de participer à l'agriculture urbaine dans leur cour et d'en faire. Donc, je le voyais plus dans ces termes-là. C'est sûr que s'il y a une coopérative puis il y a des condos, on sait pas encore comment va fonctionner la coopérative, mais je pense que l'espace de la cour doit être agrandi, mais pour aussi donner un plus pour les résidents.

775

Je le voyais vraiment, comme c'est, ma réflexion c'était comme s'il y avait deux ans d'attente pour des jardins, fait qu'au moins les résidents, pour qu'il y ait un espace dans leur cour, c'est sûr que ça serait décidé en coopérative j'imagine. Maintenant essayer de prévoir cet espace-là pour qu'il puisse faire de l'agriculture urbaine. Que ce soit un jardin peut-être collectif pour la coopérative, puis un pour les condos.

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

Pour les résidents.

785 **Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :**

Pour les résidents, voilà.

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

Merci.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

795 Est-ce que, avec l'expérience de la SODER, vous avez des exemples en tête ou que vous auriez peut-être travaillé ou contribué ou connu, de cette cohabitation, par exemple, de toits verts, l'ensemble des toits verts ouverts à tous, donc, tous, pas le public, portion sociale et portion privée, est-ce que vous avez des exemples ou avez-vous travaillé ce genre de mécanique déjà?

800 **Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :**

Je pense que les toits verts sont encore très récents, même à Montréal. La SODER accompagne les citoyens dans des projets, soit de verdissement. Présentement, il y a pas de jardins qu'on a faits, mais je pense que c'est quelque chose, donc les jardins sont très en demande. Je sais pas comment ça pourrait être géré, puis je pense qu'une coopérative aime aussi gérer ses propres jardins, donc son propre accès; peut-être les condos, ça va être la même chose. Mais je pense que, comme c'est deux bâtiments assez distincts, il peut avoir très facilement des accès différents. Mais la SODER présentement n'a pas eu de jardin sur le toit encore.

810 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

O.K. Quand vous parlez de jardin, vous parlez de potager?

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :

815

Oui, ça pourrait être un potager.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

820

Dédié à l'agriculture urbaine?

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :

825

Oui. Je peux aussi vous parler en termes de toits verts aussi, si c'est ça qui est décidé, non potager.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

830

O.K.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

835

Encore par rapport, on va passer au tri et à la récupération des matières, vous parlez justement de la nécessité de réaménager le sous-sol pour inclure le tri des matières organiques, qui va devenir obligatoire, comme on disait, d'ici 2020. Est-ce que vous avez des exemples ou est-ce que vous imaginez l'aménagement qui devrait être fait dans les unités d'habitation ou par étage, par rapport à cette collecte de matières recyclables, compostables des déchets?

840 **Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :**

On n'avait pas pensé dans le mémoire à inclure dans, au fil des étages, mais c'est vrai que ça serait peut-être bien d'y penser. Nous autres, on est encore dans l'idée de juste prévoir pour la collecte vraiment un endroit où tous les bacs pourraient être mis en se disant que le
845 reste pourra être géré d'une autre façon, peut-être plus propre aux réalités des condos et de la coopérative. Je pense que pour la gestion des bacs, on laisserait ça à la gestion de la coop et des condos. En ce qui concerne les gros bacs, ça doit être quand même plusieurs bacs qui doivent être mis pour répondre à toute cette production, tous ces résidents-là qui vont produire et jeter des résidus alimentaires, des objets à recycler et des déchets.

850

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Puis, est-ce que vous avez eu à accompagner des résidents qui sont comme des immeubles similaires? Est-ce que vous avez des pratiques ou des choses qui sont à retenir
855 pour un projet comme celui-ci qui pourraient justement faciliter cette récupération-là?

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :

Là, je pense que la clé de ça c'est d'avoir les bons espaces pour les bonnes matières, donc que ça soit identifié, mais aussi de faire de la sensibilisation. Par exemple, les résidus
860 alimentaires. Ce que la SODER fait c'est, elle va faire, surtout dans des centres par exemple pour personnes âgées ou semi-autonomes, peu importe, elle peut faire des ateliers de sensibilisation pour savoir qu'est-ce que c'est, le recyclage qu'est-ce que c'est, le, la collecte des matières résiduelles alimentaires et bien différencier les trois types de déchets. Je pense
865 que si ce projet-là, en fait ce projet-là va avoir les trois collectes. À terme, je pense que la sensibilisation pourrait être une clé ainsi qu'une bonne identification de chaque espace, qui est dédié à quoi.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

870

Je vais enchaîner parce que je veux vous entendre, vous parlez de la nécessité de l'apaisement de la circulation, autant pour les piétons, les cyclistes, les automobilistes, on a entendu dire qu'il y a beaucoup de camions à certaines heures pendant la journée, alors concrètement, de quoi ça a l'air un apaisement ? Vous parlez justement là de l'intersection St-

875

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :

880

On parle de sécuriser les intersections et non d'apaisement, on parle de... à moins que j'aie dit apaisement, mais il me semble qu'on avait vraiment mis l'emphase sur la sécurité pour les 90 camions par jour de la SAQ pour l'augmentation aussi de toutes les voitures et piétons et cyclistes que vont générer ce nouveau projet, puis on pensait, donc ça peut être soit... là on voit, il me semble j'avais vu que c'était des *stops* présentement à cette intersection-là. Donc est-ce qu'on peut penser à un marquage au sol, à des lumières piétons? Est-ce qu'on peut penser à ce type d'aménagement qui est assez simple, mais qui répondrait pour sécuriser chaque utilisateur.

885

890

La même chose quand on parle du garage et surtout aux heures de pointe, j'ai l'impression qu'il peut avoir un, disons des, il peut avoir le trottoir puis le garage, puis les autos vont entrer et sortir, les piétons et les cyclistes vont passer devant ce garage. Donc je me demandais est-ce que ça serait possible de les sécuriser, d'avoir une lumière ou un voyant lumineux ou un bruit sonore pour avertir qu'il y a une auto qui va sortir du garage souterrain ou qui va rentrer, en tout cas. Je me demandais si c'était possible de sécuriser. On n'a pas donné des aspects précis. Présentement c'est *Tandem* qui s'occupe de la sécurité urbaine, qui analyse beaucoup ces données-là, mais, nous on trouvait que c'était important de le mentionner aussi dans notre mémoire.

895

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

900

Merci.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

905

Une dernière question, Madame Légaré-Pelletier, puis on vous laisse aller. Votre dernière recommandation porte sur l'emprise du chemin de fer et je vous cite : « *Laisser intact le terrain de l'emprise de l'ancienne voie ferrée et interdire tout réaménagement avant la consultation future sur le PDUÉS Marconi-Alexandra* ». Vous envisagez, est-ce que je comprends que vous envisagez ce qu'on appelle de plus en plus des coulées vertes?

910

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :

En fait, c'est ça, un corridor vert. Coulée verte, comme vous le dites.

915

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

Qui est un espace naturel, nettoyé, débarrassé de ses artefacts, mais non aménagé?

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :

920

Oui, présentement en fait, ce qu'on dit c'est qu'avant, avant tout, avant qu'on touche à ce terrain-là ou qu'on l'aménage, peu importe, ce qu'on trouve intéressant c'est ce qui va ressortir du PDUÉS sur ce terrain parce que cet espace a un grand rôle, notamment au niveau de la biodiversité, mais aussi au niveau social. On sait que plusieurs personnes se l'ont approprié de différentes façons; il y a même des marques d'appropriation sur ce couloir-là, et, en fait, ce que la SODER espère c'est qu'il va avoir lors de la consultation, des mémoires, des commentaires à cet égard, sur ce lieu, et qu'on prenne en considération ces commentaires sur ce lieu pour pourvoir à tout réaménagement futur, s'il en a besoin.

925

930 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

Je vous remercie. Ça fait le tour de nos nombreuses questions.

935 **Mme FRANÇOISE LÉGARÉ-PELLETIER :**

Merci à vous.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

940 J'inviterais maintenant madame Anne Thibault, s'il vous plaît.

Mme ANNE THIBAUT :

Bonsoir.

945 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

Bonsoir madame Thibault.

950 **Mme ANNE THIBAUT :**

Alors le Comité logement de La Petite-Patrie a pour mandat d'informer, de sensibiliser, de défendre et de représenter les résidents et les résidentes du quartier, en priorité ceux et celles socio économiquement défavorisés, donc à les représenter sur toutes questions relatives à l'habitation et à l'aménagement urbain.

955
960 Nos deux principaux volets d'action sont la dépense de droits des locataires et la promotion du logement social. Le quartier de La Petite-Patrie fait face à une gentrification importante et le secteur Marconi-Alexandra n'y échappe pas. La population à faible et modeste revenu se fait chasser hors de leur logement et de leur quartier.

965 Juste pour comprendre un peu le phénomène qui a fait que depuis les années, le début des années 2000, la gentrification est vraiment présente dans le quartier de La Petite-Patrie. Alors grosso modo, comment ça se passe, c'est via des reprises de logements, donc c'est la possibilité qu'a un propriétaire pour mettre quelqu'un de sa famille dans le logement du locataire ou pour l'habiter lui-même. En tout cas, nous au Comité logement, depuis le début des années 2000, nous avons reçu 800 demandes de reprises de logement et 90 % de ces cas-là, ce sont des prétextes pour viser l'éviction du locataire.

970 Aussi tout le phénomène des rénovations majeures qui fait en sorte que souvent les aspects légaux ne sont pas respectés; les locataires se retrouvent avec des travaux soit à côté de leur logement ou dans leur logement, alors au bout d'un certain temps, ils quittent leur logement parce que ça devient vraiment intenable à vivre. Il y a aussi des pratiques un peu plus illégales, bien, en tout cas, il y en a pas tout de suite les illégales, comme l'achat de baux. C'est courant de voir des locataires accepter 2 000, 10 000, 12 000 \$ en échange de leur départ. Naturellement, des pratiques d'intimidation de la part des propriétaires, le refus d'encaisser des chèques de loyer et ainsi se retrouver devant la Régie du logement et obtenir l'éviction du locataire et le refus aussi de faire des réparations urgentes et nécessaires dans les logements afin que le locataire, de guerre lasse, décide de quitter le logement.

980 Donc notre préoccupation première, ici ce soir, est de s'assurer que le projet Mirelis trouve écho aux besoins des mal-logés du quartier. Je voudrais apporter une précision par rapport aux chiffres que madame Maeva Vilain a donnés lors de sa présentation. Elle disait que, d'après les données du Comité logement, il y avait 220 ménages en attente d'un logement social dans le quartier; c'est pas tout à fait exact, c'est 220 ménages qui sont inscrits sur la liste des requérants du Comité logement de la Petite-Patrie, mais si on ajoute à ça, les ménages en attente d'un HLM sur la liste de l'Office municipal d'habitation de Montréal, on peut dire qu'il y a au moins 800 ménages du quartier qui sont en attente pour un logement social.

990 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

Je vous remercie de faire cette précision-là.

Mme ANNE THIBAUT :

995 Alors nous, on a décidé d'intervenir sur deux aspects qui ont retenu notre attention. La première, je vais commencer par la question du logement abordable et la deuxième par la question du logement social.

1000 Le logement abordable, c'est le programme Accès-Condo de la SHDM, la Société d'habitation et de développement de Montréal, qui vise à donner un coup de pouce aux ménages à revenu modeste pour qu'ils deviennent propriétaires d'un condo. C'est grosso modo l'objectif du programme Accès- Condo. Le programme Accès-Condo vise, fixe aussi des prix plafond au niveau de la première vente d'un condo. Alors une chambre à coucher, 200 000 \$ pour le prix plafond; deux chambres à coucher, 265 000; trois chambres à coucher, 310 000 \$ et en plus offre des subventions aux premiers acheteurs. Cela représente tout de même des millions pris à même
1005 les fonds publics.

Or, l'inclusion de propriétés abordables dans les nouveaux projets résidentiels ne prévoit pas aucun mécanisme de contrôle sur l'abordabilité des propriétés construites. Ainsi, lors de la
1010 revente d'un condo abordable, il n'y a pas de critères concernant la durée de l'occupation requise pour le premier acheteur ni de prix plafond lors de la revente du condo.

Afin de s'assurer de la pérennité du programme Accès-Condo pour les ménages à revenu modeste, nous recommandons que le programme Accès-Condo établisse des règles permettant de
1015 réserver aux personnes à revenu modeste l'achat des unités domiciliaires visées par le programme, et ce, pour toute la durée utile de ces unités. Ce qui représente dans le cas du projet Mirelis 32 unités, ce qui somme toute est très peu pour répondre aux besoins des ménages à revenu modeste de la population de Marconi-Alexandra.

1020 La question du logement social. Nous voulons nous aussi saluer la détermination de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie de ne pas avoir accepté de compensation financière du promoteur en échange de la non-réalisation de logements sociaux. Ce qui fait que, dans le projet qu'il y a présentement à l'étude, qu'il y a la présence de 56 unités de logement social.

1025 Selon une étude réalisée par INRS Habitation pour le compte de la Ville de Montréal et qui s'appelle *La mixité sociale en habitation*, il faut pour que la mixité se fasse le plus harmonieusement possible le maintien d'une homogénéité sociale à l'intérieur d'un même bâtiment. Or, le projet Mirelis ne répond pas à cette exigence. La coopérative de 56 logements qui verra le jour devra cohabiter avec les penthouses privés prévus au dernier étage d'un des bâtiments. Cette formule hybride
1030 entraînera des difficultés de cohabitation, d'abord au chapitre de l'implication.

La formule coopérative suppose une implication des membres qui y habitent, et ce, à différents niveaux : conseil d'administration, comité de gestion, comité d'entretien, comité de bon voisinage. À tous ces comités et les tâches qui en découlent va s'ajouter des rencontres par rapport au syndic qui va voir à la gestion de ce bâtiment-là. Une instance qui va augmenter l'exigence de
1035 l'implication des membres en temps, mais aussi en acquisition d'expertise, car cette forme de cohabitation est totalement inconnue du mouvement coopératif à but non lucratif.

L'autre difficulté est la complexité juridique lorsqu'il y aura conflit entre les occupants des deux formes de propriété, les membres locataires de la coopérative et les copropriétaires des penthouses. Lorsqu'une coopérative d'habitations possède la totalité du bâtiment et que des conflits surgissent, la coopérative maîtrise la situation puisque la source du conflit est entre les membres eux-mêmes, et si le conflit persiste, les membres locataires tout comme la coopérative via son conseil d'administration disposent de recours simples et peu dispendieux, soit la Régie du logement.

1045 Dans la formule hybride proposée dans le projet Mirelis, lorsqu'il y aura conflit, exemples : un toit qui coule, la présence de vermines, des problèmes de bruit, des problèmes de bon voisinage – et que les deux propriétaires ne s'entendent pas, la solution devra passer par la Cour du Québec puisque la Régie du logement n'a juridiction quand il y a conflit entre locataires et
1050 propriétaires et non pas entre deux propriétaires entre eux autres. Cela va signifier un durcissement

des relations et des coûts juridiques non prévus par la coopérative, frais d'avocat et frais de cour. Ces coûts auront une incidence certaine sur le prix des loyers des membres de la coopérative.

1055 Afin d'éviter le plus possible les inconvénients que ces situations vont occasionner, nous demandons que l'étage des penthouses cède la place à un étage de logements sociaux. Nous y voyons trois avantages : diminuer les risques de litige, faciliter le bon fonctionnement de la coopérative d'habitation et accroître l'offre en logements sociaux pour les mal-logés du quartier. C'est tout.

1060 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

Je vous remercie. Dans votre, en début de votre présentation à propos du logement abordable, vous avez indiqué, je veux être sûre d'avoir bien compris, que les 32 unités prévues étaient insuffisantes à votre avis?

1065

Mme ANNE THIBAUT :

1070 Non, j'ai pas dit qu'elles étaient insuffisantes. Mon, notre problème à nous c'est qu'il y a beaucoup de, il y a quand même de l'argent public qui va là pour faciliter l'acquisition de ces logements abordables...

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

D'accord.

1075

Mme ANNE THIBAUT :

1080 ...là et il y a pas de, un coup que la personne qui habite ce condo abordable décide de revendre le logement, il y a pas de rien qui assure que la pérennité du programme Accès- Condo, finalement qui vise au...

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

1085 La pérennité.

Mme ANNE THIBAUT :

1090 ...que ça permette à des revenus modestes à acquérir. Alors on voudrait que quand il y a revente, qu'il y ait des critères qui permettent...

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

1095 Que l'abordabilité se transmette dans le fond.

Mme ANNE THIBAUT :

1100 Se transmette de propriétaire à propriétaire.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

1100 Je vous remercie de cette précision-là, je n'avais pas compris ça comme ça. Est-ce que mes collègues? Oui?

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1105

Je vais continuer avec les logements abordables. Selon vous, parmi les gens du quartier, est-ce que ces gens-là seraient intéressés à accéder à ces propriétés, ce logement abordable? Est-ce que vous voyez la demande...

1110

Mme ANNE THIBAUT :

1115

Écoutez, nous au Comité logement, on n'a pas vraiment, je veux dire, nous ce qui nous préoccupe c'est essentiellement la situation des 80 % des ménages locataires du quartier. Euh, le problème étant que le programme Accès-Condo peut être attirant pour des gens parce que souvent, au niveau du parc de logement locatif, il est tellement en train de s'effriter comme peau de chagrin, qu'à un moment donné quand tu veux te loger, quand tu cherches à loger, les gens peuvent être désespérés et, effectivement, vont opter pour ce genre de... Mais, nous au Comité logement, c'est sûr qu'on préférerait que les 32 logements abordables soient transférés en logements sociaux, ça c'est clair pour le Comité logement.

1120

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1125

Mais vous pensez qu'il y aurait une demande des gens qui habitent le quartier pour accéder à ces propriétés-là qui seraient plus abordables, mettons, que carrément privées.

Mme ANNE THIBAUT :

Oui, il y a une demande, les gens faut qu'ils se logent.

1130

Mme LUBA SERGE, commissaire :

O.K. Je voulais aussi vous poser une question sur, quand vous avez parlé de ce processus de gentrification des locataires qui sont expulsés à travers différents moyens, les propriétaires, est-ce que c'est des nouveaux propriétaires ou c'est les propriétaires qui sont là

1135 depuis longtemps et là décident qu'il y a un membre de la famille qui va prendre logement ou
comme est-ce que c'est des nouveaux propriétaires ou c'est des anciens propriétaires du
quartier qui sont en train de...

Mme ANNE THIBAUT :

1140

Ça dépend quel type de stratagème on parle. Pour ce qui est de la reprise de logement,
souvent ça va être soit un premier acheteur. O.K. Ou des fois ça peut être des propriétaires qui
occupent déjà l'immeuble et qui veulent transformer les duplex en unifamiliales. Ça, on a ça aussi. Il
y a aussi, et là c'est beaucoup plus des promoteurs qui décident de vider les lieux, pardonnez-moi
1145 l'expression, mais c'est vraiment ça qui se passe. Et alors on assiste à des achats de baux pour que
les locataires qui quittent et éventuellement transformer ces immeubles locatifs en copropriétés
divises.

1145

1150

Parce qu'il faut comprendre que dans l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie il y a
présentement un moratoire sur la conversion des immeubles locatifs existants en copropriétés
divises. Alors, la seule façon de contourner le moratoire, c'est soit de vider les lieux ou de faire de la
pression auprès des locataires pour qu'ils quittent le logement et là procéder à leur projet.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1155

Alors j'ai une dernière petite question. Les gens qui quittent, qui sont forcés, est-ce
qu'ils se trouvent d'autres logements dans le quartier ou vous voyez que c'est des gens qui
doivent quitter le quartier?

1160

Mme ANNE THIBAUT :

1165

Écoutez, Madame, j'aimerais ça être beaucoup précise sur ce genre de données là, on
aimerait bien ça nous autres au Comité logement de savoir nous-mêmes. Malheureusement, je
nepeux pas vraiment vous dire la proportion de gens qui réussissent à se trouver un logement dans
le quartier ou qui doivent quitter le quartier et s'en aller dans des quartiers moins centraux là,

comme Montréal-Nord, ou carrément quitter l'île de Montréal. En tout cas, si jamais vous trouvez une réponse, on serait très intéressé à la connaître.

1170 **M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

1175 Juste une précision. Selon vous, donc avec le projet tel qu'il est proposé, il n'y aurait pas d'accompagnateur capable d'aider à régler les litiges à cause de la complexité de ce qui est proposé? Actuellement, il n'y a pas de formules qui permettraient à trouver des médiateurs ou des accompagnateurs pour pouvoir permettre à trouver une façon d'harmoniser la cohabitation?

Mme ANNE THIBAUT :

1180 Écoutez, on ne les a pas vus. Ça s'est jamais fait ce type de projet. Nous au Comité logement, on reçoit, mettons par année, 3 000 demandes d'information de la part des locataires; là-dessus, on doit recevoir 5 % de ces 3 000 qui proviennent de locataires qui habitent des coopératives d'habitation; ces coopératives d'habitation qui ont leurs propres bâtiments à gérer, alors nous, on voit tout de suite un peu l'ampleur que peut prendre cette cohabitation quand le bâtiment est partagé par deux types de propriétaires.

1190 C'est vraiment ces interrogations-là et c'est... et on sait qu'ils vont venir les problèmes. Ça, on le sait. Au Comité logement, on va avoir bien de la misère à un peu répondre aux demandes exprimées par les locataires. Parce qu'il faut savoir que quand on est locataire d'une coopérative d'habitations, la Régie du logement a juridiction sauf au niveau du coût des loyers; alors si il y a des problèmes, mauvais entretien, présence de vermines, etc., le locataire peut s'adr... le locataire membre d'une coop peut s'adresser à la Régie du logement.

1195 Mais là, s'il y a une partie, s'il y a un des deux propriétaires qui veut pas faire le *move*, alors à ce moment-là, et si ça s'adonne que c'est ceux qui sont dans les penthouses, alors la coopérative

pourra même pas faire son devoir en tant que propriétaire qui est de donner des logements en bon état d'habitabilité et pleine jouissance des lieux par rapport aux locataires.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

1200

Merci.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

1205

Madame Thibault, je vous remercie. J'inviterais maintenant madame Julie Medam, s'il vous plaît. Vous êtes accompagnée de?

Mme JULIE MEDAM :

1210

De monsieur Antoine Roy-Larouche, également membre fondateur du comité initiateur de La Cathédrale et Le Bazar.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

1215

Monsieur Antoine?

Mme JULIE MEDAM :

Roy-Larouche.

1220

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

Roy-Larouche. Merci.

1225 **Mme JULIE MEDAM :**

Qui va compléter mes propos que je vais entamer à l'instant.

1230 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

C'est noté. Je vous y invite, on vous écoute.

Mme JULIE MEDAN :

1235 Merci, bonsoir à tous les trois. Bonsoir l'auditoire. Donc, nous sommes ici pour représenter un projet en développement. Un projet en développement d'espaces d'habitation et de travail abordables destinés à des créateurs. Notre objectif avec ce projet qui mijote depuis déjà plusieurs années, c'est de contribuer à la synergie et à la proximité entre les espaces d'habitation et de travail pour les créateurs. Dans la mesure où nous considérons que, pour que les créateurs restent
1240 dans les quartiers centraux de la Ville de Montréal, ils se doivent d'être à la fois dans des espaces d'habitation et de travail qui sont à proximité.

Donc, notre idée à travers notre projet c'est de renouveler le développement et la sécurisation collective d'un milieu de vie, de réinventer finalement un milieu de vie et de nous
1245 assurer de le sécuriser. Ça c'était pour notre mission.

Maintenant pour la clientèle du projet La Cathédrale et Le Bazar. Dans notre esprit, nous nous adressons aux créateurs, qu'est-ce que c'est pour nous, qu'est-ce que sont les créateurs pour nous. Ce sont à la fois les artistes, les travailleurs culturels, les entrepreneurs sociaux, mais
1250 également les chercheurs, donc, c'est une conception assez élargie de ce que sont les créateurs.

On s'adresse également aux créateurs de la relève. Quand on pense à notre projet, on imagine de jeunes familles, de jeunes familles prêtes justement à s'installer dans un secteur comme le secteur Marconi. Des jeunes familles donc dans la moyenne d'âge serait de 25 à 35 ans pour ce
1255 qui du premier bassin de gens à qui le projet s'adresserait.

Troisième dimension ou caractéristique de la clientèle à laquelle on souhaite s'adresser. C'est une clientèle à faible et moyen revenus. Donc derrière notre projet, il y a également l'idée de lutter contre une certaine forme de précarité économique.

1260

Le concept de notre projet La Cathédrale et Le Bazar se découpe en trois sous-catégories. La première, nous la résumons par la thématique de l'abordabilité économique et géographique. Abordabilité économique parce que nous avons conçu un mécanisme pour assurer l'abordabilité perpétuelle des espaces d'habitation et de travail qu'on souhaite mettre en place. L'abordabilité géographique également puisqu'on souhaite concevoir notre projet dans un quartier central de Montréal.

1265

Deuxième volet du concept du projet La Cathédrale et Le Bazar. On veut que ce projet demeure un projet à échelle humaine. Pour l'instant, quand on se situe en termes de pieds carrés et de superficie pour le projet, on pense à 50 000 pieds carrés pour les espaces de travail et 50 000 pieds carrés pour les espaces de création.

1270

Troisième volet de notre concept, c'est ce qu'on appelle l'architecture écologique. Derrière cette notion-là, on pense à des espaces qui soient évolutifs dans le temps, donc également inscrits dans une logique de développement durable si on veut. Également une architecture qui soit en respect de l'environnement immédiat et de l'architecture du milieu des gens environnants. Et également, une architecture qui soit sensible au verdissement et à donc tous les projets de toit vert, etc. qui ont pu être évoqués par les intervenants précédents.

1275

Notre projet est réalisé par un organisme à but non lucratif qui s'appelle le collectif DIA qui a été incorporé en 2003 et qui est composé de professionnels de l'économie sociale et créative et qui agissent aujourd'hui à titre de consultants, de directeurs, de gestionnaires, d'artistes et d'entrepreneurs au sein d'une dizaine d'organismes reconnus. On a également autour de nous plusieurs partenaires qui nous accompagnent. On peut penser à la Fédération des coopératives d'habitations intermunicipales du Montréal métropolitain qui a été auprès de nous dès les prémises du projet. Également le regroupement économique et social du Sud-ouest, mais également les

1280

1285

1290 CDEC Rosemont-La Petite-Patrie, Centre-Nord, Centre-Sud, Plateau-Mont-Royal, qui avaient également été mis au fait de notre projet, le Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier, la firme d'architectes Aedifica qui a aussi été impliquée, des organismes comme l'espace culturel La
1295 Cenne, Exeko, la Caisse d'économie sociale, le Réseau d'investissement social du Québec, Convercité, Eastern Bloc, Allen Gaudreault et la Société canadienne d'hypothèque et de logement. Nous avons également été en lien avec la Table au logement et aménagement Petite-Patrie et le Regroupement Art et culture Rosemont- Petite-Patrie. Il nous semble important d'énoncer tous ces partenaires pour vous montrer que notre souhait derrière ce projet, c'est également de s'inscrire dans une communauté d'acteurs qui vont dans le même sens que le nôtre.

1300 Je terminerai avant de céder la parole à Antoine Roy-Larouche que, quand on regarde les priorités locales et autant au niveau de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie qu'au niveau de la Ville de Montréal, on considère que notre projet s'inscrit complètement dans les priorités de l'arrondissement et de la Ville.

1305 Au niveau de l'arrondissement. L'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie a énoncé à plusieurs reprises son souhait de voir émerger davantage d'initiatives créatives. On considère qu'avec notre projet, c'est exactement à ce souhait qu'on répond. Également, la deuxième priorité qu'il nous semblait intéressante de souligner, qui a également été énoncée par l'arrondissement, c'est la volonté de sécuriser des espaces pour les créateurs et la troisième priorité consiste en la contribution au développement du potentiel créatif montréalais.

1310 Donc, par le fait même, on peut penser par exemple au plan d'action Montréal Métropole culturelle 2007-2017 qui était très présent les derniers temps dans les débats et auquel on considère complètement s'associer.

1315 Donc, je terminerais avant de céder la parole en énonçant finalement que le projet La Cathédrale et Le Bazar est tout à fait prêt, dans la mesure où il est encore en développement, à envisager de s'insérer dans le développement futur du secteur Marconi, éventuellement du Projet Marconi. Merci. Jje cède la parole à Antoine Roy-Larouche.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

1320 Merci, Madame Medam. À vous, Monsieur Roy-Larouche.

M. ANTOINE ROY-LAROUCHE :

1325 Merci. Comme vous l'aurez lu, notre mémoire fait état de plusieurs recommandations par la suite, je vais peut-être insister sur les deux premières dans la mesure où les suivantes ont été déjà abordées par les autres présentateurs et puis je crois que c'est peut-être les deux premières qui où on a quelque chose à apporter qui soit peut-être différent et puis qui répondent d'ailleurs à des préoccupations qui ont été énoncées précédemment.

1330 Notamment l'aspect des espaces de travail, on sait que le secteur Marconi-Alexandra a été un secteur industriel important où les emplois ont été perdus ces dernières années, mais récemment, les plus récentes données, si on se base sur 2012, toujours sur le rapport Raymond Chabot qui a été énoncé plus tôt, le rapport de 2012 et non pas de 2010 parce que ça change très vite les données dans ce secteur-là, mais on constate qu'il y a eu une forte augmentation de la présence de travailleurs dans le secteur qui sont pas effectivement des travailleurs qui proviennent du milieu industriel, mais qui sont...

1335

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

1340 Je vais juste vous demander de ralentir un petit peu le débit pour donner une chance à madame Philibert de faire la transcription.

M. ANTOINE ROY-LAROUCHE :

1345 Je suis désolé.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

Parce que sinon, dans la transcription, les fins de phrase vont être escamotées. Merci.

1350 **M. ANTOINE ROY-LAROUCHE :**

Bon, je suis désolé, pardonnez-moi. Je m'emporte pour essayer de tout dire en deux, trois minutes. Alors...

1355 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

Alors prenez votre temps, on a tout notre temps.

1360 **M. ANTOINE ROY-LAROUCHE :**

1360

D'accord, on va couper dans la pause. Donc voilà, je faisais tout simplement souligner la modification des travailleurs du secteur pour passer d'une économie plutôt industrielle, industrielle légère, à justement le type de clientèle entre guillemets ou de communauté que nous on souhaite rejoindre et qu'on veut joindre avec notre projet, c'est-à-dire des créateurs, comme l'a défini Julie. Mais des créateurs qui se retrouvent justement dans une situation où ils ont besoin d'espaces dans les quartiers centraux pour réaliser leur activité professionnelle, mais c'est aussi des créateurs qui ont envie parfois d'avoir des familles et puis qui ont envie de demeurer à proximité de leur espace de création.

1365

1370

Donc la préoccupation qui a été évoquée à plusieurs reprises, soit à se demander est-ce que des jeunes familles aimeraient s'installer dans le secteur? Je pense que c'est un secteur qui correspond pas nécessairement à un quartier de la Rive-Nord et de la Rive-Sud, mais c'est définitivement un secteur qui peut intéresser toute une partie de la population, de jeunes familles, où les jeunes familles sont de plus en plus des travailleurs autonomes de milieux créatifs qui travaillent dans des secteurs à proximité de cet espace-là. Et ensuite de ça, bien sans répéter tout ce qui aura été dit sur le secteur Petite-Patrie adjacent effectivement à un ensemble de services de proximité sont disponibles. C'est pas comme si on était ici même où on est un peu plus excentré. Donc, voilà pour la première recommandation qui était, si je la lis directement : *Soutenir l'intégration et la sécurisation d'espaces de travail abordables destinés à des emplois à vocation créative.*

1375

1380

La seconde recommandation. - Je vais m'attarder sans trop ensuite aller loin dans les suivantes : *Soutenir l'intégration et la sécurisation de logements abordables pour créateurs sur un modèle d'accès à la propriété perpétuelle.* C'est effectivement une préoccupation, je pense, qui anime beaucoup de gens impliqués dans le monde de l'habitation et puis les tables de logement font partie de cette réflexion-là aussi. Effectivement, le problème avec ces condos permet à des ménages d'accéder à la propriété pour une première fois. Malheureusement, c'est un parc qui doit constamment se renouveler parce qu'à la seconde revente, eh bien, on perd cet abordabilité-là. Donc, c'est un *one shot deal*.

1385

1390

Ce qu'on souhaite mettre de l'avant avec notre projet, c'est un mécanisme qui permette de poursuivre et puis d'agrandir graduellement un parc de logements qui soient abordables de manière perpétuelle aux acheteurs futurs, aux deuxièmes, troisièmes acheteurs. C'est pas une vue de l'esprit, il y a des mécanismes qui sont en place, pas tout à fait à Montréal, ni même au Québec, mais si on va voir un petit peu ce qui se déroule ailleurs.

1395

Notamment aux États-Unis, à Burlington ou ailleurs, bien, on a des services ou des organisations regroupées sous le nom de *Community Land Trust* qui ont mis en place depuis, c'est pas quelque chose qui, ça fait pas six mois, depuis plus de 25 ans qui maintiennent, agrandissent et puis gèrent un parc immobilier où on a ces mécanismes-là qui sont en place d'accession à la propriété abordable. Sans entrer dans les détails, où ça se met en place, notamment par un premier droit de refus accordé à l'organisation qui vend le logement à un ménage et le ménage doit revendre d'abord à un prix fixé, j'entrerai pas dans les pourcentages pour pas pousser l'objet de la discussion, mais à un prix fixé à l'organisation qui était propriétaire initialement, puis ensuite a le loisir de revendre à un autre ménage.

1400

1405

Donc, ces mécanismes-là sont en place, et puis on a la chance à Montréal d'avoir un organisme qui s'appelle Vivacité Montréal, dont la présidente est Louise Le Ber et puis qui est justement en train de mettre en place ce type de mécanisme, donc je crois qu'il y a un heureux concours de circonstances pour tenter une intégration audacieuse de ça dans un projet qui a tout le potentiel pour l'accueillir.

1410

1415 Donc, voilà pour ce qui est des recommandations suivantes qui touchaient à la fois le développement durable, l'harmonie architecturale, les espaces verts, je crois que ç'a été abordé amplement par les commentateurs précédents, donc je terminerai là, puis je vous laisserais la parole pour la suite.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

1420 Merci, Monsieur Roy-Larouche et Madame Medam, restez avec nous. Répétez-moi donc le nom de l'organisme que vous avez dit à la fin qui est « on a la chance à Montréal d'avoir... ».

M. ANTOINE ROY-LAROUCHE :

1425 Vivacité Montréal.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

Vivacité.

1430 **M. ANTOINE ROY-LAROUCHE :**

Qui tient d'ailleurs des consultations ces jours-ci auprès de locataires intéressés à s'inscrire dans un projet du genre. Et le mécanisme détaillé aux États-Unis, c'est *Community Land Trust*.

1435 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

Oui, oui. Justement à propos de mécanisme, dans votre mission et je voudrais que vous poussiez votre pensée pour notre bonne compréhension. La Cathédrale et Le Bazar développe des espaces d'habitation et de travail; dans le mot « développer », il y a beaucoup de choses. Comment vous vous y prenez en termes de méthode, de secteur, d'interventions ou géographiques, de partenaires ? J'aimerais que vous me parliez de la mécanique un peu.

1440 **M. ANTOINE ROY-LAROUCHE :**

1445 Effectivement, on développe. Il se passe beaucoup de choses et puis on est un peu des chefs d'orchestre depuis un certain nombre d'années pour tenter de mettre au monde ce projet-là. On se heurte à différentes problématiques qui sont propres peut-être au milieu montréalais, notamment la question de la gentrification en est un exemple, la disparition ou en fait l'utilisation ou la conversion de milieux industriels qui pourrait tout à fait, qui correspond tout à fait au type d'espaces dont on a besoin pour réaliser notre projet aux mains de promoteurs pour en réaliser des projets qui sont souvent à usage exclusivement résidentiel, donc qui exclut tout à fait le type d'espaces dont on a besoin.

1450
1455 Donc, dans le développement, il y a d'une part la définition même du projet. On n'a pas soumis en annexe un paquet de documents qu'on a rédigés, notamment étude de marché, plan d'affaires et compagnie qui sont réalisés en bonne et due forme. Donc il y a d'une part cet aspect-là. De l'autre, effectivement, coaliser un certain nombre de partenaires autour du projet, les convaincre même, et je pense que c'est chose faite maintenant, de la faisabilité et puis du réalisme de la proposition. C'est-à-dire qu'on travaille par exemple avec un Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier qui nous accompagne depuis maintenant deux ans et demi, c'est une chance extraordinaire.

1460
1465 Et puis, je pense que ça démontre l'intérêt du milieu à renouveler les modèles qui sont en place depuis un certain nombre d'années. Ce qui ne veut pas dire les changer en profondeur, je pense qu'il y a des coopératives d'habitations et logements sociaux dans leur forme actuelle sont

1470 nécessaires et qui répondent très bien aux besoins d'une certaine partie de la population. Nous, ce qu'on est en train de proposer, c'est de, d'élargir un petit peu ça. De se dire, il y a peut-être une alternative entre les logements sociaux et les coopératives d'habitations et la copropriété, qu'elle soit divisée ou indivise, pour aller plus loin que ce qu'on voit avec l'Accès- Condo, pour aller plus loin qu'avec ce qui aura été fait par exemple sur un site comme Benny Farm, pour aller plus loin. Avoir un mécanisme perpétuel d'abordabilité.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

1475 Sachant à propos du GRT Bâtir son quartier, c'est un heureux adon que ça soit Bâtir son quartier qui s'occupe et que vous ayez, d'après ce qu'on lit dans votre mémoire, un œil intéressé sur Mirelis. Est-ce que j'entends bien que vous ne touchez pas à la partie sociale et communautaire telle que *désignée* à ce moment-ci, c'est-à-dire les 56 unités, mais quand vous dites « on souhaiterait aller plus loin », ce serait donc additionner sous une quelconque forme - et là, je ne veux pas
1480 m'aventurer, pas plus que vous dans la mécanique, là n'est pas le propos - mais que ce serait donc en complément de cette portion, éventuellement avec Bâtir son quartier, je connais pas l'étendue de leur mandat ou de leur mission, ça irait vers ça? D'accord. Avec des espaces de travail et des espaces de résidence?

1485 **M. ANTOINE ROY-LAROUCHE :**

Bien, écoutez, oui. La réponse la plus courte serait tout simplement oui. Effectivement, je pense que l'idée est, au contraire même dans notre mémoire, on souligne l'intégration. Effectivement, ça suppose des défis, je pense, ç'a été abordé précédemment. L'inclusion suppose
1490 des défis. Malgré tout ça, le projet tel qu'il est présenté intègre ces unités-là et puis, nous, effectivement l'objectif c'est de venir, de participer et de poursuivre la réflexion sur comment, sur la mise en place de cette mixité d'usage parce que ça suppose des défis. Puis, effectivement, je pense que d'avoir des zones tampons avec des projets qui s'inscrivent à mi-chemin entre des missions qui sont peut-être un peu plus éloignées, peuvent, peut constituer une clé de succès de
1495 cette cohabitation-là.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

1500 Avec, donc je comprends que les partenaires que vous mentionnez à votre page 2, ce sont des partenaires associés au développement du projet dont vous nous parlez là, c'est ça?

Mme JULIE MEDAN :

1505 Bien, c'est sûr qu'il y a certains partenaires qui ont été plus présents à des étapes antérieures du développement puisque ça fait déjà sept ans qu'on est sur le projet. Mais oui, les derniers partenaires qu'on vous a cités sont nos partenaires actuels et les plus dynamiques auprès de nous.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

1510 D'accord, merci.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

1515 Oui, quelques questions. Si je comprends bien, par rapport à votre proposition c'est qu'il y aurait 50 % des espaces et de la surface qui seraient réservés pour le logement social et un autre 50 % pour les espaces pour des créateurs et ce genre de choses-là; est-ce que c'est, est-ce que je le comprends bien?

1520 **M. ANTOINE ROY-LAROUCHE :**

1525 Bien, disons en fait le 50% pour ce qui est des espaces d'habitation incluait là, on, incluait à la fois le logement social, à la fois les unités de logement abordable et à la fois le type d'unités que nous on propose. Donc on était dans un tout beaucoup plus englobant. L'idée n'était pas d'avoir 50 % que pour le type de projets que nous on propose d'intégrer à l'ensemble.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

1530 O.K. Vous avez évoqué la *Community Land Trust* comme une des formules potentielles pour viabiliser ou pour financer ce genre de choses-là, est-ce qu'il y a d'autres pistes de financement ou de montage qui permettraient d'atteindre ça, dans un projet comme celui-là?

M. ANTOINE ROY-LAROUCHE :

1535 L'abordabilité perpétuelle est, je pense que c'est un défi à la fois financier, c'est un défi aussi juridique. Il y a, on a l'exemple de Benny Farm qui peut peut-être rappelé à ce moment-ci, qui a permis d'assurer une abordabilité initiale, et puis, corrigez-moi si ma mémoire défaille, mais où les subventions qui avaient reçues dans le cadre du projet étaient amorties sur un certain nombre d'années, puis, si quelqu'un vendait ou quittait le projet avant la période d'amortissement, bien
1540 devait rembourser, entre guillemets, la somme restante. Ma mémoire peut défailler là, ma compréhension. Mais c'est un autre des mécanismes qu'on a étudiés. Malheureusement, ce mécanisme-là a une fin et puis arrive pas à répondre à notre demande d'avoir un parc immobilier à Montréal, dans les quartiers centraux, qui soit abordable de manière perpétuelle pour des jeunes familles qui souhaitent rester dans le quartier.

1545

Mme JULIE MEDAN :

Mais vous verrez parmi les partenaires que nous avons qu'il y a des partenaires du secteur financier, de l'économie sociale. On pense à la Caisse d'économie solidaire, au Réseau d'investissement social du Québec, qui sont prêts aussi à nous accompagner dans cette réflexion-là. Il est vrai que c'est, le défi du projet réside dans cette question-là. Mais on est prêt à la relever, on considère que pour Montréal, il est temps de la relever.

1550

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

1555

Merci.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1560 Alors si j'ai bien compris, ça fait plusieurs années que vous essayez de développer le projet et, si j'ai bien compris, vous avez travaillé dans différents secteurs, dans différents quartiers à la recherche. Alors ce que je comprends aussi c'est, ce sont surtout des jeunes familles qui travaillent avec vous qui sont à la recherche d'espaces. Est-ce que c'est des espaces d'habitation ou on aurait, à l'intérieur de cette habitation-là, un espace de création?

1565 **Mme JULIE MEDAN :**

1570 Non. La, la plupart des familles avec qui on travaille, ce sont les parents ou les ménages sont des gens du secteur créatif donc, ça peut être des artistes, mais des travailleurs culturels ou de jeunes entrepreneurs sociaux, des gens du milieu de la recherche également. Ce sont des gens qui ont une pratique créative et qui souhaitent avoir un espace d'habitation situé dans un quartier central et, à proximité, un espace de travail et/ou de création leur correspondant à un atelier ou à un espace de travail.

1575 **M. ANTOINE ROY-LAROUCHE :**

Bien en fait, oui effectivement, on n'est pas dans une dynamique d'atelier-logement. Par exemple, on a vu des projets d'atelier-logement et puis c'est peut-être pas la meilleure cohabitation quand c'est dans un seul et même espace. On n'a pas envie d'avoir de la térébenthine à côté de la cuisinière.

1580 Mais d'avoir à proximité, par contre, nous semble un élément important peut-être pour rappeler ce que Julie avait énoncé au tout début qu'arriverait-il dans un secteur où on sécurise par exemple des espaces de travail pour créateurs, mais on ne sécuriserait par exemple que des espaces de création, des espaces de travail, que ce soit atelier ou petit bureau, à voir, mais où les logements ne sont pas sécurisés, bien les gens qui souhaitent y travailler ou qui souhaitent habiter à proximité de leur espace de travail avec un mécanisme... enfin à voir ce qui se passe avec la gentrification, doivent à terme quitter le secteur. Puis d'avoir sécurisé l'espace de travail uniquement n'est pas une solution pour conserver ces ménages-là dans les quartiers centraux.

1590 Donc, notre projet, toute sa valeur réside dans le fait de dire qu'on ne doit pas sécuriser que
les espaces de travail ou que les espaces d'habitation, ce qu'on doit faire si on veut garder ces
1595 ménages de créateurs, puis on a énoncé Montréal Métropole culturelle, je pense qu'il y a eu de très
belles annonces récemment à ce sujet-là, si on souhaite garder les créateurs à Montréal, les
créateurs qui font vivre et puis vibrer les quartiers, les quartiers culturels, c'est vers ça qu'on se
dirige, si on veut les garder, il faut, il faut mettre des mécanismes en place pour sécuriser et les
espaces d'habitation et les espaces de travail.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1600 Et si j'ai bien compris, ce qui est intéressant en termes d'habitation c'est l'accession à
la propriété, mais avec cette idée d'abordabilité. Et quand on parle de cette idée de
Community Land Trust ou fiducie foncière, est-ce que on vise autant l'espace de création sous
cette fiducie foncière ou c'est vraiment strictement l'habitation?

1605 **M. ANTOINE ROY-LAROUCHE :**

 Les enjeux sont pas les mêmes pour les espaces d'habitation puis les espaces de création.
Les espaces de création, il y a d'autres projets qui sont très porteurs à Montréal en ce moment,
notamment tout ce qui est mis en place par Atelier créatif, on pense au *Chat des Artistes*
1610 notamment ou à d'autres projets qui ont été annoncés récemment dans le secteur du Mile-End avec
le regroupement *Pied carré* ou on a par exemple des baux qui se déroulent sur 30, 50 ou plus,
années, qui permettent de sécuriser des espaces. C'est sûr que l'accession à la propriété est idéale.

 Les mécanismes que nous on a regardés de fiducies foncières n'étaient pas dédiées aux
1615 espaces de création. Donc, de notre côté, si on se place parce qu'on représente en quelque sorte
notre comité, un ensemble de familles, de jeunes familles de créateurs, le besoin, il y a
effectivement un désir d'accession à la propriété parce que c'est un véhicule financier intéressant
pour un ménage qui a les moyens de se munir de ça.

1620 Pour ce qui est des espaces de travail, les besoins sont parfois plus changeants que les espaces de création, les espaces de travail peuvent tout à fait être loués à une organisation à but non lucratif qui porterait globalement le chapeau de les gérer, je pense que les... donc la manière de répondre aux besoins varie quand on parle des espaces d'habitation ou des espaces de création.

1625 **M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

1630 Une question. Votre dernière recommandation propose à l'arrondissement d'établir un lien fort et je vais citer « *avec les créateurs du secteur Marconi-Alexandra tout au long de la mise en œuvre du projet en développement de manière à rester à l'écoute d'une importante partie de la population active du secteur* ». Alors, est-ce que vous avez une idée du nombre de créateurs qui sont présents dans le secteur? Est-ce que qu'ils sont associés à votre démarche et qu'est-ce que, si vous aviez à faire des recommandations à l'arrondissement, pour réaliser cet objectif-là, qu'est-ce que vous leur diriez?

1635 **M. ANTOINE ROY-LAROCHE :**

1640 Bien, il y aurait d'une part, c'est sûr, puis je pense que ça a été réalisé un peu en 2012, mais analyser un travail de recension au niveau des nouveaux travailleurs créatifs ou sociaux qui se sont installés dans le secteur Marconi-Alexandra, ça ce serait une première étape qui pourrait être réalisée assez facilement, puis aussi des consultations publiques ont déjà mis en lumière la possibilité de contribuer, donc je pense qu'une certaine partie du travail est faite. Après ça, je crois que rapidement les créateurs du quartier pourraient se rassembler autour de l'initiative et donc participer concrètement à l'élaboration d'un projet structurant pour le quartier et pour Montréal également.

1645 De notre côté, nous, dans la mesure où effectivement et ça a été dit par madame Serge, on a migré dans plusieurs quartiers, la problématique c'est pas pour rien que... le développement du projet, c'est d'une part le concevoir, mais c'est aussi de trouver un lieu qui va pouvoir l'accueillir. En ce moment, c'est complexe. On n'est pas dans une logique où on a, nous de notre côté, des unités réservées dans des grands projets parce qu'on n'a pas du logement social, mais en même temps,

1650

on n'a pas non plus les reins assez solides pour compétitionner en termes de vélocité avec des promoteurs qui acquièrent des bâtiments industriels à un rythme où nous, malgré la très bonne volonté de nos partenaires financiers, nous on peut pas y arriver.

1655 Donc, cette migration-là fait que de notre côté on a des gens dans plusieurs quartiers de Montréal qui n'attendent que la consolidation d'un pôle pour la réalisation d'un projet de cette nature-là.

Mme JULIE MEDAN :

1660 Je complèterais en disant simplement en disant, par exemple, que le Regroupement agriculture Rosemont-Petite-Patrie qui est déjà en contact avec la CDEC est tout à fait intéressé à contribuer à ce type de recensement. Il y a déjà des sondages qui ont été mis en place et le travail est déjà en route, il ne reste plus qu'à le compléter.

1665 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

1670 Il y a une recommandation 4 ou un point 4 qui s'intitule, à la page 5, « *favoriser une harmonie architecturale avec l'environnement immédiat* » et vous suggérez que le projet tienne compte de son environnement architectural immédiat et innove de créativité pour s'y intégrer de manière harmonieuse. Ça a piqué notre curiosité. Pouvez-vous nous donner un peu de détails, matériaux, design?

Mme JULIE MEDAN :

1675 Oui, bien sûr, avec plaisir.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

Puisque vous êtes créatifs dans l'âme.

1680 **Mme JULIE MEDAN :**

1685 Bien sûr. Donc, on pourrait tout à fait imaginer déjà d'intégrer des éléments architecturaux déjà présents dans les environs, dans l'espace et de les reprendre dans le concept architectural du projet Marconi. Quelqu'un précédemment parlait d'améliorer l'éclairage du quartier pour le rendre plus sécuritaire, ça me semble tout à fait fondamental, surtout si on pense à des jeunes familles aussi, on pense à un espace qui sera bien plus sécuritaire qu'il ne l'est actuellement.

1690 Il y a également, on a parlé de la *Coulée verte* un peu plus tôt, mais il y a ces arbres et cette portion d'eau qui nous semble tout à fait charmante et qu'il faut absolument préserver. On peut aussi imaginer de jeunes familles jouant autour de ces espaces-là. Les toits verts sont aussi une avenue qu'on devrait tout à fait considérer. Les murs végétalisés également, les Bixis et les stationnements Communauto qui ont pu être évoqués sont à notre point de vue aussi intégrés à un concept architectural en harmonie avec le secteur. Mais peut-être qu'Antoine a d'autres idées, 1695 puisqu'il est créatif.

M. ANTOINE ROY-LAROUCHE :

1700 Effectivement on a, et puis c'est parfois le cas dans les bâtiments industriels qui sont transformés, puis on le voit pas dans le Sud-Ouest actuellement, ils sont transformés à vocation résidentielle uniquement. Il y a le souci de préserver le patrimoine industriel, qui est fondateur à Montréal, il est pas toujours présent ou est pas toujours préservé de manière intéressante. Je pense que dans ce secteur-là, parce que bien qu'effectivement il y a une modification en profondeur du secteur, de conserver le patrimoine industriel et de le revaloriser à travers par exemple la 1705 réutilisation de pièces de machinerie, de morceaux qui soient présents sur le site pourrait peut-être être une avenue intéressante pour qu'on n'oublie pas l'histoire de certains quartiers montréalais qui ont évolué à travers le temps.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

1710 On va vous retenir pour une dernière question. Je vois que le temps glisse là et je m'en excuse. Luba?

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1715

C'est en fonction de votre sixième recommandation et vous dites « *le projet devrait être conçu comme étant ouvert à la communauté, par exemple grâce à un espace de médiation des pratiques créatives* », ça serait quoi?

1720

Mme JULIE MEDAN :

1725

Bien, par exemple, on se dit que ça pourrait être tout à fait un espace qui hébergerait des activités lors des *Journées de la culture* en septembre. On pourrait aussi imaginer que certains couloirs deviennent des espaces de diffusion, d'exposition. Nous, quand on pense aux espaces de travail, on imagine une salle polyvalente qui puisse aussi être ouverte sur la communauté, des organismes communautaires qui auraient besoin d'une salle pour se réunir pourraient éventuellement l'emprunter. Donc, d'être un incubateur de propositions, enfin de projets communautaires du quartier, ça nous semble tout à fait envisageable.

1730

Mme LUBA SERGE, commissaire :

D'accord, merci.

1735

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

Merci à vous deux, madame Medan et monsieur Roy-Larouche. On va prendre une courte pause. Je suis désolée pour tout le monde d'avoir glissé un peu le temps, on reprend vers neuf heures avec monsieur Martin Bazinet. Merci.

1740

M. ANTOINE ROY-LAROUCHE :

Merci.

PAUSE... REPRISE

1745

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

J'inviterais monsieur Martin Bazinet, s'il vous plaît.

1750

M. DENIS LEFEBVRE :

Bonsoir.

1755

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

Vous êtes accompagnés de?

1760

M. DENIS LEFEBVRE :

D'abord je tiens à préciser que je ne suis pas monsieur Martin Bazinet, mais bien monsieur Denis Lefebvre, en remplacement de monsieur Martin Bazinet.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

1765

Denis Lefebvre?

M. DENIS LEFEBVRE :

1770

Oui. Et je suis membre du même comité que monsieur Bazinet.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

Du comité?

1775

M. DENIS LEFEBVRE :

Oui.

1780

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

D'accord, très bien. C'est noté.

M. DENIS LEFEBVRE :

1785

Et monsieur Gilles Renaud des Ateliers créatifs qui m'accompagne à titre de consultant et qui a agi en fait justement à titre d'expert-conseil sur les questions d'ateliers d'artistes auprès du comité dans nos différents travaux, il va pouvoir répondre sur des questions peut-être plus précises en termes d'ateliers de création.

1790

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

C'est apprécié, merci. Je vous laisse commencer.

1795 **M. DENIS LEFEBVRE :**

Donc, si vous permettez, je vais faire la lecture du mémoire. Bon, je vais commencer par une mise en contexte, en fait un historique un peu du *Comité aménagement et culture de Rosemont-Petite-Patrie*.

1800 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

Vous savez on a pris le temps de le lire de façon détaillée, alors si vous voulez peut-être insister sur les grands points.

1805 **M. DENIS LEFEBVRE :**

Bien sûr.

1810 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

Ça va être...

1815 **M. DENIS LEFEBVRE :**

O.K. Bien, en fait, c'est surtout pour en fait pour préciser d'où vient le *Comité aménagement et culture Rosemont-Petite-Patrie*. C'est sûr que c'est, ça vient des travaux qui sont issus des *Rendez-vous culturels* d'abord 2011 puis 2012, Rosemont-Petite-Patrie qui ont été initiés par le Regroupement art et culture en partenariat avec différents intervenants du milieu, autant communautaire qu'économique, la CDC, la CDEC, l'arrondissement. Donc, de ça a émané huit comités qui ont effectué des travaux, des recommandations pour les deuxièmes *Rendez-vous culturels* de 2012.

1820

1825 Donc un de ces comités-là qui était le comité de Bellechasse a décidé de poursuivre ses
travaux étant donné le fait que le secteur Bellechasse est en développement et donc ce comité-là a
élargi, a décidé d'élargir sous l'aval du c.a. du *Regroupement art et culture Rosemont-Petite-Patrie*,
d'élargir ses travaux aux différents enjeux d'aménagement dans l'arrondissement. Donc, et à l'heure
actuelle, le *Regroupement art et culture Rosemont-Petite-Patrie* dont je fais partie travaille à la mise
1830 en place d'une table de concertation en culture dans l'arrondissement, ce qui est assez unique à
Montréal.

En termes de, est-ce que je passe directement aux recommandations ou je peux quand
même parler un petit peu de...

1835 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

Oui, oui. Prenez le temps de vous expliquer.

M. DENIS LEFEBVRE :

1840 Donc le projet Mirelis est une opportunité. Des membres du comité ont à cœur le
développement harmonieux de notre quartier. Le secteur Marconi-Alexandra a une longue tradition
en tant que zone d'emploi en raison de sa proximité des chemins de fer, entre autres. Au fil des
décennies, des entreprises s'y sont installées pour longtemps contribuant à la vitalité du secteur.
1845 D'autres ont quitté le secteur, mais aussi récemment plusieurs nouvelles entreprises viennent s'y
installer comme le démontrent plusieurs études et plusieurs statistiques.

1850 Nous croyons qu'il est important dans une vision saine à long terme tant pour le secteur que
pour le quartier de maintenir une présence forte en termes d'entreprises, d'emplois et donc,
d'espaces de travail. Bien que les projets domiciliaires soient également les bienvenus, il nous
apparaît primordial de protéger la priorité de la nature même de la zone d'emploi. Ces sous-
secteurs peuvent requalifier en mode résidentiel agréable et se mariant bien à l'aspect très urbain et
brut du secteur, notamment en raison d'un camionnage significatif.

1855 Toutefois nous croyons que le développement résidentiel ne doit pas devenir envahissant de telle sorte que les résidents éventuellement, par leur simple présence, poussent les entreprises à quitter le secteur. Ce phénomène est connu en particulier en raison des valeurs foncières plus élevées en faveur des zones résidentielles et au détriment des zones d'emploi. Aussi, à terme, certains résidents pourraient demander des mesures d'apaisement de circulation impropres à la nature des activités présentes.

1860

1865 Concernant le projet Mirelis dans son ensemble, le *Comité aménagement et culture Rosemont-Petite-Patrie* propose ainsi le maintien d'au minimum 50 % des superficies actuelles à des fins d'espaces de travail. Ainsi le maintien d'espaces de travail localement permet de favoriser un rapprochement entre le lieu de résidence et de travail pour la population locale, ce qui contribue à un développement durable et dynamique du quartier.

1870 Plus précisément, outre les espaces prévus octroyés à la SAQ, le comité propose que les espaces de travail soient prioritairement et principalement destinés à des ateliers de création. Nous avons la ferme conviction qu'il est possible au niveau financier de viabiliser une telle initiative en collaboration avec les partenaires du milieu.

1875 Du côté de la demande en termes d'espaces, le comité tient à souligner un récent sondage, soit en septembre 2012, que nous avons réalisé dans l'arrondissement auprès de 130 artistes et travailleurs culturels. Ainsi ce sont 62 % des répondants qui ont signifié avoir un besoin d'espaces mieux adaptés à leurs besoins. De plus, plusieurs ne disposent tout simplement pas d'espaces de création définis et se doivent de travailler à même leur domicile, ce qui est très largement fort peu souhaitable.

1880 Aussi 53 % des répondants ont qualifié leur lieu de création de très précaire. De plus en plus de statistiques afin de dresser un portrait précis de la situation seront recueillis et analysés dans les prochains mois. Un défi majeur s'impose, celui de l'aspect abordable des ateliers de création. Tel que mentionné ci-haut, nous souhaitons collaborer avec les acteurs locaux. En premier lieu

1885 évidemment le *Regroupement art et culture Rosemont-Petite-Patrie* et aussi nous croyons que les promoteurs du projet Mirelis ont la responsabilité de s'engager envers la communauté afin de participer au développement sain et dynamique du secteur.

1890 A ce propos, le comité rappelle à l'OCPM, à la Ville, à l'arrondissement et au promoteur, qu'il y a en cours la confection du plan de développement urbain, économique et social, le PDUÉS, pour le secteur de Beaumont-Alexandra. Nous souhaitons que cet exercice démocratique et planifié soit respecté. Ainsi, le projet Mirelis se doit selon nous de s'inscrire dans la vision du PDUÉS. Nous avons espoir que le promoteur adopte davantage un rôle et une approche proactive en ce sens. La présente est donc une initiative au dialogue entre les promoteurs et acteurs locaux.

1895 Ceci dit, le comité est plutôt favorable au projet de Mirelis tel qu'il a été présenté avec certaines bonifications. Donc nous saluons évidemment les efforts du promoteur en termes de design et dans le but d'offrir aux futurs résidents un environnement immédiat soigné et lumineux.

1900 Donc, ici j'aborde le développement résidentiel et une mixité gagnante. Ainsi aussi le comité appuie fortement l'inclusion d'un projet de coopératives d'habitations dans l'ensemble prévu, soit dans le bâtiment sud. Pour les membres du comité, la réalisation d'une coopérative d'habitations à même le site comme prévu dorénavant est une condition *sine qua non* à la réalisation du projet dans son ensemble. Tel que le prévoit la politique d'inclusion de la Ville, il est impératif d'inclure un minimum des superficies consacrées aux logements sociaux et les seuils prévus actuels se conforment à la politique. Cependant, nous suggérons que cette coopérative représente dans les faits environ 25 % des unités produites, ce qui constituerait pour nous une bonification tangible en regard de l'acceptabilité sociale du projet.

1910 En ce qui a trait aux unités d'habitation dites abordables, le comité souhaite que le projet Mirelis soit l'occasion d'innover en la matière. Le but recherché est de réellement favoriser une mixité sociale dans le projet et pour le secteur Marconi, et ce, de manière durable dans le temps. Bien que la politique d'inclusion se limite à définir comme étant abordables les unités vendues sous certains plafonds en termes de prix, nous croyons que l'aspect abordable prend tout son sens

1915

lorsque les unités deviennent accessibles pour les ménages avec un revenu sous la médiane des ménages de même type à Montréal.

1920

Trop peu connu à Montréal et au Québec, il existe ailleurs des mécanismes performants ayant fait leur preuve en matière d'accès à la propriété abordable pour les ménages à revenus modestes. Il est possible d'implanter de tels mécanismes ici qui incluent tous sous une forme ou une autre des crédits d'achat offerts aux acheteurs et remboursables seulement au moment de la revente. À titre d'exemple, plusieurs programmes locaux aux États-Unis réussissent à atteindre des prix réellement payés par les acheteurs, jusqu'à 30 % sous le marché.

1925

Localement, l'exemple du programme Accès-Condo de la SHDM est certes le plus connu, mais d'autres initiatives dans ce domaine semblent enfin émergées. Selon nous, le projet Mirelis constitue une belle opportunité afin de réaliser une telle innovation financière au bénéfice de ménages à revenus modestes souhaitant devenir propriétaires. De plus, il est possible d'instaurer un mécanisme rendant ces unités abordables non seulement pour les premiers acheteurs, mais également lors du transfert de propriété afin de procurer un aspect abordable à caractère perpétuel.

1930

Donc, à l'égard du taux d'unités qualifiées d'abordables dans le cadre de la politique d'inclusion en habitation, nous croyons qu'un taux de 15 % est largement insuffisant. Les membres du comité souhaitent qu'environ 25 % des unités puissent être qualifiées d'abordables dans le but de vraiment contribuer à la mixité sociale qui fait la richesse, la qualité de vie retrouvée dans les quartiers montréalais et, en particulier, dans celui de Marconi-Alexandra. Nous invitons alors la Ville et l'arrondissement à être créatifs, exigeants et vigilants à l'égard de la proportion des unités qui seront offertes à prix abordables.

1935

1940

En conclusion, somme toute le comité est plutôt favorable, comme je l'ai dit, au projet Mirelis moyennant certains ajustements significatifs. En résumé, le comité recommande qu'au minimum de 50 % des superficies actuelles soient destinées aux espaces de travail incluant les espaces utilisés par la SAQ. Que, outre la SAQ, les espaces de travail soient destinés à des ateliers de création pour des artistes. Qu'environ 25 % des unités soient réalisées en mode de logements

1945

sociaux sous forme coopérative ou autre. Qu'environ 25 % des unités répondent aux critères abordables définis par la Ville de Montréal et qu'une fraction de ces unités soient vendues en incluant un mécanisme de crédits d'achat ou toute autre modalité similaire afin de renforcer le caractère abordable.

1950

Dans le but d'atteindre ces objectifs, nous soumettons à l'attention des promoteurs et aux autorités compétentes la possibilité d'envisager que l'immeuble sud du complexe soit entièrement transféré à un ou des promoteurs sociaux du milieu incluant notamment la future coopérative.

1955

Enfin nous croyons que le projet Mirelis peut constituer un atout pour le quartier. Afin d'y parvenir, nous invitons les promoteurs à entamer un dialogue stimulant avec les partenaires locaux en regard des éléments que le *Comité aménagement culture Rosemont-Petite-Patrie* a soulignés dans ce mémoire. En terminant, nous confirmons notre volonté de collaboration afin de faire du projet Mirelis un projet urbain innovateur et exemplaire dont les promoteurs tireraient une fierté assurée.

1960

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

Merci, Monsieur Lefebvre. Restez avec nous pour quelques questions.

1965

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Oui, vous avez évoqué là l'émergence de nouveaux outils ou de nouvelles possibilités de financement pour le type d'espaces que vous proposez. Est-ce que vous pouvez préciser un peu de quoi, qu'est-ce que vous avez en tête quand vous parlez de cette émergence?

1970

M. DENIS LEFEBVRE :

À ce titre-là, je donnerais la parole à monsieur Gilles Renaud.

M. GILLES RENAUD :

1975

Oui, bonsoir. Moi je vais parler en fait pour le volet ateliers d'artistes au sens large, on l'a mentionné souvent ce soir, on parle de travailleurs culturels, on parle de différentes pratiques, en fait on vise une mixité. Ça, c'est appuyé en fait sur des expériences qui ont été faites soit par des études déjà à Montréal, soit ailleurs dans d'autres grandes villes où on a faite certaines études, où on a regardé, parce que cette situation-là est présente partout dans toutes les villes culturelles à travers le monde, et ils y sont arrivés à des solutions intéressantes desquelles on peut s'exprimer et il y a déjà des discussions à cet égard-là.

1980

1985

Pour répondre de façon plus précise, le montage financier en fait pour ce type d'espace- là, faut qu'il parte à l'envers de ce qu'on fait normalement. Je veux dire pour que ce soit viable ces projets-là en fonction des lieux de travail, il faut partir de la capacité de payer et de construire le modèle à partir de là. Si on arrive à un résultat qui est pas abordable, qui est souvent un problème, bien, on a perdu notre temps puis on n'a pas... Donc on doit partir de là. Si au bout de la ligne avec le montage financier, les frais financiers, etc. et les frais d'opération, on peut rencontrer la capacité de payer qui est très bien connue et documentée pour Montréal pour ce type : on parle de 7,50 à 8,00 \$ le pied carré. Le projet est viable à ce moment, on peut tout mettre en œuvre pour le démarrer avec des partenaires qui sont déjà actifs dans ce genre de dossier à la condition qu'il y ait une viabilité financière.

1990

1995

Donc on parle ici d'une approche qui n'est pas la seule approche. Il y a plusieurs approches de différents types, mais la nôtre qu'on vous propose et pour laquelle on a discuté justement avec le groupe, c'est qu'il y ait par exemple un certain volume d'espace qui est significatif, assez pour avoir une mixité, donc différentes pratiques artistiques, les gens veulent pas être en ghetto. Il y a également toute une synergie qui vient de ça, il y a des échanges économiques qui se font. Ça devient un secteur d'emploi qui remplace en fait les emplois traditionnels qu'on avait dans ce genre d'édifice.

2000

2005

À partir du moment où on a ce volume-là, on est capable de faire un montage financier qui tient à condition qu'on ait la viabilité et, à cette condition-là, nos partenaires sont là. Ce qui inclut du financement hypothécaire également.

2010

Parce qu'il y a deux modes en fait d'intervention. Il y a celui de l'acquisition à l'intérieur d'un projet, comme en copropriété ou un volet qui est une location à long terme qu'on a mis en application aussi ailleurs à Montréal, on parle de 30 ans par exemple, à une valeur en bas du marché au niveau du bail, ce qui permet de rendre abordable et, à ce moment-là, il y a beaucoup de mécanismes d'incitatifs qu'on peut mettre en place. - Je vais très vite, je vous passe les détails.

2015

Ces éléments-là ont été étudiés, ont été testés et on réussit à le faire, on l'a fait sur trois projets à Montréal actuellement et on est en communication en fait à Londres, à Berlin, à Toronto, à Vancouver, ils ont fait ces approches-là pour les travailleurs culturels qui apportent une valeur au projet. C'est pas, il y a un échange qui se fait en fait. On met en valeur certains aspects du projet, on rend même d'une certaine façon... la présence de condos peut prendre une valeur de cette présence-là. Il y a une qualité de vie qui se développe, il y a un café, il y a médiation culturelle et un échange avec le quartier. Il y a un tissu très très vivant qui attire d'autres types d'entreprises dans le secteur qui attirent des résidents et qui donnent de la valeur au projet des promoteurs en échange.

2020

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

2025

Alors selon vous, le modèle qui devrait nous inspirer pour le projet qui est à l'étude, ça serait quoi le modèle, ou quel est le modèle qui s'y rapproche le plus à Montréal ou ailleurs?

M. GILLES RENAUD :

2030

Bien, en fait, chaque situation parce qu'on tient compte aussi du promoteur, du contexte. Il y a pas une façon d'aborder, de quelle façon on peut créer une situation d'échanges où chacun y trouve quelque chose. Il y a une certaine flexibilité qui est possible dans cette approche-là. Ce qui

faut retenir c'est pas tant le pourcentage de chaque chose, c'est le principe en fait, la mixité de l'approche et de l'échange qui peut se faire.

2035 Dans le cas par exemple de Mirelis, ce qui est intéressant, ce type de bâtiment qui est, qu'on appelle souvent *daylight factory*, il répond exactement au type de besoin de cet usage-là, c'est-à-dire on a de la hauteur de plafond, il y a une bonne fenestration, c'est exactement les choses qu'on a besoin pour ce genre d'usage. Donc c'est très facile d'adapter, ce qui ne serait pas le cas d'une autre bâtisse.

2040 Un autre élément favorable c'est que cet, il y a une superficie assez importante si on combine les deux édifices, ce qui permet une mixité qui est très très riche à ce moment-là, qu'on pourrait pas faire si il y avait juste 50 000 pieds carrés par exemple. Le fait d'avoir tout près de 400 000 pieds carrés en combinant les deux espaces, autant on a parlé beaucoup de la mixité en
2045 termes résidentiel avec le logement social, condo, on peut y inclure également cette pratique-là. Techniquement c'est difficile, parce qu'il y a des normes et des contraintes qui sont différentes avec le résidentiel puis tout ça, on a parlé de difficulté d'usage, de ventilation, etc., mais il y a rien qui est non surmontable, ça c'est fait ailleurs et ça apporte une valeur.

2050 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

Est-ce que dans la salle on entend bien monsieur Renaud parce que... - Non, mais est-ce que qu'on peut monter un peu le son.

2055 **M. GILLES RENAUD :**

Désolé, je vais me coller.

2060 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

J'aurais dû intervenir avant. Moi, j'ai de la ventilation dans les oreilles ici puis j'avais un peu de misère. On va essayer de demander à monsieur Renaud de...

M. GILLES RENAUD :

2065 D'accord.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

2070 Vous faites référence à un sondage qui a eu lieu, je ne sais pas si vous pourriez parler un petit plus de ce que vous avez découvert ?

M. DENIS LEFEBVRE :

2075 Oui, en fait, c'est une initiative du *Regroupement art et culture Rosemont-Petite-Patrie* à la suite du deuxième *Rendez-vous culturel*, on a, parce qu'on a dressé une espèce d'état des lieux, mais il nous manquait de données statistiques. Donc, on travaille avec la CDEC qui a déjà fait un recensement du secteur, entre autres du secteur Bellechasse et du secteur Marconi-Alexandra, spécifiques à ces secteurs-là en termes de qui y résident et les emplois occupés, donc on avait déjà des données, mais ces données-là étaient partielles. On a décidé d'aller de l'avant avec un sondage
2080 qu'on vient à peine de mettre sur pied donc vous comprendrez que on n'a pas colligé en fait encore toutes les statistiques.

2085 Donc, on a voulu, parce que nous on œuvre sur l'ensemble des arrondissements, donc on a voulu avoir un échantillon qui soit à la fois dans le secteur Marconi-Alexandra, mais aussi sur l'ensemble du territoire. On travaille en ce moment là-dessus, c'est pour ça que dans le mémoire ça dit que d'ici quelques mois... d'ailleurs notre chercheur nous a envoyé, à la dernière minute, quelques données statistiques, mais je n'ai pas pu les consulter, parce qu'on travaille avec quelqu'un de *l'Institut national de la recherche scientifique* là-dessus.

2090 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors vous pensez que ça va être encore quelques mois avant d'avoir...

M. DENIS LEFEBVRE :

2095

Bien, peut-être moins que ça, j'ai l'impression que déjà dès janvier, mais ça se voulait d'abord un sondage sommaire. On n'est pas allé en profondeur encore là. Notre souhait, c'est d'aller vraiment encore plus en profondeur dans les besoins des travailleurs culturels, des artistes, des créatifs dans le secteur. Parce qu'on s'est basé sur des données quand même du *Hill Strategies Research* qui, entre autres, qui cible le secteur Petite-Patrie, le secteur H2S, comme étant un des quartiers qui est le plus en augmentation en termes d'artistes et de travailleurs culturels dans les 10 dernières années. C'est un des 10 quartiers au Canada où il y a le plus d'artistes qui sont venus s'y installer. Donc on avait ces données-là, mais ça demeurait des données partielles, donc on voulait aller plus à fond là-dedans.

2100

2105

On a l'impression qu' à partir de janvier, on va avoir des données vraiment. Ils seront mis en ligne sur notre site, le site du *racrpp.org*.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

2110

En fait, vous parlez de 130 artistes et travailleurs culturels, est-ce qu'on comprend que c'est 130 artistes et travailleurs culturels qui travaillent dans l'arrondissement?

M. DENIS LEFEBVRE :

2115

Oui, là pour l'instant, en fait il y a des données, nous on a demandé de fournir le code postal justement pour pouvoir savoir dans quel secteur il y a parce que évidemment l'arrondissement est d'est en ouest pour beaucoup de territoires. Mais donc, pour l'instant, c'est 130 qui ont répondu, mais c'est sur l'ensemble du territoire.

2120

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Dans l'arrondissement?

2125 **M. DENIS LEFEBVRE :**

Oui, dans l'arrondissement.

2130 **M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

Et, ça se peut donc que ce soit à la fois les travailleurs, mais aussi peut-être des résidents?

2135 **M. DENIS LEFEBVRE :**

C'est-à-dire que ce sont, dans le sondage, ça doit être des gens... on est allé près de nos membres. Le regroupement a un peu plus de 400 membres à l'heure actuelle, donc on a deux types de membres, des membres actifs et des membres sympathisants. Le sondage a été fait auprès des membres actifs et, pour être membre actif, il faut soit travailler ou résider dans l'arrondissement.

2140

M. GILLES RENAUD :

Je ne sais pas si je peux prendre peut-être le temps de compléter?

2145 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

Oui, Monsieur Renaud, en parlant fort.

2150 **M. GILLES RENAUD :**

2150

2155 D'accord, je vais me rapprocher. En fait, de notre côté, nous, on a travaillé beaucoup au niveau panmontréalais, mais en regardant aussi les secteurs, et surtout ce qui est intéressant c'est sur un horizon de temps. C'est-à-dire, il y a différentes études qui ont été faites entre autres par *Culture Montréal* auxquelles on a eu accès. Il y a eu une cartographie qui a été faite en fait sur la Ville de Montréal des secteurs de concentration avec des ateliers d'artistes, d'artisans travailleurs culturels, et on voit, si on compare il y a 10 ans et maintenant, il y a vraiment un trou qui se crée au centre-ville.

2160 C'est l'exode en fait à cause de la spéculation, à cause de tout ça, et il y a des secteurs de concentration qui sont bien bien identifiés dont Rosemont-Petite-Patrie fait partie. Il y a un axe nord-sud qui est tout le long de St-Laurent, du sud vraiment jusqu'au nord. Dans l'axe nord est-ouest, il y a la voie du CP qui est, où on est en ce moment, et du côté sud, il y a l'axe le long du fleuve en fait, donc ça va de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve jusqu'au canal Lachine. Il y a vraiment trois corridors bien identifiés qui sont là, et l'exode fait en sorte qu'on s'éloigne de plus en plus du centre
2165 au niveau des ateliers et lieux de création.

2170 La diffusion, ça va bien au centre-ville, la création on s'en n'est pas très occupé. Actuellement, d'intervenir ici avant que ça atteigne plus loin, c'est le temps de le faire avant qu'il y ait une crise, avant que les choses soient inabordables, avant qu'on réagisse à des situations. C'est pour ça qu'il y a des interventions, comme différentes présentations que vous avez eues, il y a vraiment une cohérence qu'on peut voir à ce niveau-là pour agir de façon intelligente à ce moment-ci dans les édifices qui sont entièrement pertinents pour ce genre d'interventions, suffisamment importants en termes de superficie pour permettre une mixité qui amène vraiment une qualité de vie au niveau du milieu immédiat.

2175
2180 Donc, c'est juste pour compléter en fait l'information statistique de...on juge qu'à Montréal, il y a environ 1 500 000 pieds carrés utilisés en ce moment pour des ateliers, mais ça, il y a des gens qui sont pas déclarés, on n'a pas nécessairement des certificats d'occupation, il y a toute cette chose-là, mais dont 90 % à peu près sont précaires dans le sens sujet à des baux de un an, un an et demi, et c'est ça qu'il faut, c'est là-dessus qu'il faut intervenir.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

Cette cartographie culturelle, vous dites qu'elle aurait été faite par *Culture Montréal*?

2185

M. GILLES RENAUD :

Oui, *Culture Montréal* dans un mémoire qui serait présentement, eux ils ont été chercher l'information sur d'autres études. Je pourrais, si vous voulez, vous envoyer les liens, ce que je n'avais pas fait dans le mémoire.

2190

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

Ce serait très apprécié. On pourrait le mettre en documentation publique pour la Commission. Vous communiquez, vous transmettez ça à Gilles Vézina, le petit dépliant que vous avez lu...

2195

M. GILLES RENAUD :

Oui.

2200

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

Gilles Vézina va s'occuper de l'inscrire en lien, je vous remercie. - Oui?

2205

M. DENIS LEFEBVRE :

Je pourrais renchéirir là-dessus par rapport à des études qui ont été faites récemment par la CDEC qui évidemment identifiait les zones traditionnelles d'emploi le long de la voie ferrée du CP. Donc évidemment, on est dans cet axe-là est-ouest qui bifurque vers le sud et ici il bifurque vers le

2210

nord. Donc ça correspond à des zones traditionnelles d'emploi qu'on voudrait aussi préserver. Donc il y a une cohérence en plus en termes d'emploi.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

2215

À propos de, monsieur Renaud l'a effleuré tout à l'heure, mais si c'est possible de donner quelques exemples. À votre page 5, trop peu, je vous cite « *Trop peu connus à Montréal et au Québec, il existe ailleurs des mécanismes performants ayant fait leur preuve en matière d'accès...* »

2220

Bon, vous avez parlé d'exemples aux États-Unis et tout, est-ce qu'à votre connaissance il y a des projets actuellement au Québec ou à Montréal qui fonctionnent et qu'on peut nommer comme étant voici un projet qui fonctionne et qui rencontre ces exigences ou ces critères-là?

M. GILLES RENAUD :

2225

Il y en a un actuellement qui vient juste d'être confirmé qui est un mode de réalisation de ce projet-là qui est en partenariat avec un promoteur privé. C'est ce qui vient de se faire sur de Gaspé au Mile-End. C'est vraiment tout récent comme entente. C'est qu'il y a eu une location de 212 000 pieds carrés auprès d'un propriétaire privé sur un bail de 30 ans, en bas de la valeur du marché.

2230

Donc il y a une protection qui est faite pour les travailleurs culturels et c'est dans une définition très large. Tout le monde a contribué, le promoteur en fait en moins gagnant si on veut. Par contre en ayant cette présence-là, ils attirent d'autres entreprises qui viennent eux jouer leur rôle au niveau... puis on n'est pas dans le résidentiel par contre à ce niveau-là. Donc il y a cet échange-là qui est...

2235

Donc les artistes, les artisans, de leur côté gagnent une sécurité sur 30 ans. Ce qui est protégé ce sont les lieux et non pas les artistes eux-mêmes parce qu'il va avoir... Mieux que ça, c'est l'acquisition évidemment en copropriété, en condo industriel, peu importe, mais c'est quand même un très bel exemple de référence en ce moment à Montréal, mais qui est toute fraîche, il reste... l'entente vient juste d'être complétée.

2240

Au niveau de propriété directe, ce dont on fait référence à Londres, si je peux aller par exemple...

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

Oui, oui.

2245

M. GILLES RENAUD :

Il y a un organisme... *Ateliers créatifs*, nous on a cinq ans et on a trois projets à notre actif, dont certains on est propriétaire à titre d'organisme à but non lucratif. À Londres, il y a un équivalent de ce qu'on est, qui existe depuis 40 ans, donc, qui a la même mission et depuis 40 ans, il a été fondé en 72, qui s'appelle *ACME Artists' Studios*.

2250

En ce moment, après 40 ans, les promoteurs privés appellent chez ACME, leur disent : on a un projet de développement résidentiel, on voudrait que vous en fassiez partie. Puis là, il y a un échange, ils vont, ce qui se passe, on n'est pas rendu là, mais pas du tout, mais le promoteur va céder dans un projet résidentiel, au niveau des résidents, va céder un certain espace à ACME pour en faire des ateliers, non pas des résidences, en bas de la valeur de construction. Parce qu'il sait qu'en faisant ça, il va pouvoir vendre ses unités un peu plus cher parce qu'il y a une qualité, il y a une revitalisation qui se fait de cette façon-là. On ne veut pas se comparer, on veut pas *copier-coller*, mais ça montre quand même une approche où il y a un échange de choses.

2255

2260

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

Est-ce qu'en matière de logements pour artistes, vous avez en tête des exemples ou des projets - je ne veux pas être dans vos secrets, mais parce que là on parle d'ateliers d'espaces de travail, est-ce qu'en matière de logements dédiés à des artistes, idéalement à proximité des lieux de travail, vous avez quelque chose à nous dire là-dessus?

2265

M. GILLES RENAUD :

2270

2275

Il y a des expériences très concrètes qui ont été faites à Montréal où on combine dans le même lieu espace de travail et résidence. On a eu toutes sortes de tentatives aussi, même avec la Ville, quand on considère les travailleurs autonomes, l'usage à 30 %, etc., et c'est pas toujours heureux comme expérience. C'est compliqué en termes de normes, en termes de mettre dans le même lieu. C'est très faisable, mais c'est complexe et c'est coûteux. L'approche de, par exemple *Cathédrale Bazar* qui est à proximité de ces lieux-là est très très porteuse parce qu'on a un développement local à ce moment-là; on a des retombées sur les commerces locaux, sur les familles, l'aménagement, les parcs, etc.

2280

Nous, on juge une approche qui nous semble la plus porteuse est celle de la proximité et non pas de la combinaison dans le même lieu d'espaces de travail et de résidence. Ça peut être dans la même bâtisse, il peut avoir cohabitation de deux usages ou ça peut être dans le même secteur à proximité. C'est ça en fait qui fait la mixité sociale, qui évite la gentrification où on garde en fait différents niveaux de la société et de richesse.

2285

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

2290

Vous mentionnez à la page 6 que vous considérez que le 25 % des unités devraient être réalisées en mode de logements sociaux sous forme coopérative ou autres, et la même chose en matière de logements abordables. Je me réfère à la stratégie d'inclusion qui prône 15/15. Quelle est votre base de calcul pour arriver à 25 %?

2295

M. GILLES RENAUD :

Moi, je n'ai pas participé à cette partie-là. Par contre, ce que je peux, après avoir assisté à quelques rencontres de travail qu'on a eues, dont nous on s'occupait uniquement de la partie ateliers d'artistes, c'est un souhait en fait de rendre encore plus d'unités accessibles de cette façon-là.

2300

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

O.K.

M. GILLES RENAUD :

2305

Et non pas un calcul mathématique de rentabilité ou non, c'était vraiment de rendre disponible selon ce qu'on a dans le quartier actuellement.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

2310

Ça nous est utile nous de bien saisir. - Michel?

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

2315

Juste une dernière question. Vous avez évoqué plusieurs choses déjà, mais vous dites que vous êtes prêt à collaborer à, puis là je vous cite « *afin de faire du projet Mirelis un projet urbain innovateur et exemplaire dont les promoteurs tireraient une fierté assurée.* » Donc, je voulais juste savoir si en plus des choses que vous nous avez déjà dites, quelles sont les façons que vous envisagez de passer à l'action par rapport à cette volonté-là?

2320

M. DENIS LEFEBVRE :

2325

Bien, c'est sûr que nous déjà, si je parle à titre de vice-président du *Regroupement art et culture Rosemont-Petite-Patrie*, nous on se veut une courroie de transmission. Donc on se veut, c'est pour ça qu'on a mis ça sur pied cet organisme-là, c'était justement pour être, pour s'assurer en fait, pour sensibiliser, espérer que la culture soit comme c'est envisagé dans l'agenda 21C comme un quatrième pilier du développement durable. Donc, à ce titre-là, ce qu'on souhaite c'est que la culture, les arts et culture soient considérés en amont des projets, dans tout projet d'aménagement.

2330 Donc, nous on se veut une courroie de transmission. C'est pour ça qu'on s'est déjà assis à
table avec *Cathédrale et Bazar*, on trouve leur projet super intéressant, donc nous on va tout faire.
En fait, on s'associe aussi avec la CDEC, on travaille étroitement avec ces différents acteurs locaux,
des gens qui, ou *Ateliers Créatifs* qui viennent à titre d'experts. Donc l'idée c'est qu'on se veut aussi
2335 une table, sans être une table de concertation, une table de dialogue. Donc on est là pour ça, c'est
pour ça qu'on a mis sur pied ce regroupement-là. On se veut aussi un pont avec l'arrondissement,
donc d'où l'idée de mettre une table de concertation sur pied en termes de culture. Donc nous on se
veut à ce titre-là et on est prêt évidemment à être en dialogue aussi avec des promoteurs
immobiliers comme Mirelis dans un projet comme ça.

2340 Puis je pense que tous les pions sont là, en fait il s'agit en fait peut-être de s'asseoir puis de
pouvoir imaginer ou être créatif justement dans, comme ça c'est fait avec *Allied*, en fait, là je pense
que le promoteur au début était pas nécessairement conscient des enjeux propres, les enjeux
locaux, et c'est suite à une mobilisation des artistes, c'est une mobilisation citoyenne qu'il s'est
assis, et je pense qu'ils ont développé ensemble un modèle qui est unique, en fait qui existait pas
2345 avant. Donc nous, en fait c'est, ce serait notre souhait, ce serait s'asseoir avec Mirelis puis
développer un projet avec eux.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

2350 Merci beaucoup.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

2355 Alors l'appel est lancé, ce sera noté en transcription. Une dernière précision de Luba?

Mme LUBA SERGE, commissaire :

 Quand vous avez parlé du financement, si j'ai bien compris, on commence avec ce qui
est abordable, alors vous avez parlé du 7 dollars et demi jusqu'à 9 dollars du pied carré, on

2360 travaille ça et finalement, peut-être ce n'est pas le prix du marché tel qu'on aurait compris. Est-ce que j'ai compris soit qu'il y aurait d'autres sources de financement pour arriver au prix du marché ou c'est plutôt qu'on se dit qu'il y a d'autres retombées qui sont pas nécessairement financières directement, mais c'est comme ça qu'on arrive à un prix du... c'est pas au pied carré, mais c'est plutôt les retombées plus larges?

2365 **M. GILLES RENAUD :**

L'approche est bonne, en fait, mais c'est très difficile à évaluer les retombées qui sont pas monnayables à ce niveau-là. Par contre, on ne cherche pas à compenser, on va chercher à faire notre montage financier par lequel le 7,50 à 9 \$ va être capable de répondre. Donc c'est sûr qu'en
2370 moyenne en fait de montage financier c'est qu'on va à un ratio à peu près de 50 % en subventions, 25 % en financement hypothécaire, 25 % aussi qui va être du capital patient par exemple avec Fiducie du chantier et d'économie sociale, on travaille avec la SHDM dans certains projets ou en termes de ponts financiers ou d'expertises. Donc chaque projet va être évalué de cette façon-là et c'est fondamental pour nous de faire toujours appel au niveau des organismes de développement
2375 locaux que sont entre autres les CDEC, à cause du lien avec le lieu, avec le quartier qu'ils connaissent vraiment.

Le montage financier en fait, ce qu'on apporte comme argument, c'est qu'une fois que le projet est démarré, nous on doit démontrer qu'il est viable financièrement. Donc les gens qui
2380 l'habitent, les occupants, les artistes, les artisans, ils font une contribution immense parce qu'ils en assument le fonctionnement après ça. Donc les frais d'opération, le loyer, l'électricité, tout ça et nous on doit démontrer aux bailleurs de fonds que on a des standards en fait de gestion très élevés, qui les rassurent, donc il y a une réserve structurale, il y a tout ça, il y a des taux de vacance qui sont évalués.

2385 Mais c'est intéressant là de souligner des... on a beaucoup de préjugés, mais il y a beaucoup de pédagogie à faire. Les artistes, les artisans sont parmi les meilleurs payeurs qu'il y a au niveau de la location parce que c'est tellement précieux ce qu'ils ont entre les mains quand c'est

2390

abordable et adéquat, ils ne veulent tellement pas le perdre, ils vont... Il y a toutes sortes de choses qui vont être là pour garder ça.

2395

Les taux de vacance sont à peu près inexistant. Nos projets, nous, on a des listes d'attente sur nos projets. Il y a à peu près pas de mauvaises créances parce que ça répond à un besoin et qui est très rare, il y a une demande vraiment et il faut intervenir à ce niveau-là.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

2400

Monsieur Lefebvre, Monsieur Renaud, je vous remercie. Je vais inviter maintenant monsieur Denis Farley, s'il vous plaît.

M. DENIS FARLEY :

Bonsoir.

2405

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

Bonsoir, Monsieur Farley.

M. DENIS FARLEY :

2410

Vous me direz si c'est assez fort. La dernière fois, j'avais une perte de voix alors je vais essayer de garder ma voix. Donc je vais vous lire ce petit texte qui synthétise mon opinion et mes idées. Donc la référence : Présentation d'un point de vue de citoyen par rapport au projet de développement Mirelis.

2415

Bonsoir, je suis photographe, artiste et enseignant et je réside dans le quartier depuis 15 ans, propriétaire. Je m'adresse à vous ce soir afin de partager mon opinion et mes idées par rapport à l'évolution du quartier et plus particulièrement par rapport au projet de développement Mirelis.

2420 Depuis quelques années, même avant le départ des textiles *Maine* nous avons, les résidents, des questionnements sur l'avenir de ces édifices et sur le plan de l'urbanisme en cours dans le quartier.

2425 Je peux vous affirmer qu'il était très difficile d'avoir de l'information il y a un an ou plus sur ce qui se préparait après la vente des édifices en question. Il était plus facile d'avoir des informations au dépanneur du coin qu'en faisant une demande à l'arrondissement.

2430 Cela dit, le processus est en cours, les plans sont faits, il ne reste que la dérogation et le permis à émettre après avoir reçu les recommandations de l'Office de consultation publique. En espérant que nos voix auront un effet de pour modifier adéquatement la conception et la réalisation du projet et des projets qui suivront, donc c'est de ce projet et des projets qui suivront.

2435 J'ai entendu et lu une partie des mémoires déposées et je dois dire qu'en général je préconise des orientations et des modifications similaires à celles proposées, par exemple, par la CDEC et le Comité de logement et culture de Rosemont-Petite-Patrie et certains autres. C'est-à-dire que le projet de développement devrait respecter les lignes directrices, des lignes directrices plus claires de la part de l'arrondissement dans le sens de la diversité et de la mixité, du partage des espaces dans des proportions mieux réparties entre l'espace pour les PME, qu'elles soient du secteur de la recherche, de la production ou de la création, le logement social, le logement abordable et le logement haut de gamme.

2445 Généralement, je suis moins préoccupé dans ce cas-ci par les détails que par l'ensemble de la vision à moyen et long terme du développement du secteur, nous sommes devant deux éléments importants, je pourrais dire devant deux bâtiments importants, à la fois en termes de superficie et en termes de représentation patrimoniale et sociale. Certes, le projet est séduisant, mais faut-il se laisser séduire et oublier des enjeux beaucoup plus importants pour les citoyens de l'ensemble de la Ville ? Je dis de l'ensemble de la Ville parce que la vue dans la ville ce n'est pas simplement dans un arrondissement, nous vivons dans une ville qui est complexe et dont les parties

2450 communiquent. Un lieu de travail au centre de Montréal pour les Montréalais et les Montréalaises, c'est un investissement beaucoup plus générateur à de multiples niveaux plutôt que de beaux appartements luxueux qui contribuent à la gentrification du milieu.

2455 C'est mon point de vue et celui de plusieurs personnes et amis qui habitent ce quartier, des citoyens et des familles qui espèrent vivre en harmonie avec leur milieu urbain. Je cite aussi un collègue et ami, Henri Cleinge, qui partage mes opinions à ce sujet. Il m'a mentionné que je pouvais citer son nom là-dessus. Merci.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

2460 Je vous remercie. Mes collègues, questions?

Mme LUBA SERGE, commissaire :

2465 Peut-être vous pourriez parler un petit peu du changement que vous avez vu depuis 15 ans et quand vous dites et, vous semblez être bien en contact avec les gens qui habitent le quartier, les craintes. Vous avez parlé de gentrification, peut-être vous pourriez être un petit peu plus précis sur ce que vous voyez, sur ce que vous voyez venir avec...

M. DENIS FARLEY :

2470 Bien, c'est assez simple. On l'a entendu quand même assez. Dans le quartier, un petit historique rapide, il y a 15 ans il y avait beaucoup de personnes immigrées de différentes nationalités ici surtout, j'étais à peu près le seul francophone sur la rue, artiste et ayant une famille; ce n'est plus le cas maintenant. Il y a beaucoup de gens qui sont partis, à faible revenu, comme on
2475 l'a mentionné, pour différentes raisons. Il y a beaucoup de petits commerces qui sont fermés pour différentes raisons aussi. Les artistes investissent beaucoup. Quand je dis les artistes, moi j'ai un petit peu, je ne veux pas simplifier à une notion d'artiste, je pense qu'il y a beaucoup d'artistes, artisans, créateurs au sens large qui se sont installés parce que c'est un lieu hybride qui donnait la

2480

possibilité de faire des choses nouvelles. Donc d'habiter quelque chose, un quartier qui est en mutation.

2485

Ce qui se passe avec le développement des condos actuellement si, pour répondre à votre question, c'est peut-être une des choses qui est en train de changer beaucoup ce quartier-ci et d'autres, c'est qu'il y a une abondance et une saturation de petits condos qui ne, en fait, dans la plupart des cas, ce sont des premiers achats qui sont faits à des buts soit spéculatifs. Quand le couple a un enfant, il déménage dans une autre maison parce que le condo est trop petit. Alors c'est ce que je vois depuis 10 ans là, l'évolution exponentielle.

2490

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Alors, selon vous, qu'est-ce qui devrait se passer? Quelle sorte de développement est-ce que vous envisagez qui serait en harmonie avec le quartier dans lequel vous vivez?

2495

M. DENIS FARLEY :

Je le dis là, puis je pense que je partage l'avis de beaucoup, c'est la mixité de privilégier des espaces de travail, je pourrais dire de création, mais d'emploi aussi au sens large. Ça peut être un designer qui fait des prototypes, il y a plusieurs, il y a une variété, je pense que c'est la variété, la mixité qui va permettre une bonne cohabitation à long terme.

2500

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Est-ce que vous voyez aussi des résidents côtoyer, cohabiter avec ces...

2505

M. DENIS FARLEY :

Absolument, écoutez, on a besoin de résidents et on a besoin de résidents permanents de familles parce qu'il y a eu la question, est-ce que c'est un bon quartier pour les familles? Faut éviter

2510 les stéréotypes, alors on n'est pas nécessairement dans le stéréotype de oui, la rue parfaite avec
les arbres et la cour, etc. C'est un autre type de quartier. Il y a beaucoup de gens qui sont intéressés
à y vivre et à avoir des familles, avoir une, comment dire, une activité beaucoup plus complexe.
Alors la cohabitation avec des petits commerces, des PME, c'est quelque chose qui va être
absolument, j'en parlais à mes enfants justement. Eux, ils sont stimulés par tout ça, c'est pas
rébarbatif.

2515

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

Je vous remercie, Monsieur Farley. Je vais inviter maintenant monsieur André Fontecilla.

2520 **M. ANDRÉ FONTECILLA :**

Bonsoir.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

2525

Bonsoir.

M. ANDRÉ FONTECILLA :

2530

Je suis accompagné de monsieur Denis Giraldo.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

Denis Giraldo, merci.

2535

M. ANDRÉ FONTECILLA :

Donc, voilà, encore une fois, je m'appelle André Fontecilla et je viens en représentation de la Coalition Marconi-Beaumont.

2540

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

Je vais vous demander de parler fort, parce que ce micro-là est peu fort, et pour les gens dans salle, il faut parler très fort et très près du micro.

2545

M. ANDRÉ FONTECILLA :

2550 Donc la Coalition Marconi-Beaumont qui a été mis sur pied suite à une préoccupation sur la requalification des secteurs Marconi-Beaumont, Alexandra-Marconi, Beaumont-Atlantic et de Castelnau et, pour nous, c'est la requalification de ces secteurs-là vont affecter les conditions de vie dans les quartiers Parc-Extension, Petite-Patrie et Villeray plus particulièrement, donc tous des secteurs, des quartiers compris aux abords de l'ancienne gare de triage Outremont où est prévu le futur campus de l'Université de Montréal.

2555 La Coalition Marconi-Beaumont regroupe des citoyennes, des citoyens et des groupes communautaires et populaires de ces quartiers, et nous revendiquons un aménagement social qui rencontre des besoins en habitation, des enjeux, de mobilité des personnes et de leur santé, des impacts sur l'activité économique, locale et de la lutte à la pauvreté évidemment.

2560 Pour nous, l'aménagement social des zones considérées implique de tenir compte des grands enjeux en urbanisme. Et pour nous, il s'agit de développer un parc de logements sociaux notamment par la constitution d'une réserve foncière et protéger le parc des logements locatifs pour freiner l'exode des populations à faibles et à moyens revenus.

2565 D'autre part, nous demandons de prendre en compte les besoins spécifiques des populations environnantes de ces trois quartiers, majoritairement à faible revenu. Et nous voulons aussi mettre en place des mesures qui maintiennent les emplois locaux dans ces quartiers et ainsi favoriser une activité économique et coopérative.

2570 En terminant, nous voudrions porter une attention particulière à l'apaisement de la circulation automobile, la promotion du transport actif et évidemment la végétalisation des secteurs considérés.

2575 Nous profitons de cette consultation pour inscrire notre préoccupation dans un contexte un petit peu plus large que le projet Mirelis. Il y a plusieurs acteurs qui ont émis des opinions sur ces

2580 projets-là. Nous allons plutôt essayer de porter notre réflexion dans un sens plus large et notamment, comme vous savez, il y a, en ce moment, il y a une préconsultation sur le plan de développement économique et social, le PDUÉS, et nous voudrions, nous nous questionnons sur les incidences du projet Mirelis en question, sur l'ensemble du territoire considéré par la consultation de PDUÉS.

2585 Nous posons la question, par exemple, quels sont les impacts de ces projets-là, quels impacts va-t-il y avoir sur l'ensemble des territoires considérés. Des impacts sur les prix des immeubles, sur les prix des loyers des populations environnantes et donc les impacts sur l'activité économique, l'offre d'emploi qui existe actuellement dans ces secteurs.

2590 Loin de nous l'idée de vouloir demander un moratoire parce que ç'a déjà été discuté au sein de notre Coalition, un moratoire sur le développement, le changement de zonage dans ce territoire - ci, parce que, évidemment, nous prenons la défense de la création des logements sociaux et le projet Mirelis répond à sa façon à ces préoccupations-là. Nous portons à votre attention la préoccupation de ce qu'il y a des changements qui sont en train d'être approuvés en ce moment même, et vont peut-être déterminer l'avenir du territoire avant même qu'il y ait une consultation, donc nous ne voudrions pas arriver à des conclusions d'une consultation sur des territoires très larges et la situation sur le terrain va avoir changé radicalement. Donc, voilà, nous voulions
2595 connaître un petit peu plus les impacts de ces projets-là sur l'ensemble des territoires considérés.

M. DENIS GIRALDO :

2600 Le site Mirelis est un des derniers grands sites dans le site du PDUÉS qui correspond à de Castelneau, comme on a dit Marconi-Alexandra et le secteur Beaumont. C'est l'un des derniers grands sites qui pourraient permettre, qui permet par exemple que la stratégie d'inclusion puisse se réaliser parce que c'était un site qui permet la construction de plus de 200 logements.

2605 À notre connaissance, ce site-là est un des derniers sites qui peut permettre l'utilisation de la stratégie d'inclusion pour permettre la construction ou le développement de logements sociaux sur

ce territoire-là. On veut exprimer en même temps notre satisfaction que le projet Mirelis inclut des logements sociaux et communautaires sur le site.

2610 À la Coalition Marconi-Beaumont, on pense que le marché privé ne peut satisfaire tous les besoins, dont les besoins de la population environnante. Moi, personnellement, je suis intervenant à Parc-Extension, et à Parc-Extension, près de 43 % de la population correspond aux caractéristiques par exemple de ménages qui ont des besoins impérieux de logements.

2615 Donc il est évident que pour répondre à ces besoins, il faut des interventions structurées. Nous pensons que ces interventions structurées là seule la Ville de Montréal peut se le permettre. Ce que nous proposons, c'est que la Ville de Montréal puisse acquérir des immeubles, que ce soit des sites, des bâtiments à recycler ou des immeubles existants ou des sites vacants, pour les réserver à des usages publics comme le développement de logement social. Par exemple, je pourrais vous donner un exemple comme quoi le Comité exécutif a déjà permis dans le secteur
2620 Beaumont l'achat d'un terrain pour le réserver à des fins d'espaces verts.

La Ville de Montréal, le Comité exécutif, a décidé au mois d'octobre d'acheter des bâtiments, le bâtiment qui est en face de nous de l'autre côté de la rue et peut-être même ce bâtiment ici, pour réserver, disons, le site à la voie d'accès principale pour le campus Outremont.
2625 Donc on voit que la Ville de Montréal lorsqu'elle veut vraiment développer, elle en prend les moyens.

Par les réserves foncières, parce que Marconi-Alexandra, De Castelnau et secteur Beaumont ce sont tout de même des secteurs qui sont au centre de la Ville de Montréal -je ne sais pas si vous avez lu le projet de plan de développement de Montréal, du schéma d'aménagement et tout ça - la Ville de Montréal nous annonce que, oui, elle va acquérir des terrains pour le logement social et abordable, mais aux extrémités de la Ville, à l'ouest et à l'est. Est-ce qu'il y aura du développement de logement social et communautaire seulement dans les extrémités alors que les besoins se font sentir dans la ville centrale, donc dans ce secteur-ci.
2630

2635

Une de nos demandes principales c'est qu' on voudrait que la Ville de Montréal acquière pour construire les parcs, maintenir leur emploi, mais surtout pour développer du logement social.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

2640

En réponse, je vais juste dire à monsieur Giraldo, en réponse à vos interrogations, on a dans la salle monsieur Cyr de la ville-centre qui va sans doute tout à l'heure peut-être nous apporter quelques précisions eu égard à vos interrogations. Oui, monsieur Fontecilla, vous vouliez ajouter quelque chose?

2645

M. ANDRÉ FONTECILLA :

En terminant, c'est que le projet Mirelis s'inscrit dans un contexte plus large de requalification de tout un secteur. Ce secteur-là, cette requalification-là doit répondre aux besoins des populations locales des trois quartiers environnants et, si rien n'est fait, la politique, la stratégie d'inclusion n'est pas suffisante. On doit ajouter des outils municipaux dans ce cas-ci, et Denis les a expliqués, pour répondre à cette préoccupation-là. Si rien n'est fait, nous craignons que ces secteurs-là soient requalifiés exclusivement en fonction des condominiums, de la construction des condominiums, que l'activité économique disparaisse et qu'on ne puisse pas répondre aux besoins de la population locale.

2650

2655

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

La coalition que vous représentez doit suivre activement le PDUÉS qui est en cours d'élaboration, vous êtes donc en mesure à la fois de recueillir, selon l'avancement du dossier, mais également d'émettre certaines suggestions. Est-ce que, enfin j'imagine, parce qu'il doit y avoir un échange, est-ce qu'à ce jour, vous sentez que vous êtes écoutés du côté du PDUÉS quant à vos revendications ou souhaits?

2660

2665 **M. ANDRÉ FONTECILLA :**

En effet, nous, personnellement, je pense qu'on est écouté et on a eu différentes tribunes pour exprimer nos opinions, nos vues sur le développement de ce secteur-là. Et maintenant, on va voir au résultat. Supposément qu'il y a un rapport qui va être publié sous peu, on ne sait pas encore si on va y avoir accès, on croit que oui, et c'est là qu'on va vérifier si on a été entendu ou pas.

2670 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

2675 Je veux rassurer tout le monde, la Commission n'a aucun lien avec le PDUÉS. Il semble qu'il y ait de la documentation qui devrait sortir d'ici la fin de décembre, donc ça devrait être prochainement. Est-ce que..?

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

2680 Le citoyen qui vous a précédé et d'autres personnes ont évoqué cette idée que le projet nécessiterait une plus grande mixité. Est-ce que c'est, selon vous, compte tenu qu'il y a déjà tout un volet de logement social, logement abordable, dans le projet proposé, est-ce que c'est à ça que vous faites référence par rapport aux outils qui sont nécessaires pour que le projet aille de l'avant?

2685 **M. ANDRÉ FONTECILLA :**

La mixité sociale?

2690

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Bien, mixité, ce que je comprends, c'est que la stratégie d'inclusion est respectée au sein même du projet, et donc à ce moment-là, quels sont les outils ou les choses

2695 supplémentaires qu'on aurait besoin pour rendre ce projet-là acceptable selon vous? Ou en harmonie avec ce que vous avez revendiqué dans le cadre de la démarche, de votre démarche au sein du PDUÉS?

M. ANDRÉ FONTECILLA :

2700 Nous, on ne se prononce pas spécifiquement sur les projets Mirelis. Nous sommes très satisfaits qu'il y ait du logement social, qui est la politique de la stratégie d'inclusion qui soit appliquée dans le cas de ce projet-là sur le site même. Parce qu'on avait entendu que peut-être ça allait, les logements sociaux allaient être construits ailleurs et donc, nous sommes satisfaits du

2705 résultat.

Dans ce sens-là, nous appuyons le mémoire de la Table sur l'aménagement...le nom m'échappe en ce moment, et nous sommes satisfaits, mais nous considérons que ce n'est pas à la Coalition de se prononcer sur la validité du projet en tant que tel. Les proportions du logement

2710 social, finalement nous, nous en tant que – parce qu'on se préoccupe des conditions de logement – nous voudrions beaucoup plus de logements sociaux. Mais, bon, nous sommes satisfaits qu'il y en ait.

Mais notre questionnement porte surtout sur les conséquences de ce projet-là dans

2715 l'ensemble du territoire considéré parce que c'est en quelque sorte un premier projet d'envergure et qui peut déterminer les orientations et les développements futurs dans ces territoires-là. Et nous avançons un outil très concret qui est la réserve foncière à des fins de logements sociaux. La réserve foncière encore une fois elle existe déjà; la Ville utilise régulièrement cet outil-là, mais on voudrait qu'elle l'utilise à des fins des logements sociaux.

2720 Je sais pas si j'ai répondu à votre question?

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

2725 Si je comprends bien c'est qu'il faut intégrer le projet dans une stratégie plus large?
C'est ce que je comprends.

M. ANDRÉ FONTECILLA :

2730 Tout à fait. Et les décisions qui sont prises autour de ce projet-là, vos recommandations vont
aussi en quelque sorte déterminer le développement futur de ce secteur-là.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Merci.

2735

Mme LUBA SERGE, commissaire :

2740 Vous avez fait mention tout à l'heure aussi de la question des emplois. Je sais pas si
vous pourriez parler un petit peu de la façon que vous voyez la préservation des emplois,
autant vous avez parlé du logement comme tel?

M. DENIS GIRALDO :

2745 Les trois secteurs Beaumont, Marconi-Alexandra et De Castelnau étaient des secteurs où la
présence de secteur d'emploi était assez importante. En même temps, nous, les groupes
communautaires, nous travaillons dans les trois quartiers. Nous savons que plusieurs personnes
sont à la recherche d'emploi, plusieurs personnes sont sans emploi et que le maintien de l'emploi
dans des lieux centraux est quelque chose que nous considérons important. D'ailleurs, dans Parc-
Extension, pour vous donner l'exemple, les groupes communautaires ont choisi de conserver au
2750 secteur Beaumont son caractère industriel et son caractère de lieu qui procure de l'emploi, on
espère, de l'emploi aux gens de Parc-Extension.

La CDEC nous a confirmé que certains types d'industries, sur Beaumont, correspondent
aux compétences et aux possibilités qu'ont les gens de Parc-Extension de se trouver un emploi. On

2755 nous a donné comme exemple le secteur alimentaire du secteur Beaumont, procure de l'emploi aux gens de Parc-Extension, et on voudrait que l'ensemble des secteurs de PDUÉS continue de fournir aux gens des environs des possibilités de travailler.

2760 Parce qu'il y a des gros immeubles, par exemple sur l'avenue du Parc, qui sont transformés par exemple en Université de Montréal, par exemple, sur avenue du Parc et etc. Oui, ces immeubles-là étaient vides au cours de l'été 2012, mais il faut savoir aussi que les promoteurs ont demandé aux entreprises qui étaient hébergées dans ces immeubles-là de quitter pour pouvoir en changer la vocation. En même temps, lorsque des promoteurs vident des immeubles comme ça, bien ils enlèvent les chances aux gens du quartier de travailler. C'est pour ça qu'on fait le vœu que la Ville de Montréal considère que l'emploi est quelque chose d'important et que cette fonction-là va être conservée.

2770 Vous avez parlé d'outils tantôt, comme moi, ma crainte personnellement c'est qu'on déclare toute une zone mixte. Bien, si on la déclarait mixte, ça permettrait à tout promoteur de construire des condominiums comme il le veut sans que la Ville ait une poignée pour l'inciter à inclure, par exemple, des projets de logements sociaux. C'est une des craintes que nous avons. J'espère qu'on va avoir assez d'énergie pour se battre contre ça.

M. ANDRÉ FONTECILLA :

2775 Un autre élément. C'est bien beau de vouloir garder des emplois dans ce secteur-là pour les populations avec lesquelles nous travaillons, il faut quand même que les instances appropriées développent une stratégie pour développer une activité économique qui correspond aux besoins de nos populations. Vous savez, on travaille avec des populations qui connaissent un haut taux de chômage. Certaines populations qui connaissent l'exclusion sociale et de chômage chronique depuis longtemps et d'autres populations, notamment des populations immigrantes avec un bon niveau de scolarité et qui se retrouvent au chômage. Donc il faut avoir aussi de la part des autorités municipales ou autres une véritable stratégie de revitalisation économique de certains secteurs.

2785 Évidemment, parce que, vous savez, la construction des condominiums mur à mur dans ce secteur-là ne répond pas aux besoins de notre population et on doit construire des économies des quartiers pour la population environnante, pour le maintien des populations. Donc c'est important d'avoir une préoccupation pour les populations qui sont sur place actuellement.

2790 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Merci.

2795 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

Merci à tous les deux, Messieurs Fontecilla et Giraldo. Vous étiez nos derniers interlocuteurs de la soirée. Est-ce que du côté du promoteur, de l'arrondissement ou de la Ville-Centre quelqu'un veut se prévaloir d'un droit de rectification? Monsieur Cyr, une précision comme on a mentionné tout à l'heure.

2800

M. BERNARD CYR :

2805 Bonsoir, Bernard Cyr, Direction de l'habitation de la Ville de Montréal. Simplement un complément d'information quant au logement abordable. Tantôt les intervenants ont beaucoup mentionné Accès-Condo, c'est une forme de logement abordable. Nous, le logement abordable en vertu de la stratégie d'inclusion, c'est tout simplement de faire des ententes avec des promoteurs pour obliger à vendre un 15 % de leurs logements à des prix maximums. On disait, par exemple, une chambre à coucher 235 000, deux chambres à coucher 265 000 et trois chambres à coucher 310 000.

2810

Mais la SHDM a un programme spécifique qu'ils appellent Accès-Condo avec des mesures particulières. Ils vendent des unités dans les prix qu'on mentionne ici, mais avec des mesures particulières. Ils ont des, par exemple, un programme qui permet de prendre la mise de fonds à un

2815 acheteur, qui a pas de mise de fonds, alors qu'ils prennent une deuxième hypothèque, qu'ils reprennent lors de la revente. Donc il y a des spécificités.

Mais pour vous dire que dans ce projet-ci, ce n'est pas Accès-Condo, ce n'est pas le programme de la SHDM. Dans les projets d'inclusion que nous faisons, les ententes que nous négocions, ce ne sont pas Accès-Condo. Accès Condos c'est un programme spécifique.

2820 La SHDM fait des appels de proposition à des promoteurs privés pour proposer des projets qui rentrent dans leurs programmes. Donc c'est juste une petite nuance.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

2825 Mais c'est important. C'est une précision qui est importante. Est-ce que je peux me permettre de vous demander, en complément de l'interrogation de monsieur Giraldo précédemment, est-ce que votre connaissance en matière de logement social ou communautaire, il y a déjà eu des réserves foncières faites par la Ville?

2830 **M. BERNARD CYR :**

Je vous dirais que la Ville avait une réserve foncière assez importante au fil des ans, mais la Ville n'a pas acquis d'immeubles à des fins résidentielles, sauf exceptionnellement, je vous dirais depuis au moins une dizaine d'années. Ce que nous avons fait depuis le lancement de l'opération *Solidarité 5 000 logements* en 2002, nous avons vendu beaucoup de terrains à des fins de logement social qui provenaient de la réserve foncière de la Ville. On a vendu 53 emplacements et on a réalisé 2 200 logements sociaux.

2840 On n'a pas reconstitué la réserve foncière. Pour toutes sortes de raisons, la Ville a décidé de ne pas reconstituer sauf pour des projets spécifiques parce que la stratégie d'inclusion nous permet, depuis 2005, d'avoir accès à des terrains dans des projets privés et c'est un bon moyen de réaliser nos objectifs de logement social. On livre à peu près 1 000 à 1 200 unités par année. Et, avec les projets d'inclusion, on réussit quand même à faire des...

2845 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

On parle de la réserve foncière qui a été établie il y a plusieurs années, *Opération 20 000 logements*, c'est ça.

2850 **M. BERNARD CYR :**

Ça a servi à 10 000 logements.

2855 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :**

Qui est devenu 20 000.

M. BERNARD CYR :

2860 ...20 000 logements et *l'Opération Solidarité 5 000 logements*.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

D'accord. Pas d'autres rectificatifs en ce qui vous concerne?

2865

M. BERNARD CYR :

2870 Bien, monsieur mentionnait tantôt comment le PDUÉS, il y avait une intention d'acquérir peut-être des immeubles. C'est pas encore à mon avis, à ce que je sache, une orientation qui est décidée par la Ville de Montréal. Je sais que ça a été proposé dans le cadre de la démarche, mais la Ville va probablement annoncer sa position là-dessus prochainement.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

2875 Je vous remercie, Monsieur Cyr. Au cours des prochaines semaines, la Commission va faire rapport de ce qu'elle a entendu et de son analyse. La Commission transmettra son rapport à la présidente de l'Office en début février. Ce rapport sera ensuite acheminé au maire et au président du Comité exécutif de la Ville de Montréal et il sera rendu public au plus tard dans les 15 jours suivant ce dépôt, soit vers la mi-mars 2013.

2880 Je vous rappelle que le rapport de la Commission est consultatif et non décisionnel. L'instance décisionnelle ici c'est le Conseil municipal de Montréal.

2885 Vous pourrez recevoir une copie du rapport si vous laissez vos noms et adresses à l'accueil. Il sera également en ligne sur le site internet de l'Office.

2890 Permettez-moi enfin de remercier tous ceux et celles qui ont participé à cette consultation publique, également mes collègues ainsi que le personnel de soutien, de même que les représentants de l'arrondissement et de la Ville et ceux du promoteur.

La séance est maintenant close. À tous et à toutes, merci de votre implication.

2895

Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe officielle, certifiée 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.
Et, j'ai signé :

2900

LOUISE PHILIBERT, s.o.