

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS:            M. CLAUDE FABIEN, président  
   Mme HÉLÈNE LAPÉRIÈRE, commissaire  
   M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire

**CONSULTATION PUBLIQUE**

**PROJET DE DÉVELOPPEMENT DU SITE  
ET DE MODERNISATION DE LA MAISON DE RADIO-CANADA**

**L'INTÉGRATION SOCIALE**

**PREMIÈRE PARTIE**

**VOLUME 3**

Séance tenue le 20 novembre 2008, 19 h  
Centre St-Pierre  
1212, rue Panet, salle 1205  
Montréal

## TABLE DES MATIÈRES

### SÉANCE DU 20 NOVEMBRE 2008

MOT DU PRÉSIDENT .....	1
PRÉSENTATION DU PROMOTEUR.....	3
PRÉSENTATION DE LA VILLE .....	10
PRÉSENTATION Mme WINNIE FROHN, PERSONNE RESSOURCE.....	20

### PÉRIODE DE QUESTIONS:

LUCIEN LANDRY .....	33
ALAIN DUMONT.....	36
LOUISE LANCTÔT .....	37
ÉRIC MICHAUD.....	42
PHILIPPE CÔTÉ.....	47
DENIS VACHON .....	49
ROBERT BRUNET .....	53
MARIE-EVE GRISÉ-BLAIS .....	56
DIDIER BUISINE .....	61
SYLVIE TREMBLAY .....	65
PIERRE MATHIEU .....	77
PHILIPPE CÔTÉ.....	84

### AJOURNEMENT

## MOT DU PRÉSIDENT

### M. CLAUDE FABIEN, président :

5           Alors, Mesdames et Messieurs, bonsoir. Au nom de l'Office de consultation publique de Montréal, je vous souhaite la plus cordiale bienvenue. Nous en sommes ce soir à la troisième séance d'information sur le projet de développement du site et de modernisation de Radio-Canada.

10           Je n'ai pas l'intention de répéter ce que j'ai dit le premier soir, cependant il y a ce soir des citoyens qui nous visitent pour la première fois et il y a, à leur intention, de l'information indispensable que je dois rappeler.

15           Alors, laissez-moi d'abord vous présenter les membres de la Commission qui sont devant vous, Commission qui est composée de trois membres : madame Hélène Laperrière, urbaniste, monsieur Jean-Claude Boisvert, architecte, et moi-même, Claude Fabien, avocat. J'ai le plaisir de présider et de vous guider à travers le programme de la soirée.

20           En appui logistique, c'est-à-dire en appui à la Commission, monsieur Michel Agnaïeff, secrétaire de la Commission, et également Simon Langelier, analyste; et enfin, les membres du personnel de l'Office ou pigistes qui assurent le bon déroulement de la séance de ce soir, madame Annick Pouliot, qui est en charge de la logistique, monsieur Lazar Aguiar et madame Delphine Dusabe à l'accueil, et le technicien du son, Jérémy Gagnon.

25           Je vous dis un mot de l'objet de la consultation et de l'objet de la séance de ce soir. L'objet de la consultation, c'est le projet de développement du site et de modernisation de la Maison de Radio-Canada, tel que décrit par le promoteur dans les documents déposés sur le site Internet de l'Office, et il s'agit également des projets de règlements municipaux qui autoriseraient les dérogations au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et aux règlements d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie et qui seraient nécessaires pour la réalisation du projet. Ces documents sont également disponibles pour votre consultation sur le site de l'Office.

35           L'objet de la séance de ce soir, nous sommes encore dans le registre de l'information. Selon une méthode éprouvée, la Commission procède en deux temps : une première phase consacrée à l'information du public, en quatre séances; la deuxième phase, les séances publiques qui seront consacrées à la réception de vos opinions ou vos commentaires, vos préoccupations sous forme de mémoire écrit ou d'intervention orale.

40           Nous en sommes ce soir, encore dans la phase I. Quatre séances y sont consacrées : la première était une séance générale d'information, elle a eu lieu mardi; hier soir c'était une séance thématique sur l'intégration urbaine, et ce soir séance thématique sur

45 l'intégration sociale. Et je vous rappelle que lundi soir prochain, le 24, il y aura la dernière séance thématique sur la problématique accès et circulation. Le contenu de chaque thème vous est exposé dans le dépliant qui vous a été remis.

50 La particularité de la séance thématique comme celle de ce soir, c'est que les présentations des promoteurs et de la Ville seront centrées autour du thème à l'étude. Deuxièmement, la Commission invite une personne-ressource à intervenir brièvement pour jeter un éclairage scientifique sur les questions à l'étude, fournir des balises et mieux outiller les citoyens que nous sommes, à nous former une opinion sur les mérites du projet.

55 Je vais, bien que nous soyons en séance thématique, je vais administrer avec souplesse les bornes des différents thèmes, de sorte que je vais autoriser des questions qui pourraient soit revenir sur des thèmes antérieurs ou anticiper sur d'autres. Nous en resterons cependant au format questions et réponses. Il ne s'agit pas d'une discussion libre sur le thème, mais plutôt de l'information ordonnée qui est distribuée sous forme de questions et réponses.

60 Et je rappelle qu'autant je serai souple sur les cloisons entre les thèmes, autant je serai rigoureux, cependant, dans la cloison bien distincte à établir entre les deux phases. Nous sommes dans l'information, il n'y a pas place, ce soir, pour l'opinion. Les opinions, vous les réservez et nous allons les écouter avec une extrême attention dans les séances qui y seront consacrées au mois de décembre.

65 Notre ordre du jour : donc, dans cette séance thématique sur l'intégration sociale, nous allons entendre le promoteur présenter le thème de la soirée, 15 minutes; ensuite la Ville, également sur le thème, 15 minutes; et notre personne-ressource a également 15 minutes, il s'agit de madame Winnie Frohn que j'aurai l'intention de vous présenter plus amplement tout à l'heure.

70 Après ces trois présentations, nous suspendons pour la pause santé pendant 15 minutes. Le registre des questions est ouvert, ceux qui veulent poser des questions, nous vous invitons à vous enregistrer à la table et le rôle des questions m'est remis et je vous appelle à tour de rôle pour poser votre bloc de deux questions auxquelles, bon, l'un ou l'autre des intervenants va pouvoir répondre.

Alors, après la pause nous revenons en séance et place à vos questions.

80 Tout ce qui est dit dans cette enceinte au cours de nos séances est reproduit et pris en note, et tout ça est versé dans les documents qui sont sur le site Internet de l'Office.

85 La Commission est là pour vous aider. Les commissaires peuvent intervenir au cours de la période des questions et réponses, soit pour vous assister dans la formulation des réponses ou pour s'assurer que l'information la plus complète possible vous est transmise.

Il y a également des questions que les commissaires voudront poser, de leur propre initiative, aux différents intervenants, dans l'intérêt général.

90 Je rappelle que l'étape suivante, l'audition des opinions, se fera le 9 décembre à partir de 19 heures dans la même salle, ça se déroulera ici. La date limite pour la remise des mémoires et pour la demande des interventions orales, c'est le 4 décembre prochain.

95 La Commission, après la phase de l'audition des différentes opinions, la Commission prend un certain temps pour délibérer et rédiger son rapport, enfin, elle s'exprime par le dépôt d'un rapport qui est remis aux élus municipaux et qui est rendu public; rapport en trois parties qui comprend : un, la description du projet, autrement dit qui collige toute l'information que nous aurons entendue grâce à ces séances d'information; deuxième volet, le deuxième volet reflète les préoccupations des citoyens, celles que vous aurez exprimées dans vos  
100 mémoires ou dans vos interventions orales; et la troisième partie c'est la discussion, par la Commission, des enjeux du projet et ses recommandations.

105 Alors, sans plus tarder je passe donc la parole à monsieur Dany Harrison, directeur général, développement stratégique des infrastructures à Radio-Canada, qui dirige l'équipe de Radio-Canada et qui va nous dire qui va présenter le thème de ce soir.

Monsieur Harrison.

**M. DANY HARRISON :**

110 Merci, Monsieur le Président. Alors, bonsoir tout le monde. Tout d'abord, j'aimerais présenter certains experts qui sont avec moi. Ce soir, il est à ma droite, monsieur Vianney Bélanger de la firme Coprim. Monsieur Bélanger est un expert en gestion de développement immobilier et il nous accompagne dans ce projet depuis le tout début. À ma gauche,  
115 Madame Renée Daoust; madame Daoust est architecte et urbaniste pour la firme Daoust Lestage, et dans la salle il y a monsieur Jacques Bénard et madame Isabelle Verrault qui sont des spécialistes en relation avec la communauté.

120 Alors, le thème de ce soir : l'intégration sociale. Je veux juste faire un survol très rapide des conditions de succès qu'on s'est donné à Radio-Canada lorsqu'on a commencé à réfléchir sur ce projet d'ensemble. C'était important pour nous de se donner des principes directeurs, et on en a quatre : la première, adapter nos installations au besoin d'un diffuseur du 21<sup>e</sup> siècle; il faut comprendre que la Maison de Radio-Canada, elle a 35 ans d'âge. En fait, la première pelletée de terre, elle date de près de 40 ans maintenant, et le concept de

125 tout ça a été fait voilà maintenant près de 50 ans. Alors, évidemment, c'est un concept qui ne  
répond plus tellement bien à la réalité d'aujourd'hui lorsqu'on est radiodiffuseur et, aussi,  
c'est un édifice donc qui a 35 ans d'âge, on a un rendez-vous important pour une mise à  
niveau de la Maison de Radio-Canada.

130 Le deuxième principe qu'on s'est donné, c'est de créer un espace de travail stimulant  
pour tous nos employés.

135 Le troisième, respecter les besoins de la communauté environnante et mieux intégrer  
le site au Plan urbain de la Ville. Ça, c'était très important et la thématique de ce soir va  
toucher en plein sur ce troisième principe-là. Et cet après-midi, en pensant, en réfléchissant  
à notre soirée, je me rappelais l'intervention de monsieur Landry, hier, qui représente les  
anciens résidents du site qui résidaient où est maintenant la Maison Radio-Canada et je me  
disais : quelle bonne idée, justement, de faire un rappel de ce qu'a été avant la Maison de  
Radio-Canada et la Maison de Radio-Canada. Alors, c'est définitivement quelque chose  
140 qu'on va vouloir explorer avec le groupe de monsieur Landry.

Et le quatrième principe était de financer le projet sans fonds publics supplémentaires  
et sans toucher au budget de la programmation.

145 Alors, je vais passer la parole à monsieur Vianney Bélanger qui va en faire la  
présentation.

**M. VIANNEY BÉLANGER :**

150 Bonsoir à tous, Monsieur le Président. Donc, cette présentation aussi est alimentée  
un peu par nos deux séances que nous avons eues, je vais tenir un petit peu compte de ce  
qu'on a déjà entendu, je pense, pour éclairer tout le monde. Et je fais un bref rappel du projet  
dans son ensemble parce que je vois qu'il y a des visages nouveaux.

155 Donc, le contexte urbain : tout le monde le sait, Radio-Canada est au centre et est  
limitée. Vous savez, vous avez l'autoroute du côté sud, vous avez le boulevard René-  
Lévesque du côté nord, donc on est limité, le site est limité par des voies importantes de  
circulation et on pourrait parler de Papineau.

160 Alors, je vais vous présenter rapidement le concept d'aménagement. Donc, le  
concept vise à créer les liens naturels avec le quartier. Donc, on veut retisser des liens avec  
le quartier au nord, avec le quartier à l'ouest, et la manière de le faire donc, c'est qu'on  
prolonge deux voies principales : Alexandre De Sève et Beaudy qui traversent maintenant le  
site, pour délimiter le site en trois lots principaux. Et les autres rues sont aussi en contact  
165 avec le site.

170 La rue de La Gauchetière : on prolonge la rue de La Gauchetière qui traverse  
maintenant le site et connecte avec l'Est et, éventuellement, le développement du quartier  
Sainte-Marie et on épouse cette rue de La Gauchetière à la forme de Radio-Canada. Notez  
aussi que dans le tissage on prévoit, plus à long terme, aussi, de connecter éventuellement  
dans le développement. On ne sait pas qu'est-ce qui arrivera dans le futur avec Molson,  
donc la rue Papineau peut venir connecter avec le Port et aussi la rue Amherst. Et on peut  
voir dans le développement de l'autoroute et le recouvrement, que peut-être même les rues  
Beaudry et Alexandre de Sève pourraient connecter avec Notre-Dame.

175 Un concept majeur qui veut créer des lieux publics et des îlots de développement.  
Donc, en blanc, on indique les îlots de développement qui seront créés sur le site, lesquels  
îlots sont encerclés par trois places publiques : une première place associée à la porte  
d'entrée de la rue Wolfe, et une seconde place à l'entrée principale sur le boulevard René-  
180 Lévesque, et enfin une place principale sur l'entrée Papineau.

185 Le plan directeur que l'on propose donc, se veut de faire passer les espaces verts.  
C'est concentré sur le développement autour d'espaces verts, de places publiques, de faire  
passer, disons, la portion verdure dans le site de 12 à 30 quelque pour cent, et en plus des  
trois espaces qu'on a mentionnés, aussi, c'est faire l'aménagement des toitures en  
aménagement vert et de développer des bâtiments autour de ces places publiques et aussi  
en front de René-Lévesque.

190 Le plan directeur proposé se veut un développement immobilier à usage multiple, se  
veut aussi de faire la modernisation de la Maison Radio-Canada. Et pour ce faire, le plan  
directeur propose une superficie additionnelle requise de 3.5 millions de pieds carrés.

195 Le plan proposé, comment on a réparti dans le plan qu'on vous a présenté; donc, on  
pourrait, dans une hypothèse de travail, avoir 2,200 unités résidentielles, des bureaux pour  
un million de pieds carrés et des commerces pour 300 000, ce qui totalise les 3.5 millions de  
pieds carrés.

200 J'apporte une précision : les bureaux, il peut y avoir une variation sur le nombre de  
bureaux. Donc, si on a moins de bureaux, donc on aura plus de résidentiel et vice et versa. Il  
est important de mentionner que c'est une variable, dépendamment du marché et de la  
demande.

205 Le premier thème : le programme résidentiel. On a déjà mentionné qu'on a travaillé  
pendant la dernière année avec un comité-conseil formé de différentes personnes de la  
communauté, aussi accompagnées par Jacques et Isabelle qui nous ont pilotés, et nous-  
mêmes, madame Daoust et moi-même, on a participé à ce comité, et sur notre comité il y  
avait aussi un représentant de l'Arrondissement.

210 On a tenu des séances de travail, on a essayé de développer. Et ce qui a été  
identifié, une des recommandations importantes du comité qui touche le sujet de ce soir,  
c'est assurer une diversité de ménages en répandant, au besoin, les logements des  
clientèles suivantes : donc première, personnes qui fréquentent quotidiennement le secteur,  
travailleurs, professionnels et étudiants; ménages à faibles et modestes revenus, donc  
215 l'inclusion du logement social; aussi, les ménages familiaux, ça a été à maintes reprises, on  
a mis l'importance qu'on devait inclure des logements familiaux; des ménages accédant à la  
propriété, donc des nouveaux, des jeunes familles, des personnes seules qui veulent  
accéder à la propriété; et enfin, aussi, les ménages comprenant des personnes âgées.

220 Cette recommandation et toutes les recommandations d'ailleurs que monsieur  
Harrison nous mentionnait, on a approuvé, on a adapté, on a fait nôtre, Radio-Canada a fait  
sienne ces recommandations, donc le projet se veut de répondre à toutes ces clientèles.

225 L'enjeu de l'emploi local. Il y a deux recommandations qui sont issues de cet enjeu,  
c'est attirer des institutions culturelles, des entreprises oeuvrant dans le domaine connexe à  
celui de Radio-Canada, développer des partenariats pour accroître les retombées  
économiques et sociales.

230 Bien entendu, le projet dans sa facture actuelle, on offre une variété d'espaces. On  
peut intégrer, sur le site ou dans le quartier, des entreprises culturelles, des entreprises qui  
gravitent autour de Radio-Canada, qui peuvent, disons, augmenter ou développer la position  
ou l'apport culturel du projet Radio-Canada.

235 Enjeu de l'emploi local. On a fait l'analyse pour analyser quel était l'emploi local. Je  
mentionne que les 3.5 millions de pieds carrés ensemble, la partie résidentielle, bureaux et  
commerces, la nouvelle population qu'on retrouverait sur le site — et je profite pour corriger,  
hier, on disait un petit peu des chiffres — cette nouvelle population, c'est 10 000 personnes.  
On compte en plus Radio-Canada, les employés, c'est 3 700 personnes, et si on compte les  
visiteurs dans les heures de pointe qui viennent sur le site, et on peut atteindre jusqu'à 5 000  
240 personnes avec les... donc, 3 500, ça peu être 5 000 emplois. Donc, on parle de 10 000  
personnes nouvelles et on peut avoir une fréquentation de 5 000 autour des activités de  
Radio-Canada.

245 Et lorsqu'on calcule, les retombées économiques sont calculées sur cette nouvelle  
population de 10 000. Au niveau de la réalisation du projet comme tel, on parle de 740  
années-personnes pendant la réalisation de la construction; les bureaux, on parle de 4 000  
emplois et pour le commerce, 850 emplois.

250 Le troisième thème : les impacts sur la structure commerciale existante. Une  
recommandation en ce sens : intégrer les commerces et les services pour répondre aux  
besoins des résidants et des travailleurs, en assurant une animation urbaine sur le site.

Étude Orientations commerciales nous démontre que les nouveaux résidants sur le site vont générer, entre les résidants et les travailleurs, environ 60 millions de dollars de retombées économiques.

255

La vocation d'animation des espaces publics, je sais qu'on en a discuté un peu hier soir lorsqu'on a fait le thème sur l'intégration urbaine, donc favoriser l'animation urbaine des espaces publics par la présence de commerces d'ambiance, de restaurants, de cafés et ainsi que par des manifestations culturelles.

260

Comment on peut répondre à ça? On sait qu'on a des places publiques. On a mentionné hier soir qu'on pouvait aussi animer ces places-là autour d'activités de Radio-Canada et on pouvait aussi avoir une animation culturelle et, aussi, il y a déjà des écrans qui ont été prévus.

265

Il y a une deuxième forme d'animation. On a parlé des espaces commerciaux donnant directement sur les places et sur la rue de La Gauchetière, on a différentes places commerciales pour des commerces, pour des activités culturelles qui peuvent servir à l'animation des places publiques.

270

D'autres recommandations du comité-conseil : donc, poursuivre l'approche et l'engagement de la communauté dans différentes phases de l'élaboration; s'assurer du contrôle de la qualité de l'ensemble et du respect du plan directeur; assurer la coordination des partenaires privés sur toutes les étapes de réalisation du projet.

275

Comment réaliser ça? Le premier, je pense que la participation de la communauté... on a commencé, on est en voie ou on a fait, avec le comité-conseil, on le fait actuellement autour de la consultation. Il a été suggéré aussi que dans la prochaine étape, lorsqu'on élaborera et on définira les éléments de l'accord de développement, et plus particulièrement au niveau de l'intégration de l'habitation sociale, on va certainement continuer avec les représentants de la communauté, la Ville de Montréal, Radio-Canada à établir comment réaliser cet engagement du logement social.

280

Pour ce qui est de s'assurer du contrôle de la qualité et du respect du plan directeur, je pense qu'on a quatre outils : le premier, comme monsieur Sainte-Marie l'a mentionné à la première rencontre, le Règlement de zonage va encadrer tout ce qui est de fixer les rues publiques, les places et aussi les affectations de sol. On a, comme je viens de mentionner, l'accord de développement qui va préciser d'autres composantes, donc l'intégration de logements sociaux; on peut parler aussi, le partage des infrastructures et des coûts des places publiques.

290

Aussi, on a parlé que dans l'accord de développement, on intégrerait aussi l'échéancier de réalisation, les modalités de réalisation et aussi les garanties de contrôle.

295 Donc, on a trois outils et le quatrième, Radio-Canada, comme il n'est pas le promoteur, il va procéder par appel de propositions et dans ces appels de propositions, on va reconduire les ententes et l'accord de développement, le Règlement de zonage et aussi des critères pour choisir chacune de ces propositions, incluant les critères de développement durable. Donc, les propositions seront jugées à partir d'un ensemble de critères.

300 Ensuite, le dernier, je dirais le cinquième, pour s'assurer un contrôle, chaque projet ou chaque étape fera l'objet d'une demande de permis; cette demande de permis est aussi assujettie à une révision architecturale. Donc, pour tout ce qui est de la question, que chaque immeuble, chaque phase de réalisation seraient contrôlés à l'intérieur de la demande de permis par le comité qui approuve et révise fait la révision architecturale.

305 Et enfin, on pourrait dire aussi : Radio-Canada sont sur le site, ils pourront, ils vont veiller à ce que le plan directeur se réalise parce qu'ils occupent le site et c'est un incitatif à s'assurer que les objectifs du plan directeur seront réalisés.

310 Et enfin, le dernier, la coordination entre les partenaires privés et publics pendant toute la réalisation du projet; on a invoqué, bien entendu, qu'on pouvait avoir un comité de suivi entre les parties, mais de plus, Radio-Canada, à l'interne, a de l'expertise en immobilier. Ils sont sur le site. Ils veulent s'assurer que les objectifs sont réalisés. Donc, on a plusieurs moyens pour s'assurer que le plan directeur se réalisera comme prévu.

315 La gestion de la mise en œuvre progressive du projet. Donc, nous avons parlé, dans les deux jours précédents, de l'importance de réaliser le projet, phase par phase. On sait que c'est un projet qui va s'échelonner sur un horizon de 10 ans. Ça ne veut pas dire nécessairement que nous sommes 10 ans constamment en construction sur tout l'ensemble du site. Donc, phase par phase veut dire que c'est des projets par rapport à chacun des îlots de développement.

325 Et, aussi, on a mentionné qu'il est important que le projet se réalise aussi dans le contexte économique montréalais et qu'il puisse s'adapter aux phases de cycles économiques.

330 Enfin, les étapes de réalisation. On a déjà présenté, pour dire que le projet se réalise par étape, on a mentionné qu'il y avait une étape initiale importante de modification des infrastructures, pour permettre de dégager les îlots est et ouest. Il y a une étape importante, qui est la première et la deuxième, pour refaire les débarcadères, refaire des stationnements souterrains dans l'étape numéro 2, afin de permettre le développement en trois de l'îlot

ouest, qui se divise elle-même en quatre phases et on pourrait faire la même chose sur l'îlot est.

335

Donc, c'est important de saisir que les étapes 1 et 2, c'est des coûts en amont pour faire ces infrastructures-là. Donc, lorsqu'on parle de la modernisation Radio-Canada, des coûts de modernisation et de la faisabilité économique, il y a deux composantes : il y a les coûts d'infrastructures à modifier et il y a les coûts de la modernisation. Il faut comprendre qu'avant qu'on arrive à faire la modernisation d'un premier pied carré, il y a déjà plusieurs millions de dollars qui auront été dépensés.

340

Donc, les bénéfices et retombées lorsqu'on parle d'un projet gagnant, gagnant pour toutes les parties, donc il faut qu'il y en ait pour... la Ville de Montréal est un partenaire important parce qu'on parle d'infrastructures publiques, deux places publiques, des rues publiques, donc on pense que la Ville de Montréal a quelques, aussi, programmes qu'elle veut appliquer sur le site, dont, et non le moindre, celui qui nous concerne le plus ce soir, la stratégie d'inclusion du logement social et abordable. Aussi, le plan d'action famille.

345

Et un autre composant, volet important qui a servi durant tout le long à la planification du projet, c'est le Plan de transport de la Ville de Montréal qui prévoit l'intégration du transport actif et de miser davantage sur le transport collectif. Donc, ces volets font partie intégrante de la planification.

350

Et aussi, le deuxième volet et non le moindre, c'est que c'est les besoins pour les résidants et les travailleurs du quartier et aussi les besoins pour les futurs résidants du quartier. Donc, répondre aux besoins en services de proximité, de répondre aux besoins aussi en espaces publics et s'assurer que les clientèles visées et toute la gamme des clientèles visées se retrouve dans le projet.

355

Bien entendu, il y a aussi des retombées économiques pour le milieu qu'on pourrait aussi faire mention. Mais enfin, un dernier aussi que j'ajouterais à la liste pour un projet gagnant, gagnant, il faut que Radio-Canada atteigne ses objectifs, ses quatre objectifs. Il faut que les promoteurs privés qui seront impliqués à réaliser les différentes phases, il faut qu'eux aussi arrivent à faire, à atteindre leur objectif financier afin qu'on arrive à réaliser un projet qui renforcera le pôle culturel, social et économique à Montréal, de la présence de Radio-Canada sur le site et à Montréal. Merci.

360

365

370

**M. DANY HARRISON :**

Ça complète notre présentation.

375

**LE PRÉSIDENT :**

380

Merci beaucoup, Monsieur Bélanger. Je donne la parole maintenant à l'équipe de la Ville de Montréal. Monsieur Pierre Sainte-Marie, Directeur de l'Aménagement urbain et des Services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie va nous dire qui fait la présentation du thème social.

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

385

390

395

Bonsoir, Monsieur le Président. Bonsoir, mesdames et messieurs. Alors, je suis accompagné ce soir, à l'autre bout de la table, par Nancy Shoiry, qui est responsable, notamment, de l'accord de développement; par madame Julie Davies et madame Suzanne Laferrière, qui sont de la Direction de l'habitation. Également dans la salle, se trouve ma collègue Anne-Rose Gorroz, responsable de la modification de zonage et du changement au Plan d'urbanisme, et aussi Mario Masson, de la Direction des grands parcs, qui pourra, qui ne prendra pas la parole ce soir à moins que vous ayez des questions spécifiques sur la question des parcs et notamment sur la question d'une étude qu'on va lancer pour déterminer la vocation des parcs dans l'ensemble du secteur, du secteur allant, disons, du pont Jacques-Cartier jusqu'à la rue Amherst, peut-être même la rue Berri et du fleuve vers le nord.

400

On l'a dit, le projet de modernisation de Radio-Canada comprend bien sûr le développement des stationnements de part et d'autre. Ce développement-là, pour être réalisé, devra exiger l'adoption d'un Règlement de zonage sur mesure. Dans notre jargon, on parle d'un projet de règlement en vertu de l'article 89 de la Charte; l'article 89, c'est l'article de la Charte qui donne à la Ville le pouvoir d'aller dans ce sens-là.

405

Cette modification de zonage sera accompagnée d'un accord de développement, parce qu'il y a plusieurs éléments, y compris, je dirais, les éléments, la plupart des éléments d'intégration sociale qui ne peuvent pas être intégrés dans le projet de modification de zonage.

410

Notre présentation ce soir, donc, est modulaire. Nancy Shoiry nous parlera d'abord de l'accord de développement, ensuite Julia Davies, de la stratégie d'inclusion des logements sociaux et abordables et enfin madame Laferrière, de la politique familiale de la Ville et donc de l'importance pour la Ville d'attirer et de maintenir des familles sur son territoire.

Alors, je passe donc la parole à madame Shoiry.

415

**Mme NANCY SHOIRY :**

420 Merci. Alors, bonsoir tout le monde. Premièrement, je représente la Direction générale de la Ville de Montréal qui a mis de l'avant un bureau de projet pour justement assurer la coordination des projets et assurer, bien entendu, la coordination de tous les services municipaux pour la réussite des projets.

425 Alors, au-delà d'autoriser un projet dans un cadre réglementaire, comme monsieur Sainte-Marie mentionnait, il y a quand même plusieurs conditions qui ne peuvent pas être incluses dans le Règlement et des conditions qui peuvent assurer la réussite du projet.

Bon. Ces conditions-là sont établies, d'une part, par les plans et politiques de la Ville, en fait, d'essayer, dans la mesure du possible, de répondre à plus d'objectifs possibles, mais aussi à répondre aux attentes des citoyens.

430 Alors, l'accord de développement n'est pas encore élaboré. Bien sûr, les consultations publiques servent de base pour écouter les attentes des citoyens et de voir comment on peut y répondre de façon concrète dans le projet, comment aussi on peut appliquer nos objectifs de plans et politiques, comme j'ai mentionné.

435 Il y a quand même eu un travail en amont qui a été fait aux consultations avec le promoteur pour établir quand même des principes, en partant des stratégies qui sont importantes pour la Ville, et mes collègues, par la suite, vont pouvoir vous présenter un peu les deux stratégies : stratégie d'inclusion de logement social et, bien entendu, le plan d'action famille.

440 Il y a d'autres éléments. Monsieur Bélanger a fait une très bonne présentation, alors je vais être brève, mais il y a la question des infrastructures, que ça soit la question du domaine public, des rues, mais aussi des parcs. Alors, il va y avoir beaucoup de discussions à avoir dans les mois à venir en termes de négociations au niveau des modalités de réalisation, les modalités de financement, bien sûr, mais aussi la programmation de ces emplacements-là.

450 Il y a bien entendu aussi un cadre réglementaire qui touche tout l'aspect des infrastructures qu'on entend, bien sûr, respecter.

455 Bon. Il y a aussi les questions d'inclusion de logement social et abordable et la question de la politique de famille, qu'on parlera un peu plus par la suite. Il y a les critères de performance en termes de développement durable. Bien sûr, il y a des critères qui sont prévus dans le Règlement, mais l'importance aussi c'est de traduire, à partir du plan stratégique de développement durable, des mesures concrètes dans le projet; que ça touche la gestion des déplacements, que ça peut toucher les bâtiments, les aménagements du site. En fait, on essaie de rencontrer, avec l'équipe du développement durable, le plus d'objectifs possibles et, bien entendu, avec le promoteur.

460 Bon, les études aussi qui pourraient être nécessaires à l'élaboration du projet que  
l'Arrondissement souhaiterait obtenir dans le cadre de l'évaluation architecturale du projet ou  
d'autres éléments en cours de route.

Et il y a, bien entendu, le phasage et la mise en œuvre du projet, les garanties de  
465 réalisation qui sont importantes pour la Ville puisqu'il y a des investissements qui sont en jeu.

Alors, au-delà de ces principes-là, il y a d'autres éléments qui pourraient s'ajouter,  
bien sûr, suite aux discussions qu'on a ce soir et les soirées à venir.

470 Alors, l'élaboration se fait comment? C'est dans les mois à venir. Il y a quand même  
beaucoup de travail à venir. Il y a, bon, des études techniques et des estimés encore à faire,  
que ce soit sur les modalités de financement ou la réalisation des travaux. Il y a des  
scénarios, particulièrement au niveau de l'intégration du logement social, qui doivent être  
discutés.

475 Comment on entend faire ça? Bien sûr, Radio-Canada est un partenaire, le  
partenaire principal avec la Ville. L'accord de développement, c'est un engagement des deux  
parties à réaliser des éléments dans le projet, mais qui peuvent aussi être hors site, qui  
peuvent toucher le secteur au niveau de la Ville.

480 Bon, ces engagements-là, bien entendu, ils peuvent aussi faire intervenir des  
partenaires du milieu, particulièrement dans l'intégration du logement social. C'est important  
de mentionner que les accords de développement par le passé, historiquement, touchaient  
principalement les infrastructures. Et depuis quelques années, la Ville souhaite vraiment  
485 intégrer de plus en plus d'éléments dans ces accords de développement là pour assurer une  
approche intégrée au projet, et aussi la réussite du projet.

Alors, en conclusion, c'est sûr que le projet présente plusieurs défis, pour ne pas dire  
difficultés; on n'aime pas utiliser le mot difficulté, mais des défis, et on entend bien innover  
490 parce qu'à chaque accord de développement que la Ville a signé récemment, on considère  
qu'on a mis de l'avant des nouvelles pratiques et on espère pouvoir trouver des solutions  
pour répondre le plus possible aux attentes des citoyens et de la Ville. Merci.

Je passe la parole à ma collègue Julia Davies.

495

**Mme JULIA DAVIES :**

Bonjour. Ça me fait plaisir d'être ici ce soir. Je n'ai pas trop de diapos pour qu'on  
500 puisse avoir le temps d'entendre vos questions. Donc, on va y aller tout de suite.

505 Un petit rappel sur la stratégie d'inclusion. Elle a été adoptée en août 2005 par le Comité exécutif, suite à une consultation publique, puis dans le fond elle vise... le Plan d'urbanisme de la Ville, déjà, parle, dans les prochaines années, d'un potentiel résidentiel de 60 000 à 75 000 nouveaux logements sur l'ensemble de son territoire. Puis l'objectif de la stratégie vise vraiment que parmi ces logements, qu'on trouve 30 pour cent de logements abordables.

510 C'est quoi abordables? Et on va voir, tout au long, les questions de la définition d'abordables, c'est crucial dans notre discussion, mais deux cibles qui sont 15 pour cent de logements sociaux et communautaires et 15 pour cent de logements abordables d'initiative privée.

515 Et peut-être également important de noter que ce n'est pas une approche réglementaire, c'est une approche volontaire qui utilise, notamment, les outils de planification pour être mise en application.

520 Les objectifs de la stratégie. Donc, d'encourager le développement dans les grands sites. Quand on parle de grands sites, c'est 200 logements et plus — donc, clairement, Radio-Canada tombe dans cette catégorie-là — d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins des citoyens. Puis, bon, comme Vianney a dit tantôt, c'est clair que Radio-Canada vise ça. On a parlé de personnes seules, de familles, de revenus, d'âges différents.

525 Deuxième objectif : de stimuler la production de logements abordables d'initiative privée et de faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires.

530 Et pourquoi un logement abordable? Puis, bon, vraiment on ne peut pas nier l'importance que ça donne, la contribution à l'économie d'une ville. Montréal est une ville où les logements sont relativement abordables, on veut garder cette caractéristique. Quand on parle de vitalité économique, on veut être certain, par exemple, que les infirmières qui vont venir travailler dans le nouveau CHUM, qu'elles peuvent trouver une résidence pas loin; c'est des salariés, des revenus modestes, on veut qu'ils aient une place dans la Ville pour rester près d'où ils travaillent.

535 Évidemment, on veut freiner l'exode des ménages. L'exode, c'est peut-être un mot fort, mais on sait qu'à chaque année, surtout les jeunes ménages, des jeunes ménages, 25 à 39 ans avec des jeunes enfants, ils quittent Montréal parce qu'ils trouvent pas le genre de logement qu'ils veulent en ville, c'est trop cher. Et en plus, on sait que quand on regarde la grande région, 75 pour cent des locataires de cette grande région restent sur l'Île de Montréal. Donc, on a un potentiel incroyable de conserver ces ménages en Ville.

545

Et troisièmement, de répondre aux enjeux sociaux. Ça veut dire de promettre vraiment un accès au logement plus facile pour le monde qui ont des faibles ou revenus très modestes.

550

Bon. C'est quoi un logement abordable? En fait, on va voir tout au long... logement abordable, on se rappelle, logement social ou logement abordable privé. Donc, logement privé c'est quoi? C'est un logement qui est vendu à un prix abordable, qui permet l'accession à la propriété; par exemple, une famille avec un enfant qui pourrait s'acheter un logement neuf de deux chambres à coucher, disons, pour un prix de 235 000, qui est — on va en parler tantôt, nous avons un programme d'accession à la propriété qui a des prix maximums, et 235 000 c'est le prix maximum pour une famille qui veut acheter. Donc, nous, c'est une balise pour nous.

555

560

Les logements sociaux et communautaires, c'est des logements qui appartiennent soit à des coopératives d'habitation ou des organismes à but non lucratif. Puis qu'est-ce que ça offre comme logements? Ça offre des logements neufs à des prix dont les loyers sont légèrement inférieurs aux loyers des marchés. Puis déjà dans nos logements sociaux et communautaires, quand on parle de mixité de population, il y a déjà une mixité dans ces bâtiments-là parce que 50 pour cent des ménages qui vivent dans ces immeubles paient le loyer un petit peu inférieur au marché, mais les autres loyers, les autres personnes reçoivent une subvention, qui fait en sorte qu'ils ne paient que 25 pour cent de leurs revenus pour leur logement. Donc, déjà dans les immeubles, il y a une certaine mixité sociale.

565

570

Bon, quelques exemples de projets qui sont à diverses étapes de réalisation, qui ont fait... pour lesquels la stratégie d'inclusion a été appliquée. Le projet Imperial Tobacco qui est très, très avancé actuellement dans le sud-ouest; le projet Nordelec qui est le centre de tri postal qui s'en vient et d'autres un peu partout sur Montréal qui sont à diverses étapes d'occupation, de réalisation, de planification, mais on voit que ça touche tous les secteurs de la Ville.

575

Pour le projet Radio-Canada, pourquoi c'est un projet qui est ciblé par la stratégie? Bien, premièrement, c'est un grand propriétaire foncier public, et dans la stratégie, parmi les cibles les plus importantes, on parle des terrains municipaux parce que, bon, étant ville, on peut contrôler vraiment le développement sur nos terrains, puis deuxièmement les grands propriétaires fonciers publics comme Radio-Canada, comme le site du tri postal que je viens de mentionner, c'est les cibles de notre stratégie.

580

C'est un projet de plus de 200 logements et en plus, c'est un projet qui nécessite une modification de zonage. Donc, c'est dans ces cas-là qu'on peut négocier avec le promoteur pour atteindre nos objectifs.

585 Et Radio-Canada a confirmé son intention d'appliquer la stratégie. On est très, très content puis ça va nous faire plaisir d'accompagner Radio-Canada dans cette démarche qui va se poursuivre sûrement sur, comme Nancy disait, pendant quelques mois encore.

590 Bon. On a parlé beaucoup des accords de développement, donc je ne m'attarderai pas là-dessus, mais juste pour vous dire quel genre de choses qu'on va mettre dans cet accord-là par rapport à la stratégie. Bien, pour les logements communautaires, on va parler du nombre de logements à réaliser, on va parler des emplacements, où est-ce qu'on va les construire, les échéanciers de réalisation; c'est très important dans cette question de phasage, comment s'assurer qu'il va y avoir des logements, même si le projet dure pendant plusieurs années, et les conditions de vente; parce que les logements se font dans le cadre d'un programme, le Programme accès logis et donc, il y a des paramètres à respecter.

595 Les logements privés, un peu la même chose. Le nombre de logements, l'échéancier de réalisation. Évidemment, la question de prix de vente, parce que « abordabilité » c'est des prix maximums de vente.

600 Et qu'est-ce qui est très important, je ne sais pas si Nancy l'a mentionné, mais que l'accord de développement sera adopté par le conseil municipal en même temps que les modifications réglementaires. C'est très important, parce que si on a adopté les modifications réglementaires avant et là, après, on fait l'accord, bien c'est difficile des fois de contrôler le tout. Donc, ça se fait en même temps.

605 Bon. L'application de la stratégie, qu'est-ce que ça veut dire vraiment? Bien, ça veut dire que pour les logements, les logements privés abordables, bien on va construire des logements. C'est les logements pour lesquels des acheteurs peuvent bénéficier du programme d'accession à la propriété. C'est quoi ce programme-là? La Ville donne une subvention pour un ménage sans enfant qui achète un logement neuf et dont le prix d'achat est, comme vous voyez, 180 000 \$ ou moins, on donne à cette personne-là, si c'est le premier logement qu'il achète, une subvention de 6 500 \$.

615 Évidemment, ça c'est des balises d'aujourd'hui. Au moment où le projet va se construire, probablement ces prix et l'aide financière vont être bonifiés. Et pour une famille avec au moins un enfant de moins de 18 ans, le prix d'achat maximum est de 235 000 \$ et une subvention quand même importante de 10 000 \$.

620 Pour l'application pour la question des logements communautaires; bien, les projets sont pilotés avec l'aide de nos partenaires communautaires, les groupes de ressources techniques. Les logements sont réalisés grâce au Programme accès logis, qui est une subvention à la construction. Les terrains sont vendus aux coopératives d'habitations ou aux organismes à but non lucratif qui vont devenir les propriétaires et des gestionnaires de ces bâtiments-là ou, ça, c'est une formule, ou on peut, le promoteur qui va acheter les terrains

625 qui vont être vendus, un promoteur peut construire un projet clé en main pour une coop ou un OBNL et après ça, la coop achète à la fin quand tout est fait.

Et voilà les conditions de succès. Évidemment... et on voit la maquette, c'est un très, très, très beau projet, donc toute cette question de qu'est-ce qui fait en sorte qu'il y a pas de  
630 problème d'intégration et tout, bien c'est toute la question de l'uniformité de l'architecture, de ne pas stigmatiser les bâtiments qui sont des logements sociaux; quand même, le respect de l'intimité des différentes clientèles et tout le lien entre les espaces publics, semi-publics et privés, et cetera, et je pense que ça fait quand même depuis... bien la Ville de Montréal a une grande histoire de la construction de logements communautaires, mais une de nos  
635 marques de succès, c'est vraiment que depuis, en tout cas, depuis 2000, on est dans deux grandes opérations de construction de logements sociaux puis on fait souvent des projets qui sont très, très bien intégrés. Vous passerez à côté des projets et vous direz : ah, c'est pas des condos. En fait, il y a beaucoup de bons exemples d'intégration de logements communautaires.

640 Bon. Juste quelques mots sur les familles parce que c'est également, puis Suzanne va en parler plus longuement, bien juste pour vous dire qu'on est très, depuis deux, trois ans, chez nous à la Direction de l'habitation, c'est une préoccupation très importante. Comment, dans nos projets, intégrer des familles? Comme j'ai mentionné tantôt, il y a une fuite des  
645 familles. Actuellement, dans le centre où les familles qui sont ici, les nouveaux logements pour familles, c'est des logements sociaux; on pense à Faubourg Québec, par exemple, où on a plusieurs logements pour familles.

Donc, récemment, au mois d'août, on a adopté, l'administration a adopté un nouveau  
650 programme de subvention pour familles. C'est un projet un peu de démonstration. Je crois bien qu'une version de ce programme-là devrait exister au moment où on arrive à construire des logements pour familles sur le site.

Donc, c'est vraiment un coup de pouce de la Ville pour favoriser la production d'un  
655 logement pour famille, parce que c'est vraiment la conciliation entre les familles, la densité, on n'est pas dans les milieux où on va faire des petits bungalows ou des duplex et à des prix raisonnables.

Donc, c'est l'enjeu et c'est une approche où on a un règlement de subvention avec  
660 des critères décrivant c'est quoi un logement famille, mais les projets sont également choisis sur leur proximité, par exemple, à des services, à des écoles, à des garderies, et cetera. Donc, c'est pas juste le logement, mais également le milieu dans lequel il se trouve.

Et voilà. Et on a un très beau site Internet, si vous avez besoin, beaucoup  
665 d'informations sur nos programmes et sur toutes sortes de choses. Il y a du monde qui travaille très fort là-dessus, donc allez visiter.

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

Suzanne?

670

**Mme SUZANNE LAFERRIÈRE :**

Merci. Alors, je vais y aller brièvement parce que déjà ma collègue Julia a déjà évoqué passablement d'éléments qui font partie de la politique famille, mais je vous rappellerais quand même globalement de quoi il s'agit.

675

Alors, la politique famille, c'est la dernière née des politiques que la Ville a mis en place pour répondre à des enjeux importants.

680

La politique a été adoptée au printemps 2008, mais en fait c'est basé sur un travail qui se poursuivait puis qui a impliqué passablement de consultations et de concertations à travers tant les services centraux et les divers arrondissements. Alors, on dit à la blague, là, que c'est une politique qui a plusieurs niveaux puis, en fait, c'est qu'elle mobilise l'ensemble des composantes de la Ville.

685

C'est une politique qui a quatre objectifs, puis je les rappellerais pour qu'on voie un peu de quoi il s'agit. Le premier objectif, qui est fondamental, on veut faire prendre vraiment un virage famille, non seulement aux services municipaux, mais à l'ensemble des partenaires, des acteurs qui sont concernés par, dans le fond, ce qui fait la qualité de vie pour les familles.

690

Le deuxième objectif, c'est de consolider puis de développer spécifiquement la qualité de vie des familles qui vivent actuellement à Montréal; et quand on parle de familles, on parle aussi de familles en devenir. Montréal est une ville qui est jeune, qui reçoit des jeunes, en fait on en reçoit, c'est même... on le voit dans la pyramide démographique, mais l'enjeu évidemment c'est de faire en sorte que ces jeunes-là puissent passer l'ensemble de leur cycle de vie dans le milieu montréalais. Souvent, ils le souhaitent, mais il faut trouver des façons pour que ça puisse se faire.

695

Troisième élément de la politique, c'est de viser une cible famille à atteindre d'ici 2012. Alors, la politique, en fait, elle vise, elle s'appliquera sur un cycle de cinq ans, 2008-2012. C'est un objectif quantitatif, c'est de réduire l'exode — et le mot est fort, mais je pense que c'est un problème qui est très, très présent — réduire le départ des gens qui sont généralement des Montréalais de 25-44 ans et qui quittent la ville. C'est un phénomène qui s'est accentué depuis le début des années 2000.

705

On a connu des années, comme par exemple 2005, où on a compté 30 000 personnes, des adultes et leurs enfants, très souvent, qui quittent vers, généralement, là, les couronnes, la couronne autour de Montréal.

710

Donc, la cible c'est de réduire du quart, cette migration qui a pris de l'ampleur, donc, depuis ces dernières années.

715

Dernier élément de la politique, c'est de favoriser l'entraide intergénérationnelle. Ça a l'air un peu sec dit comme ça, mais si on veut mettre la famille au cœur des préoccupations de tout le monde, ça veut dire que dans le fond, c'est pas uniquement une mobilisation qu'on doit faire à l'intérieur du groupe d'âge où se forment les jeunes familles, mais ça implique vraiment l'ensemble de la société.

720

Tous les services sont mobilisés. Au niveau corporatif, au central, l'habitation est très, très clairement au cœur de la politique famille, et on a identifié des pistes d'action. Pour nous, c'est clair, l'ensemble des outils dont on dispose en habitation fait partie de la réponse famille qu'on tente de mettre en place.

725

Le premier élément, Julia l'a évoqué, c'est évidemment un programme d'aide à l'accession à la propriété, parce qu'on voit que la décision de quitter Montréal, elle se prend souvent quand les gens sont à prendre une autre décision qui est de faire le premier ou le deuxième enfant.

730

Alors, le programme d'aide à l'accession à la propriété qui a été mentionné, c'est un programme qui se donne au moment de l'achat d'une propriété, il est bonifié pour les familles. On parle d'une subvention de 10 000 \$.

735

Le deuxième élément du plan d'action habitation à l'intérieur de la politique famille, c'est le soutien au développement de logements familiaux. Une des réalités qu'on constate, c'est que sur le marché, il se crée très, très peu de grands logements. On a un marché de construction actif, mais quand on parle de grands logements, trois chambres et plus, c'est rarissime de trouver des projets qui vont intégrer ce type de construction, ce type de produit.

740

Donc, la Ville entend mobiliser l'ensemble de ses programmes pour aider la création de ces logements-là, et on s'est même fixé une cible chiffrée, ce qui est quand même... il y en a qui nous ont dit que c'était un peu imprudent — vous ne contrôlez pas tout —, mais on y croit, donc on se mouille, on parle de 1 500 unités familiales à créer dans le temps du plan d'action famille, là, 2008-2012.

745

Pour faire ça, on va mobiliser non seulement les programmes de logement social et communautaire qui sont déjà sensibles à cette question-là — depuis 2002, on le voit le social et communautaire réussit à faire du logement famille, donc on entend les encourager à poursuivre ça, mais on veut aussi stimuler de diverses façons le secteur privé, les inciter, et

750 c'est ce que Julia évoquait tantôt avec le programme habitation famille urbaine, pour à la fois  
soutenir financièrement certains projets puis, je dirais aussi, faire un peu la preuve que de  
l'habitat de bonne qualité pour familles, ça se peut. Donc, être inventif, stimuler le design,  
faire le lien avec des expériences qui ont bien marché ailleurs. Donc, stimuler le  
développement de logements familiaux comme grand objectif.

755 Un autre élément qui touche celui-là, l'amélioration du cadre de vie en général, c'est  
l'aide à la rénovation. Montréal investit de façon assez massive pour maintenir en bon état le  
parc de logements et on tente d'infléchir, d'orienter une partie de ces subventions-là pour  
que ça serve des types de bâtiments, que ça rejoigne des types de bâtiments qui vont être  
propices aux familles.

760 Par exemple, les logements de type plex. On sait qu'à Montréal on a cette espèce de  
formule traditionnelle du propriétaire au rez-de-chaussée avec le plus grand logement, accès  
direct au sol, la petite cour en arrière. Ça, ça en est un exemple de logement qui est propice  
aux familles et pour aider les familles à s'installer, à rénover pour que leur logement soit  
765 davantage calqué sur leurs besoins, on a bonifié les subventions du programme d'aide à la  
rénovation.

**LE PRÉSIDENT :**

770 Madame Laferrière, je vais vous demander un peu d'abrégé parce que le  
programme est chargé ce soir.

**Mme SUZANNE LAFERRIÈRE :**

775 Oui, d'accord. Je terminais. Et on a augmenté, donc, les subventions à la rénovation.  
Alors, finalement les autres éléments du plan d'action habitation, ils ont été évoqués, c'est le  
programme d'aide aux constructeurs et la campagne de marketing également que vous avez  
vue, qui est en cours, pour vendre l'idée que Montréal c'est un endroit où on peut installer  
une famille, où les familles peuvent élever leurs enfants et créer un cadre de vie qui est tout  
780 à fait favorable à la vie de famille.

Merci.

785

**LE PRÉSIDENT :**

790 Alors, merci beaucoup, Madame Shoiry, Madame Davies et puis Madame Laferrière  
pour cet exposé très complet. J'ai le plaisir maintenant d'inviter à prendre la parole, madame  
Winnie Frohn, qui est invitée par l'Office pour enrichir notre réflexion. Elle est indépendante

de l'Office et d'aucune des parties. Elle vient d'un tout autre univers et je vous la présente; madame Winnie Frohn est titulaire d'un doctorat en philosophie, elle est professeure depuis 1996 au département d'études urbaines à l'UQAM, elle est directrice du département d'études urbaines et touristiques.

795

Alors, nous vous écoutons, Madame Frohn, pour 15 minutes.

**Mme WINNIE FROHN :**

800

D'accord, merci. Est-ce que c'est possible de projeter le projet comme tel, parce que des fois je vais y référer, puis ce serait intéressant d'être capable d'y référer.

**LE PRÉSIDENT :**

805

Excusez, vous voulez la vue aérienne?

**Mme WINNIE FROHN :**

810

Oui, c'est parfait. Je pense que ça peut aller, sinon on va le trouver. Merci beaucoup, l'Office, de m'avoir invitée puis je suis bien contente de vous voir ce soir.

815

J'ai plusieurs points, et j'ai des points qui sont plus généraux. C'est beaucoup de questionnements où j'ai pas la réponse, mais j'aimerais bien que peut-être vous, vous trouviez la réponse. Et aussi, à la fin, j'ai des commentaires sur certains aspects du projet, là, où je veux peut-être poser des questions un peu plus pointues.

820

Peut-être, le premier point et peut-être la chose la plus importante, c'est qu'ici, on a un site exceptionnel. D'abord, on a une grande superficie. C'est très rare au centre-ville ou proche du centre-ville qu'on ait ce genre de site. C'est précisément cette sorte d'endroit où on pourrait éventuellement faire la sorte d'expérimentation, essayer d'inventer des nouvelles formes pour accueillir les familles aussi, parce qu'on a l'espace et on a la liberté de le faire. On n'est pas coincé entre deux édifices puis on a à peu près trois étages à faire puis on sait à peu près ce qu'on a à faire.

825

L'autre chose que j'aimerais mentionner, c'est juste parler un peu du contexte. Radio-Canada est ici parce qu'ils veulent s'intégrer dans un quartier. Je pense que c'est déjà une reconnaissance que ce quartier-ci a été déstructuré, il y a 778 logements qui ont été détruits et, bon, vous savez qu'est-ce que c'est le résultat, une énorme aire de stationnement puis une tour.

830

Puis là, Radio-Canada dit : Non. On ne veut pas vivre comme ça maintenant, on veut s'insérer dans un quartier. Finalement, reconnaître que peut-être c'était pas le meilleur

développement qu'on a fait, même si, par exemple, la tour maintenant est considérée  
comme intéressante du point de vue d'architecture, mais certainement la mer de  
835 stationnement autour n'était peut-être pas la meilleure idée.

Donc, Radio-Canada est ici parce qu'ils veulent changer. En même temps, c'est  
important pour eux puis c'est important pour nous aussi, je pense, d'avoir un symbole qui est  
840 extraordinaire, qui est beau, qui est quelque chose dont on peut être fier dans le quartier.

Bon. Il y a aussi une question de rentabilisation. Et peut-être, ce qu'il faut nous dire,  
c'est que Radio-Canada a le problème qu'ils veulent faire de l'argent, parce qu'ils veulent se  
rénovier, et c'est tout à fait correct, mais nous, comme citoyens et citoyennes, nous, on doit  
845 dire aussi ce que nous, nous voulons et ensuite on va regarder qu'est-ce que c'est les  
résultats des deux et là on va voir s'il y a moyen de faire quelque chose d'intéressant qui  
répond aux deux critères.

On est ici aussi parce que Radio-Canada ne peut pas faire ce qu'ils veulent faire  
sans un amendement de zonage. Et c'est pourquoi, une des raisons, ils veulent s'intégrer, ils  
850 veulent faire quelque chose de bien, mais c'est aussi parce qu'il faut qu'ils s'adressent à  
vous et, quelque part, que les élus, nos élus acceptent les amendements de zonage. Et ce  
que je trouve être extrêmement important, c'est ce que madame Shoiry a dit, c'est que  
l'accord de développement doit être adopté en même temps que le Règlement de zonage.

Le problème, c'est que ce qu'on va regarder pour le reste de la soirée, c'est  
855 l'amendement de zonage; et vous, vous allez contribuer de dire : qu'est-ce que c'est qu'il y a  
dans l'accord? Peut-être que ce serait intéressant qu'une fois que l'accord est plus clair, que  
là on revienne pour voir si ça correspond à ce que vous, vous voulez et à ce que Radio-  
Canada veut aussi. Parce qu'actuellement, on ne sait pas vraiment qu'est-ce qu'il y a dans  
860 cet accord-là, et vous allez contribuer à le faire.

Donc, un autre questionnement que j'ai c'est : pourquoi seulement se limiter au  
zonage? Le zonage, ça peut être très large. Comme par exemple, vous allez voir qu'une  
865 partie... comme par exemple, la tour; la tour permet des bureaux, mais ça permet aussi de  
l'hôtellerie. Ça permet les deux. Il y a d'autres endroits où on permet les commerces, mais  
on peut limiter un peu le type de commerce, mais si par exemple on utilisait un PPU, un  
programme spécial qui est beaucoup plus détaillé, là, on pourrait y aller dans beaucoup plus  
de détails qu'un amendement de zonage peut nous permettre de faire.

Alors, peut-être il y a lieu, à un moment donné, d'aller vers les PPU aussi pour  
870 détailler plus ce que nous voulons et ce que Radio-Canada est d'accord. Parce que ce qui  
est peut-être un peu inquiétant dans le projet, c'est une fois que tout est réglé, je présume  
que Radio-Canada va vendre différentes parties à différents promoteurs, et ces promoteurs-  
là, est-ce qu'eux, ils vont avoir la même volonté que Radio-Canada? Et comment s'assurer  
qu'ils vont avoir la même volonté?

875

Donc, je pense que c'est extrêmement important ce qui est en train de se passer.

880

J'aimerais aussi peut-être vous rappeler... bon. Avant ça, j'aimerais juste vous dire l'approche que moi j'utilise, c'est l'approche du développement durable. Et ça, qu'est-ce que ça veut dire? C'est que développement durable, ça veut dire qu'il faut penser social, économie, environnement et participation des citoyens, citoyennes, ce que vous êtes. Mais ça veut dire aussi qu'il y a une interaction entre tout ça, et c'est pourquoi des fois je vais parler de l'aspect physique, qui est plus environnement, mais parce qu'il y a un impact social ou parce qu'il y a un impact économique.

885

Donc, ne vous étonnez pas si des fois j'ai l'air à m'éloigner du social, c'est parce que je pense qu'il y a un lien avec le social, mais je vais toujours partir du social.

890

Donc, bon, comment est-ce qu'on pourrait approcher tout ça? Moi, je me dis, il y a peut-être deux attitudes; il y a d'abord de dire : moi, en tant que résidente, si j'étais là-dedans, est-ce que me sentirais bien? Est-ce que ce serait confortable? Est-ce que je serais heureuse là-dedans?

895

Donc, vous vous mettez dans la position des futurs résidents; parce que, bien sûr, peut-être il y a des travailleurs de Radio-Can qui vont être là-dedans, mais vous aussi vous pouvez dire votre opinion puis voir si vous vous sentez bien.

900

L'autre attitude aussi c'est de dire : moi, qui habite autour, est-ce que je vais être confortable avec ce qui est construit? Alors, vous devez regarder et à l'intérieur, si vous êtes résident à l'intérieur, et autour; est-ce que vous allez être bien? Ça, c'est comme la première approche, si vous voulez.

905

Une autre approche, puis probablement dans vos mémoires vous allez faire les deux et c'est ce que je vais faire, moi, dans ce qui suit, c'est de dire : moi, si j'avais cet espace-là, puis si j'avais pas ce projet-là, bien la tour est là puis ça disparaîtra pas, mais le reste, qu'est-ce que moi je ferais sur ce site-là? Est-ce que ce serait intéressant? Qu'est-ce que je ferais? Puis à la fin tu dis : bien, est-ce que ça ressemble à ça?

910

Alors, c'est comme deux approches puis je pense, normalement, on fait les deux, mais je vous suggère de faire l'exercice, parce que le danger avec un projet comme ça, c'est que vous vous limitez à ça. Vous dites : c'est ça qui va arriver, au lieu d'utiliser votre originalité pour peut-être trouver quelque chose qui est intéressant et qui va plaire aussi à Radio-Canada.

915

Bon. Alors, Radio-Canada veut s'intégrer dans le quartier. Comment est-ce qu'on peut s'intégrer dans un quartier? On peut s'intégrer, par exemple, par des rues sécuritaires,

920 par des rues qui sont intéressantes. On a déjà parlé que les rues, certaines rues vont traverser le site. J'ai un premier questionnement et je ne sais pas la réponse, mais on n'est pas allé beaucoup dans les détails, cette fois-ci, mais il y a la fameuse rue De La Gauchetière qui à un moment donné monte, et ça veut dire que les rues qui vont traverser le site vont en dessous.

925 Moi, j'aime pas ça. J'aime pas ça, mais on a dit que ce serait bien éclairé, mais ça m'a pas convaincue, mais c'est un questionnement. Je ne sais pas si j'ai la bonne réponse. Mais est-ce que moi je vais vouloir envoyer mon adolescente la nuit traverser le site de Radio-Can, quand je sais qu'elle va aller en dessous d'un pont où on n'a pas la même visibilité, on n'a pas la même façon de sortir? Ou est-ce que je veux qu'elle aille là parce que je sais très bien et qu'elle aime le skateboard puis elle va se promener autour d'un pont?

930 Peut-être on est en train de se créer un problème avec ces ponts-là, et vous allez les voir sur la maquette, en termes de sécurité. Et c'est pourquoi ça me concerne, parce que c'est une question sociale. Est-ce que nos rues sont sécuritaires?

935 Il y a aussi l'idée d'agrandir les rues, de faire les rues plus grandes pour faire des trottoirs avec des arbres et tout ça. Bon, je me promenais autour du site aujourd'hui, et j'essayais de voir... bon, je me disais : est-ce qu'on a vraiment besoin de rues plus grandes que de la Visitation, que Beaudry? Je ne sais pas. Est-ce qu'on a besoin de ça? Parce que le problème, plus vous faites grandes les rues, plus vous allez avoir du vent. Et nous, on a l'hiver, on a des tempêtes de neige, donc, ça, c'est un autre questionnement. Je n'ai pas la  
940 réponse puis on a des personnes-ressources qui vont peut-être être capables de nous dire, de donner les réponses.

Donc, une première façon de faire des rues sécuritaires.

945 À un moment donné, hier soir monsieur Knight a parlé aussi qu'à un moment donné, peut-être on va avoir accès au fleuve. Ça veut dire que ce qu'on fait sur ce site-là de Radio-Canada, il faut pas que ça crée des obstacles pour plus tard aller jusqu'au fleuve.

950 Moi, je veux prendre ma bicyclette pour aller jusqu'au fleuve parce que dans 10 ans, peut-être on va avoir un parc le long de ce fleuve-là ou au moins un point de vue. Je dis pas que le port va disparaître, mais au moins on va avoir accès parce que c'est dans toutes les stratégies d'urbanisme; maintenant, on essaie d'avoir un accès au fleuve.

955 Et est-ce qu'avec les rues, le tracé des rues, est-ce que je vais être capable? Oui, sur Beaudry, je vais être capable d'aller sous le pont que j'aime pas, mais après ça on va peut-être être capable de traverser Viger parce qu'il est question de couvrir Viger puis à un moment donné on va faire quelque chose, au moins une passerelle ou quelque chose, puis continuer. Il y a des rues de l'autre côté de Viger aussi.

960 Alors, ce qu'il faut regarder aussi c'est : est-ce que ça va être facile de traverser le  
site? Parce qu'un de mes critères, c'est de dire : si j'habite le quartier, puis à un moment  
donné j'ai habité Visitation, est-ce que quand je me demande quoi faire un dimanche après-  
midi, je vais avoir le goût de traverser ce site-là ou de le visiter? Est-ce que ça va faire partie  
de mon imaginaire ou est-ce que ça va être encore ce que c'est pour moi actuellement,  
965 Radio-Can qui est une sorte de tour d'ivoire où on produit des émissions que des fois j'aime  
regarder parce que j'aime bien Radio-Canada.

Donc, les rues sécuritaires puis des rues qui nous permettent de traverser, de  
promener, de me promener en sécurité toujours.

970 Bon. Il y a aussi la question des emplois. Bon, actuellement, je ne sais pas si vous  
êtes employés de Radio-Canada, mais c'est sûr que ces emplois vont être là. Les autres  
emplois, ça va être quoi? Ça va être des commerces puis ça va être des bureaux.

975 Dans le contexte économique où nous sommes actuellement, je ne sais pas combien  
de développement de cet ordre-là qu'on va avoir, mais si ça arrive, ce serait intéressant,  
éventuellement, d'avoir une sorte d'accord pour qu'une partie de ces emplois-là soit pour les  
résidents du quartier; et ça, ça s'est fait dans d'autres projets, donc c'est tout à fait possible  
de le faire.

980 Ces fameux commerces, est-ce que ça va répondre à nos besoins à nous? Puis là  
c'est à vous qui vivez dans le quartier de dire : de quoi est-ce qu'on a besoin? Est-ce qu'on a  
besoin d'une épicerie? Bon, pour les gens locaux, probablement qu'ils ont besoin d'une  
cordonnerie, de dépanneur, tabagie, au moins pour les journaux si pas pour les cigarettes, et  
cetera.

985 Alors, il y a des besoins de ceux qui vont vivre sur le site puis ceux qui sont dans  
Radio-Can, mais vous, comme quartier, est-ce que vous, vous avez besoin de quelque  
chose? Et est-ce que ça pourrait être dans ce développement-là?

990 Par exemple, une épicerie, ça prend une certaine superficie. Dans le zonage, dans la  
volumétrie, est-ce que c'est possible? Parce qu'on n'est pas encore dans l'architecture, mais  
la volumétrie, on est là. Si on a besoin de ça, est-ce qu'il y aurait la possibilité de le faire en  
termes de volumétrie? C'est une question. Je n'ai pas la réponse.

995 Est-ce que vous avez besoin d'autre chose, d'autres services? Est-ce que par  
exemple vous avez besoin d'une piscine? Bon, il y a une qui se fait sur la Visitation, peut-être  
que c'est assez proche, qu'on n'a pas besoin d'une autre. Est-ce qu'on a besoin de salles  
d'entraînement, garderies? Il y a actuellement une garderie, là, je l'ai vue. Est-ce que nous  
autres, on ne peut pas profiter du fait qu'il y a des travailleurs qui ont besoin d'une garderie?

1000 Nous, on a besoin de CPE? Dieu sait qu'on a besoin de CPE et aussi, si on veut avoir des familles, il faut avoir les services. Donc, est-ce qu'il y a lieu de faire quelque chose?

1005 Et là Radio-Canada n'a pas besoin d'attendre le fameux accord. Eux, ils peuvent nous dire, agrandir notre garderie, on peut déjà se compromettre. Il y a eu une question aussi par exemple d'avoir une bibliothèque ou une maison de culture. Radio-Canada n'a pas besoin d'attendre quoi que ce soit pour développer ce concept-là et nous le dire.

1010 Donc, les parcs. Bon, là, est-ce qu'on a besoin de parcs? Oui, on n'a pas beaucoup de parcs. Est-ce qu'on a besoin de ce genre de parc? Et là, j'ai vraiment pas la réponse, parce que ce que je vois, puis là ensuite on va voir avec les promoteurs ce qu'eux, ils voient, mais moi je pense c'est le genre, mais ça se peut que je me trompe, parc Carré Saint-Louis. C'est quelque chose comme ça que j'ai dans mon imaginaire quand je vois ça. Peut-être que ce n'est pas ça. Moi, j'aime bien le Carré Saint-Louis. Peut-être que c'est ça, et c'est vraiment intéressant d'avoir ça.

1015 Est-ce qu'avec ce projet-là, est-ce qu'on va sentir qu'on envahit un espace privé? Peut-être pas. Peut-être que c'est assez large comme ouverture quand on arrive sur Radio-Canada qu'on va voir l'idée : moi, ce dimanche après-midi, je vais aller voir... je pense qu'il y a une place qui s'appelle de la Musique ou les Ondes ou quelque chose comme ça, peut-être je vais me sentir confortable. Ça, c'est en regardant ce qui est là que vous pouvez vous dire : moi, est-ce que je vais me sentir confortable là?

1025 Bon. Alors, ensuite, et ça a été mentionné plusieurs fois, une autre façon de s'intégrer dans le quartier, c'est de reconnaître l'histoire du quartier; reconnaître d'abord la démolition, reconnaître que peut-être on a détruit quelque chose et on devrait compenser quelque chose. Comment faire ça? Moi, je dirais : en gardant la trame des rues autant que possible, en faisant des logements qui sont aussi pour les faibles revenus puis pour les revenus modestes et pour les petits travailleurs, parce que c'est ça qu'il y avait avant.

1030 Est-ce qu'il y a lieu de faire plus? Est-ce qu'il y a lieu de faire une sorte de salle d'exposition où on montre qu'est-ce que c'était le quartier avant? Je ne sais pas, mais il me semble qu'en s'intégrant à un quartier, c'est aussi de reconnaître l'histoire de ce quartier-là.

1035 Et là, j'arrive à plus des commentaires particuliers. Je me disais : bon, bien, pourquoi... tu sais, ma première réaction c'est de dire : pourquoi est-ce qu'on fait pas exactement la même chose qu'il y a de l'autre côté de René-Lévesque, du côté sud, et même des côtés est et ouest, parce qu'il y a des logements et des familles, et pourquoi pas faire ça?

1040 Bien, Radio-Canada va vous dire que c'est pas rentable puis c'est vrai que c'est pas rentable. Alors, là, je me disais : bon, bien est-ce que je dis tant pis pour Radio-Canada ou

est-ce que je me dis d'autre chose? Et je me disais que peut-être c'est l'occasion d'essayer d'inventer, d'essayer de trouver une façon de vivre en ville, particulièrement pour les familles avec enfants et avec personnes âgées. Disons qu'on dit : si c'est bon pour les enfants, si  
 1045 c'est bon pour les femmes, si c'est bon pour les personnes âgées, c'est bon pour tout le monde.

Donc, est-ce qu'on peut inventer une façon de vivre dans la ville? Je dis pas que là où nous sommes, du côté sud de René-Lévesque, je pense que la plupart des gens qui sont  
 1050 là sont confortables puis heureux puis ils aiment ça. Peut-être que des fois, il y aurait des petites améliorations, mais ils sont bien quand même en général. Mais ça ne veut pas dire qu'on ne peut pas trouver une autre façon d'être bien, une autre façon de vivre. Et c'est là où on arrive à la fameuse hauteur.

Moi, je ne suis pas sûre que les familles aimeraient vivre dans les hauteurs de 11 étages. Est-ce que c'est possible pour les familles de vivre bien avec 8 étages? Moi, je trouve que c'est important parce qu'actuellement ce qui est prévu, sauf un peu le long de Wolfe, mais là le promoteur va me corriger jusqu'où ça va, mais à part de ce petit coin le long de Wolfe, puis même pas tout Wolfe d'après ce que j'ai compris, mais peut-être que je me  
 1060 trompe, c'est 11 étages. Est-ce qu'on peut vivre avec 11 étages?

Et là ce qui m'embête aussi, c'est les cours. Les cours intérieures, parce que ce que je comprends, c'est que c'est ça les cours intérieures. Est-ce que les cours sont assez grandes? Moi, quand j'avais des petits enfants, je faisais la cuisine ou je lavais la vaisselle, là  
 1065 — je suis pas bonne dans la cuisine — et j'aimais bien regarder à l'extérieur pour voir qu'est-ce que c'est qu'ils étaient en train de faire. Tu peux faire ça si tu es au premier étage, deuxième étage, troisième étage, peut-être jusqu'au cinquième étage, mais en haut de ça, là, si tu les vois qui sont en train de se tuer mutuellement, tu n'as pas le temps de descendre l'escalier puis aller les chercher.

Donc, mais comment faire les familles? Comment faire? Et là je trouve qu'on a une aide dans la Ville, parce que la Ville veut aussi trouver des concepts. Mais le zonage qui permet 11 étages, je ne suis pas sûre qu'on peut aller jusque-là. Et ce que ça veut dire, c'est qu'il va falloir dire : nous, où est-ce qu'on aimerait placer les familles puis s'assurer que la volumétrie permet les familles.  
 1075

Donc, question de cours, question de forme des édifices. L'autre chose, oui, je suis allée sur le site puis je ne voyais pas comment on pouvait mettre tout ça là-dedans. La largeur, qu'est-ce que ça veut dire? Je présume que ça veut dire qu'il y aura une ventilation transversale, puis ça, c'est intéressant. Les cours, je ne suis pas sûre que c'est assez grand, puis certainement, quand ça devient... ici, là, pas sûre. Pas sûre de mon affaire, là. Mais ça, les spécialistes vont vous dire qu'est-ce que c'est qu'ils...  
 1080

**LE PRÉSIDENT :**

1085

Excusez-moi, Madame Frohn, il faut parler dans le micro pour que ce soit enregistré.

**Mme WINNIE FROHN :**

1090

Ah, pour que je sois enregistrée. Bon, bien peut-être que c'est pas si important de m'enregistrer.

**LE PRÉSIDENT :**

1095

C'est à vous de décider.

**Mme WINNIE FROHN :**

1100

Mais je pense que l'idée est là puis je pense... l'avenir, si c'est intéressant ou pas. La forme des édifices, peut-être que ça peut aller. La volumétrie, la localisation... Viger, là, j'ai marché le long de Viger. Il y a beaucoup, beaucoup de trafic. Est-ce que quelqu'un va vouloir vivre là? Je pense que oui, je pense qu'il y a des façons de faire, mais certainement les enfants, il va falloir que la cour ne soit pas le long de Viger.

1105

Alors, comment est-ce qu'on va placer tout ça? J'ai pas la réponse, mais j'ai la question.

1110

Pour René-Lévesque, là je me disais : bon, c'est sûr, il y aura des édifices à bureaux. Est-ce que ça me dérange que les édifices à bureaux soient 11 étages? Bon, il y a la question des vents. Il y a une étude sur le vent puis sûrement le promoteur peut vous dire si c'est grave ou pas. Bon, il y a les vents... parce qu'il y a une piste cyclable là aussi. Alors, il faut que les vents soient acceptables parce que sinon on va s'envoler avec la bicyclette.

1115

Mais il y a aussi la question de l'ensoleillement. Puis là j'ai regardé un peu l'étude, mais ça se peut que je me trompe, mais j'ai l'impression que si on a 11 étages, effectivement ça va affecter l'ensoleillement l'autre côté de René-Lévesque. Mais là, on va demander au promoteur si c'est vrai ou pas, parce que moi, je serais plus préoccupée par ça. Si ça dérange pas mon ensoleillement, si j'ai le même soleil qu'avant, si les vents sont pas si pires, est-ce que je peux accepter 11 étages?

1120

Bon, promenez-vous le long de René-Lévesque, il y en a qui sont 11 étages puis vous allez voir si vous pouvez vivre avec ça.

**LE PRÉSIDENT :**

1125

Madame Frohn, vous m'avez demandé de vous interrompre à un moment donné dans votre enthousiasme.

**Mme WINNIE FROHN :**

1130

Oui, je vous avais averti.

**LE PRÉSIDENT :**

1135

Le temps serait venu, le temps serait venu de conclure.

**Mme WINNIE FROHN :**

1140

O.K. Alors, je veux juste finir quelques points. Oui, c'est ça. La stratégie d'inclusion, j'ai déjà dit, ça me préoccupe beaucoup. Comment est-ce qu'on peut vraiment la faire respecter une fois que c'est le promoteur privé qui va l'avoir?

1145

De La Gauchetière, le fameux pôle, là, j'ai des questionnements là-dessus. La question des places de stationnement; 3 500 places de stationnement, est-ce que c'est pas le temps à la Ville, de demander à la Ville de regarder ces critères pour le stationnement, même pour le résidentiel, il y a le métro qui est proche. En théorie, il y aura... et peut-être demander aussi qu'il y ait un vrai effort pour le transport en commun, parce que déjà il y a des problèmes de trafic puis là, je ne sais pas qu'est-ce qu'on va faire s'il y a beaucoup plus d'ajouts d'autos.

1150

Hôtel, est-ce que vous voulez un hôtel? Je ne sais pas. Est-ce que ça dérange si c'est dans la tour? Bon, c'est à vous de dire si vous le voulez ou pas. Peut-être que ça dérange pas, peut-être que c'est correct aussi.

1155

Et le dernier point, c'est qu'on n'a pas encore adopté le plan — je ne sais pas comment on l'appelle ici, si c'est le Plan d'urbanisme ou le Plan directeur de l'Arrondissement, mais c'est ce qu'on veut faire dans notre arrondissement sans aller dans les détails du zonage et on n'a pas encore adopté ça pour l'arrondissement. Et c'est important de le faire parce que là on peut y référer. On peut aussi s'objecter avant que ce soit adopté, mais une fois adopté, là on peut se baser sur ce plan-là pour voir si un projet comme ça est acceptable ou pas.

1160

Alors, ça, ce serait important aussi de le faire adopter à un moment donné.

1165

Voilà.

**LE PRÉSIDENT :**

Madame Frohn, merci beaucoup de votre contribution.

1170

Alors, je rappelle, comme hier soir, la contribution de madame Frohn est bénévole et vous nous avez soulevé beaucoup de questions qui seront certainement très intéressantes.

1175

Alors, le temps est venu de faire une pause santé de 15 minutes. Le registre des questions est ouvert, si vous voulez vous inscrire. Merci.

### **PAUSE – OUVERTURE DU REGISTRE**

#### **LE PRÉSIDENT :**

1180

Mesdames, messieurs, je vous invite à reprendre place pour la deuxième partie de notre séance d'information.

1185

Alors, j'ai devant moi la liste d'une dizaine de citoyens qui veulent nous soumettre leurs questions.

1190

Préalablement, les membres de la Commission aimeraient revenir sur le thème d'hier soir, des questions sur lesquelles, bon, ils ont réfléchi et discuté. Une question bien précise qui va être posée immédiatement sur les études d'impact visuel et peut-être d'autres questions qu'on va reporter à la fin de la séance de ce soir en espérant que le temps nous le permettra.

1195

#### **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

Je voudrais juste souligner, et c'est pour cette raison-là qu'on va revenir à cette question, je pense qu'il y a eu un petit malentendu hier soir en ce qui concerne les études d'impact visuel.

1200

Je vous ai posé la question à savoir si vous envisagez en faire. Vous nous avez dit que vous en aviez déposé, effectivement il y a deux montages qui ont été déposés à la Commission. Cependant, ma question se voulait beaucoup plus précise, beaucoup plus développée.

1205

Je vais tenter de l'articuler ce soir, de la développer davantage, surtout en me préoccupant, parce que la Commission est aussi préoccupée par les préoccupations, je dirais, du comité exécutif qui nous a mandatés. Dans son mandat, vous l'avez rappelé, Monsieur Sainte-Marie, le comité exécutif a huit préoccupations principales et on nous a

1210 aussi demandé donc de faire porter l'information et la Commission sur ces préoccupations-là; non seulement sur celles-là, mais particulièrement sur celles-là.

Il y en a deux particulièrement, les deux premières, où il s'agit du caractère unique du concept proposé en termes de densité et de hauteur et son intégration au cadre bâti du quartier adjacent.

1215 Cette préoccupation-là soulève toute la question des interfaces entre la volumétrie du projet, celle du cadre bâti existant du côté ouest de la rue Wolfe, du côté nord du boulevard René-Lévesque et, je dirais aussi, à l'échelle urbaine du boulevard et du square Papineau.

1220 Donc, je réitère ma question : y aura-t-il des simulations 3D qui permettront de bien visualiser, à l'échelle du piéton, l'impact de la volumétrie du projet dans ces interfaces-là, les trois interfaces qui sont associées au quartier adjacent?

1225 J'articulerais aussi cette question-là autour de la topographie, autour aussi de la préoccupation suivante : la topographie proposée qui, tout en étant dictée par la configuration des bâtiments existants, pourrait présenter des enjeux de sécurité et de circulation.

1230 Cette question-là a été aussi soulevée par les différentes instances qui ont été consultées en amont jusqu'à maintenant. Et les commentaires qui sont sortis de ces consultations-là étaient en termes, un questionnement en termes de lisibilité, d'identification, de perception, de praticabilité, de sécurité de ces espaces; je pense aux espaces publics dans le projet, les rues nord-sud, la rue De La Gauchetière et les places publiques.

1235 Et on a fait référence aussi, quant à ces espaces-là, à leur sécurité et de leur entretien, étant donné qu'elles sont situées au-dessus du domaine privé.

1240 De ce côté-là, aussi, la Commission se demande : y aura-t-il d'autres simulations en 3D qui permettraient de bien visualiser la perception progressive de ces espaces-là quand on approche le projet à partir du côté nord des rues nord-sud et à partir des côtés est et ouest de la rue De La Gauchetière?

1245 Cette question-là est posée parce qu'il y va, justement, de la compréhension de la part des citoyens, des résidents autour, de la compréhension de ces espaces-là, de leur identification, de leur perception.

1250 Alors, est-ce que, je dirais finalement en sous-question, est-ce qu'à la Ville, parce que j'adresse ma question à la Ville, comptez-vous exiger des simulations visuelles concernant les aspects que je viens de citer?

**LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Sainte-Marie?

1255 **M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

On a mentionné, je crois que c'était hier et peut-être mardi aussi, qu'il y avait différents critères qui étaient intégrés au règlement qui est prévu, notamment justement l'intégration urbaine avec les rues qui font le périmètre du site.

1260

Alors, est-ce qu'on exigera, oui, des études d'impact visuel? Sans doute. Il y a une maquette physique, évidemment, qui a été faite par le promoteur, mais il n'y a pas eu de maquette électronique. C'est certainement quelque chose qui pourra être exigé. Il y a d'autres perspectives, d'autres vues qui pourront être exigées, mais ça serait au moment de la révision architecturale.

1265

Évidemment, si la Commission fait la recommandation qu'il y en ait d'autres qui soient faites en amont, bien sûr que ça pourrait être fait.

1270 **LE PRÉSIDENT :**

Mais est-ce qu'il serait pensable de les obtenir en temps utile pour pouvoir les mettre sur le site de l'Office et puis qu'ils soient disponibles?

1275 **M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

Il faudrait demander ça au promoteur. C'est pas la Ville qui va faire la simulation. On va les commander au promoteur.

1280

**LE PRÉSIDENT :**

Actuellement, on dispose de deux clichés qui sont relativement petits, qu'on vient de recevoir, et puis qu'on pourra mettre sur le site et qui superposent la forme des futurs volumes. Pour les auditions sur le projet Viger, nous avons un jeu beaucoup plus élaboré de vues qui avaient été prises sous différents angles avec la superposition des structures envisagées.

1285

Est-ce que ça serait pensable de disposer d'un outil comme celui-là?

1290

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

Il faut demander au promoteur. C'est pas la Ville qui peut générer ces éléments-là.

1295 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, je vais me tourner du côté du promoteur?

1300 **M. VIANNEY BÉLANGER :**

Monsieur le Président, si vous me permettez, je crois qu'il existe à la Ville un outil 3D du centre-ville qui permet d'intégrer les nouveaux projets. Parce que faire l'outil que l'on demande, c'est un travail qui prend des mois. Je crois qu'on a fait cet outil-là dans le cadre de 2025, je crois, et qu'on a utilisé en partie, à un moment donné, lorsqu'on a fait déjà une  
1305 présentation. Il s'agit de mettre à jour cet outil-là et d'intégrer ce projet, mais ça prend une collaboration, donc, entre la Ville et le promoteur pour faire... c'est une bonne suggestion, mais il faut peut-être collaborer. Je ne sais pas le temps que ça prendra.

1310 **LE PRÉSIDENT :**

Écoutez, le message de la Commission, c'est de vous encourager à collaborer pour produire cet instrument-là qui sera certainement pertinent à quelque étape que ça soit. Il le serait dès maintenant et puis il le deviendra de plus en plus au fur et à mesure où le projet va progresser, parce qu'une image vaut 1 000 mots, et sur l'impact visuel, au fond, c'est ça qui  
1315 est le moment de vérité.

Donc, voilà. C'était le petit retour qu'on voulait faire sur cette question très technique et puis émettre un souhait.

1320 Alors, passons aux questions des citoyens.

J'appelle en tout premier lieu, monsieur Landry, monsieur Lucien Landry.

Bonsoir, Monsieur Landry.

1325 **M. LUCIEN LANDRY :**

Alors, pour le bénéfice encore des personnes qui, en somme, c'est la première fois qu'ils viennent ce soir, je tiens à vous faire part, Monsieur le Président, que je suis un des  
1330 expropriés qui a habité sur le site de Radio-Canada, préalablement, et que depuis deux jours, nous travaillons très fort pour la préparation de notre mémoire.

Une petite question à votre Commission : si à date nous pouvons être assurés, je ne sais pas les moyens, mais après le 9 décembre, j'avais exprimé le désir d'être entendu après

1335 le 9 parce que nous sommes en assemblée générale et nous voulons présenter ça à nos  
membres pour qu'ils puissent entériner le projet, pour qu'on puisse le déposer. Il y a une  
question de date, là.

**LE PRÉSIDENT :**

1340

Oui. Et puis ça, ça s'adresse à la Commission.

**M. LUCIEN LANDRY :**

1345

Il y a une demande écrite qui a été envoyée ce matin.

**LE PRÉSIDENT :**

1350

Oui. Alors, effectivement, je pense que si vous êtes occupé, que vous ne pouvez pas  
vous libérer pour le 9 décembre, je pense qu'on peut vous donner l'assurance qu'il y aura au  
moins une deuxième soirée d'audience pour les mémoires qui, normalement, devrait être le  
lendemain, le 10.

1355

Et là, je vous réponds dans ce sens-là en me fiant sur l'expérience antérieure. Il y a  
toujours eu plus qu'une soirée d'audience, donc on sera heureux de vous entendre le 10 à  
ce moment-là, mais il faudra faire la démarche de vous inscrire en mentionnant cette  
difficulté-là, et là vous serez donc placé au moment qui vous convient. Alors, vous êtes le  
bienvenu.

1360

**M. LUCIEN LANDRY :**

1365

Juste une autre petite sous-question, je pense que c'est indiqué dans vos procédures  
de demande de participation, c'est le temps approprié à la présentation; je pense que c'est  
prévu à l'intérieur de vos procédures?

**LE PRÉSIDENT :**

1370

Le temps pour la présentation verbale, je pense que c'est 10 minutes pour  
présentation du mémoire et puis c'est suivi des questions d'échange de cinq minutes, mais  
prenez une enveloppe globale de 15 minutes à peu près, et qui est généralement assez  
confortable pour cet exercice-là.

1375

**M. LUCIEN LANDRY :**

1380 Je tiens à vous aviser, Monsieur le Président, nous allons nous conformer, mais d'une façon originale, innovatrice. Nous allons vous présenter un document, je dis un document ou présentation assez originale, Monsieur le Président, sous une forme qui sera peut-être à votre guise, Monsieur le Président, si vous allez l'accepter.

**LE PRÉSIDENT :**

1385 Très bien.

**M. LUCIEN LANDRY :**

1390 Bien, je vais poser plutôt des questions à l'endroit du promoteur et à l'endroit de la Ville. Souvent, on explique la Ville, la Ville, est-ce que c'est l'Arrondissement au niveau de la Ville de Montréal, la Ville de Montréal elle-même? On se pose des questions, nous autres, par rapport à certaines applications de modalités de règlement et de procédure à ce niveau-là.

1395 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Sainte-Marie?

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

1400 Nous aussi, Monsieur le Président, on se pose des questions.

**M. LUCIEN LANDRY :**

1405 Il y avait une petite question, Monsieur le Président, c'est qu'on sait aussi que Montréal-Centre, c'est-à-dire l'arrondissement Ville-Marie va être peut-être sous l'enveloppe de la Ville de Montréal aussi.

1410 **M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

1415 Mais je pense que ce qui est important, enfin tous les employés de la Ville reçoivent leur chèque de la Ville de Montréal et on travaille de concert, justement, dans l'intérêt du développement du centre-ville, dans ce cas-ci. Bon, les responsabilités administratives parfois, effectivement, sont un peu dures à suivre, même pour nous, mais je pense que ce qui est important c'est qu'effectivement on agisse dans le sens d'améliorer la collectivité.

**LE PRÉSIDENT :**

1420            Puis je pense que vous pouvez prendre pour acquis que vous avez un seul interlocuteur et laissez-les se débrouiller avec les méandres administratifs internes.

**M. LUCIEN LANDRY :**

1425            Non, mais c'est parce qu'il y a des choses qu'on va s'adresser, nous, d'une façon très claire à la Commission, mais on s'interroge sur des différents niveaux de juridiction et ça, comme vous le dites très bien, on va leur laisser cette...

**LE PRÉSIDENT :**

1430            Oui. Votre deuxième et dernière?

**M. LUCIEN LANDRY :**

1435            Ma deuxième partie, Monsieur le Président, c'était par rapport avec, on entend parler de l'Arrondissement, de tout l'ensemble, mais ce qui n'est pas soulevé davantage c'est l'immeuble principal, c'est-à-dire la tour elle-même. Des questions : est-ce que c'est un lieu de condos, d'hôtel ou ainsi de suite? Depuis trois jours, on a parlé beaucoup du concept en général, très peu de la tour.

1440            **LE PRÉSIDENT :**

Bonne question. Alors, Monsieur Harrison?

1445            **M. DANY HARRISON :**

Monsieur Bélanger va prendre la question.

**M. VIANNEY BÉLANGER :**

1450            Monsieur le Président, je vais répondre à la question. On l'a mentionné, mais véritablement brièvement. C'est que la tour serait affectée à d'autres vocations, étant donné que Radio-Canada, les modes de travail ont changé et on n'est pas rendu à compléter, ça va dépendre quelle est l'affectation, probablement qu'il va en rester une partie peut-être encore en bureaux, mais les études techniques de la tour montrent qu'elle peut se convertir relativement facilement en habitations ou en hôtel. C'est un gabarit ou des surfaces de plancher qui permettent ce genre de conversion là.

1455

1460 Alors, les études antérieures se consacreront davantage dans l'étude de modernisation. Avec un promoteur, on va examiner l'affectation qui sera le plus souhaitable et aussi en tenant compte du marché.

**M. LUCIEN LANDRY :**

1465 Juste un petit point, Monsieur le Président, si vous me le permettez. Dans La Presse de mardi, on souligne que des citoyens expriment leur inquiétude. Il y a des citoyens, Monsieur le Président, qui sont d'accord avec le projet, dont ceux qui ont été expropriés. Je tenais à le souligner d'une façon haute et forte et que nous souhaitons davantage participer avec eux autres.

1470

**LE PRÉSIDENT :**

Très bien, merci beaucoup.

1475

Alors, j'appelle maintenant, Monsieur Alain Dumont.

**M. ALAIN DUMONT :**

Bonjour, Monsieur le Président.

1480

**LE PRÉSIDENT :**

Bonjour, Monsieur Dumont.

1485

**M. ALAIN DUMONT :**

Ma première question. J'ai été porter mon CV, comment ça peut prendre de temps avant que je reçoive la réponse?

1490

**LE PRÉSIDENT :**

Dans les plans éventuellement d'embauche de travailleurs du quartier; c'est ça votre préoccupation?

1495

**M. ALAIN DUMONT :**

Oui. Puis je voudrais travailler à Radio-Canada parce que c'est mon rêve.

1500

**LE PRÉSIDENT :**

Oui. Bien, je vais laisser monsieur Harrison répondre.

**M. DANY HARRISON :**

1505

Oui. Alors, bien écoutez, on a un processus avec les ressources humaines, si on parle strictement de Radio-Canada, là, où vous pouvez acheminer votre résumé, CV, je devrais dire plutôt, aux ressources humaines de Radio-Canada.

1510

**M. ALAIN DUMONT :**

O.K. Merci. C'est tout.

**LE PRÉSIDENT :**

1515

Très bien, merci beaucoup. Alors, j'appelle madame Louise Lanctôt.

**Mme LOUISE LANCTÔT :**

1520

Bonsoir.

**LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, Madame Lanctôt.

1525

**Mme LOUISE LANCTÔT :**

1530

Alors, Louise Lanctôt, directrice générale du groupe CDH, qui est un GRT, un groupe de ressources techniques. Je voudrais, bien, marquer mon appréciation quant au fait que dans votre présentation, dans la présentation de monsieur Bélanger, on a fait référence aux recommandations du comité-conseil.

1535

Alors, j'ai participé aux travaux de ce comité-là et effectivement, dans les recommandations du comité, on faisait mention qu'on souhaitait qu'on assure une diversité de ménages, une diversité de ménages sur le site, entre autres en répondant aux besoins des logements des différentes clientèles qu'on a énoncées tantôt, c'est-à-dire les personnes qui travaillent sur le site, les ménages à faibles ou à modestes revenus, ménages familiaux, ainsi de suite.

1540

Par contre, ce dont on n'a pas parlé encore, et je souhaiterais avoir l'avis de Radio-Canada sur leur plan de match, parce que si on veut attirer ce type de clientèle là, je me

demande qu'est-ce que Radio-Canada va faire pour qu'on puisse avoir cette offre-là de logements pour attirer cette clientèle-là.

1545

Alors donc, ma première question : c'est quel est le plan de match de Radio-Canada pour s'assurer qu'on va offrir ce qu'il faut pour que ces gens-là soient attirés sur le site, c'est-à-dire en termes d'accessibilité financière, en termes de dimension, parce que si on dit qu'on veut attirer des familles, bien on doit avoir pensé un espace, en tout cas des endroits précis pour les familles. Alors, c'est ma première question.

1550

**LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Alors, Monsieur Harrison.

1555

**M. DANY HARRISON :**

Madame Lanctôt, Monsieur le Président, oui. Donc, ce qu'on a dit et de la façon dont on pense le faire et dans les prochaines étapes, c'est-à-dire qu'on veut permettre l'intégration, mais Radio-Canada n'étant pas le promoteur du projet, donc à la prochaine étape lorsque le Règlement de zonage sera établi, lorsqu'on aura établi dans l'accord de développement comment on fait pour joindre les clientèles, le nombre de logements, je pense qu'on l'a évoqué ce soir, et je pense qu'après ça on sera en mesure de mettre en place les mécanismes et lors de l'appel de propositions que Radio-Canada fera auprès des promoteurs, donc on pourra définir les conditions dans lesquelles on doit... les promoteurs doivent respecter pour essayer d'atteindre cette clientèle.

1560

1565

Deuxièmement, ce qu'il faut dire, c'est que c'est sûr, on parle toujours d'équilibre économique. Donc, c'est toujours dans le respect de l'équilibre économique du projet d'ensemble, mais aussi l'équilibre économique dans le sens rejoindre les clientèles à plus faibles revenus. Donc, qu'est-ce qu'on peut faire pour ces clientèles-là, pour les rejoindre?

1570

Et bien entendu, Radio-Canada, en troisième point, je dirais que c'est pas Radio-Canada qui contrôle les programmes d'accès à la propriété, donc il faut s'asseoir avec Radio-Canada, voir comment on peut appliquer les programmes, mais on pense que le projet ou le site peut recevoir ces clientèles-là.

1575

**Mme LOUISE LANCTÔT :**

Mais nous aussi, on est sûr de ça. Mais si je comprends bien ce que vous dites, ce qu'on dit c'est qu'on va donc laisser au promoteur le choix d'attirer des clientèles. Alors, est-ce que c'est un choix de Radio-Canada ou c'est un choix qu'on veut vendre au promoteur qu'il fasse ce choix-là? Parce que là, on passe la balle et ça risque d'être assez long.

1580

1585 **LE PRÉSIDENT :**

Ce que je comprends, c'est qu'on veut obliger le promoteur à satisfaire à certains objectifs de cette nature-là.

1590 Est-ce que ma compréhension est bonne?

**M. DANY HARRISON :**

1595 Oui. Bien entendu, les promoteurs doivent, devront rencontrer les conditions qu'on mettra pour la réalisation des projets, des différentes étapes de projet.

1600 Aussi, il faut compter que les besoins changent avec le temps. On passe d'un horizon de 7 à 10 ans pour réaliser chacune des étapes. Bien entendu, chaque promoteur se posera à chaque étape : comment on peut arriver à accomplir et à réaliser les objectifs d'intégration qu'on a fixés dans les accords?

1605 Et on a dit aussi tout à l'heure, je pense que la Ville a bien expliqué et j'ai expliqué d'entrée de jeu aussi, qu'on a des mécanismes; que ce soit le règlement, l'accord de développement, Radio-Canada dans le cadre de l'appel de propositions, donc il y a différents mécanismes avec lesquels on peut encadrer la démarche pour faire en sorte que le promoteur pourra suivre et faire aussi un suivi pendant la réalisation.

1610 Donc, il y a différents outils qui existent et je pense que c'est l'ensemble de ces outils-là qui va garantir qu'on arrive aux objectifs que l'on a fixés ensemble.

**Mme LOUISE LANCTÔT :**

J'ai le droit à une autre question?

1615 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, certainement.

**Mme LOUISE LANCTÔT :**

1620 Mais comment les attirer, les promoteurs, pour qu'ils embarquent dans ça? Entre autres, je ne sais pas, est-ce que Radio-Canada irait jusqu'à une certaine contribution financière? Parce que, est-ce qu'on va en arriver à un moment à dire que : bien, il y en a pas de promoteur d'intéressé? Sûrement, en bout de ligne, vous avez dû... en tout cas, j'imagine  
1625 qu'il y a quelque part où vous vous dites : bien, on peut aller jusqu'à faire tel effort puis...

1630 Même en ce qui a trait à l'accord de développement, je suis sûre que vous avez déjà trouvé des réponses ou comment rassurer, par exemple, la Ville avec qui vous allez vous entendre sur l'accord, mais comment vous allez rassurer tout le monde quant au fait qu'il y en aura des promoteurs qui accepteront de faire en sorte que c'est le type de clientèle que vous souhaitez avoir... Bien, ils vont faire les efforts.

1635 En tout cas, c'est parce que je trouve que c'est un petit peu de la pensée magique, là. Mais je comprends peut-être qu'à cette étape ici, on en est encore à ça, là, mais...

**LE PRÉSIDENT :**

Non. Ils y ont certainement pensé.

1640 **Mme LOUISE LANCTÔT :**

C'est ce que je me dis, c'est ce que je me dis. C'est parce que si on a les réponses, on n'aura pas besoin d'écrire de mémoire.

1645 **LE PRÉSIDENT :**

Non, mais vous avez raison de soulever la question parce que tout repose sur la désirabilité du projet.

1650 **Mme LOUISE LANCTÔT :**

On a besoin de le sentir fort.

**LE PRÉSIDENT :**

Oui.

**M. DANY HARRISON :**

1660 Monsieur le Président, nous, on croit beaucoup à notre projet et on est certain que ça va intéresser des promoteurs.

1665 Ceci étant dit, si je veux faire un lien avec le point de madame Lanctôt de dire : est-ce que Radio-Canada est prête à mettre de l'argent comme incitatif? Non. On n'est pas un promoteur immobilier, on est un radiodiffuseur, producteur de contenu, toutes nos ressources financières sont autour de ça. Et là, on fait face à un projet de modernisation et on se dit : bien, quelle bonne idée de le faire dans un concept d'ensemble comme ça, et on

est convaincu qu'on va attirer des promoteurs qui vont respecter les paramètres qu'on  
vouloir émettre.

1670

On est un bon citoyen corporatif, pour nous c'est important de fonctionner ou de  
respecter les stratégies d'inclusion que la Ville met en place. Là, il faut les définir, ces  
mécanismes-là, avec la Ville et avec les différents groupes communautaires, et on a  
l'intention de les mettre dans les ententes avec les promoteurs pour que ça fonctionne.

1675

**LE PRÉSIDENT :**

Mais ce qu'on pourrait peut-être ajouter aussi, c'est que l'espace de stationnement  
actuellement, le pied carré ou le mètre carré a une valeur foncière considérable. C'est une  
mine d'or, ça vaut cher. Et il y a un marché pour ces espaces-là. Et c'est le levier dont Radio-  
Canada veut se servir pour le développement, mais effectivement, il sera nécessaire, puis  
vous faites bien de le souligner, que ce soit assorti de conditions qui font en sorte que les  
besoins que vous exprimez soient comblés.

1680

1685

**Mme LOUISE LANCTÔT :**

Et les besoins que je comprends que Radio-Canada fait siens aussi.

1690

**M. DANY HARRISON :**

Oui.

1695

**Mme LOUISE LANCTÔT :**

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

1700

Merci, Madame.

Alors, j'appelle monsieur Éric Michaud. Bonsoir, Monsieur Michaud.

1705

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Bonsoir, Monsieur Fabien. Je voulais remercier moi aussi monsieur Bélanger pour  
nous avoir... j'ai fait partie moi aussi du comité-conseil avec madame Lanctôt puis j'étais  
heureux de voir que les recommandations du comité étaient présentées dans les acétates.

1710 Par contre, je vous dirais que j'ai un petit malaise avec la consultation telle qu'elle se déroule actuellement, et madame Frohn a fait un peu écho à mon malaise ou, en tout cas, a posé la question qui me travaillait, si on veut, à savoir qu'on est actuellement dans une consultation où il y a une partie du projet qui est indéfinie.

1715 Et, bon, ce qu'on comprend, c'est qu'il va se définir ultérieurement et madame Frohn posait la question : est-ce qu'il est possible d'avoir une seconde consultation? Parce qu'en fait, on fait la consultation sur les modifications de zonage, mais le contenu de l'accord de développement n'est pas connu et, nous, il y a plusieurs éléments de cet accord-là qui nous intéressent beaucoup. Mais là on a, je dirais, des énoncés de principe, mais on aimerait, 1720 disons, avoir un peu plus de chair autour de l'os.

Donc est-ce que ce serait possible... ma question ce serait : est-ce que ce serait possible d'avoir... est-ce que ça se fait, d'abord... Bien en fait, j'ai plusieurs, c'est une question à plusieurs volets. Habituellement, les consultations sur les projets, se font-elles 1725 avec un détail un peu plus important au niveau du contenu de l'accord? Est-ce qu'il serait possible d'avoir une seconde consultation sur la partie qui concernerait le contenu de l'accord ultérieurement?

1730

**LE PRÉSIDENT :**

O.K. Avant de donner la parole à monsieur Sainte-Marie, j'énonce une donnée importante : c'est que l'Office tient ses ordres du comité exécutif de la Ville de Montréal. 1735 C'est le comité exécutif qui – les élus – décide de soumettre à la consultation publique le projet au stade où il est actuellement. Je veux dire, il y a une décision des élus, et là, à ce moment-là, l'Office exécute le mandat parce qu'il est l'organe prévu en vertu de la Charte de Montréal, de la Ville de Montréal pour l'exécuter.

1740 Donc, ce n'est pas le choix de l'Office d'intervenir à ce stade-ci et dans l'état actuel du projet. Et de fait, dans les projets que l'Office a été appelé à étudier, il y en a qui nous ont été soumis à différentes phases, des phases qui sont très avancées sur le plan de la réalisation et des détails, et puis à l'autre bout du spectre, des projets qui sont au plan de l'élaboration des grands concepts de développement.

1745

Terrain vague – un exemple de ça, c'est, par exemple, le projet de campus est de l'Université de Montréal sur la gare de triage d'Outremont où très peu, finalement, a été soumis, je veux dire l'état d'avancement des projets était pas considérable, mais ça a été une Commission qui a été très, très féconde, de toute manière.

1750

Mais là, j'arrête le préambule et puis monsieur Sainte-Marie va pouvoir nous éclairer davantage.

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

1755

Comme vous dites, Monsieur le Président, effectivement le conseil municipal a le pouvoir de mandater l'Office de consultation publique pour tenir une consultation sur n'importe quel sujet.

1760

Là-dessus, j'aimerais passer la parole à Nancy Shoiry.

**Mme NANCY SHOIRY :**

1765

En fait, le processus de consultation de l'accord n'est pas mis en place, là, mais ce qu'on peut dire c'est, bon, la mise en place, en fait l'élaboration d'accord, récemment, nous amène de plus en plus à travailler avec les groupes du milieu. D'ailleurs, dans le projet de la gare-hôtel Viger, vous avez été mis à contribution où on a formé, avec la Direction de l'habitation, un comité avec vous pour justement tester – excusez l'expression –, mais des scénarios qui étaient sur la table, et d'aller chercher un accord.

1770

Je vous dirais, c'est quelques années d'expérience où on a même subi, après l'adoption de l'accord de développement, des commentaires ou des oppositions au conseil, que ce soit d'arrondissement ou de ville.

1775

Alors, ça, ça nous amène à se dire : bien, il faut avoir une opération de communication, parce que c'est clair que c'est des bonnes nouvelles dans l'ensemble; on s'entend qu'on est quand même relativement satisfait des ententes auxquelles on arrive et que le conseil adopte.

1780

Et, bon, dans le cas de Viger, il y a eu quand même des communiqués de presse et, bon, souvent La Presse ne retient peut-être pas ces nouvelles-là, mais ce sont des bonnes nouvelles et je pense que dans ce cas-ci, on a un site exceptionnel, on a un promoteur aussi qui est différent, qui n'est pas un promoteur privé et qui a tout intérêt à travailler en partenariat avec la Ville et avec le milieu.

1785

Ce qu'on entend faire, je veux dire, chaque cas devient un cas particulier où on veut aussi s'améliorer dans nos pratiques, comme je mentionnais tantôt, et d'en faire un échange avec le milieu, avec les gens qui sont concernés.

1790

De là à dire qu'il y aura une consultation publique, je ne pense pas que légalement c'est quelque chose qui est envisagé, mais on pourra soumettre, au moins comme je vous dis, l'opération publique au niveau décisionnel, qui est le conseil. Dans ce cas-ci, bien, c'est

1795 le conseil d'agglomération qui adopte l'entente. Alors, on en fera état de votre demande. Je crois qu'elle est légitime, puis on a tout intérêt à rendre nos résultats. C'est une source de motivation aussi pour tout le monde, là, d'en parler.

1800 Alors, les éléments qui touchent des groupes particuliers, que ça soit au niveau du développement durable, que ça soit au niveau du logement ou de la famille, on entend mettre sur pied des comités d'échange pendant les mois qui vont arriver au niveau de la négociation.

C'est sûr que la table de négociations, elle est entre le promoteur et la Ville, mais en parallèle avec ça, nous on veut s'assurer qu'on répond aux attentes du milieu.

1805 **M. ÉRIC MICHAUD :**

1810 Je trouve ça intéressant. Maintenant, ma seconde question va porter sur la politique d'inclusion. En fait, j'aurais une question... Bon, on sait que la politique d'inclusion, pour revenir un peu à la présentation de madame Davies, c'est de viser à ce que sur le territoire montréalais, il y ait 15 pour cent, en fait 30 pour cent de la production de logements totale qui soit en logements abordables, donc 15 pour cent de logement social. Ça, c'est des objectifs généraux pour l'ensemble du territoire.

1815 Par contre, sur un site donné, il y a beaucoup de sites, en particulier dans Ville-Marie, où on a vu plusieurs sites ou c'était zéro. Donc, si on veut arriver à un 15 pour cent, si on regarde ça au niveau de l'Arrondissement, il faut envisager que sur d'autres sites ça soit au-delà de 15.

1820 D'ailleurs, je pense que dans la présentation de madame Davies, c'était ça qui était présenté, on parlait d'au moins 15 sur les grands sites. Nous, c'est sûr que – puis ça, c'est un commentaire –, mais c'est sûr que nous on s'attend à ce que ça soit au-delà de 15 parce que dans... et puis je vais en arriver à ma question après, on sait que dans les deux premières années, le bilan de stratégie d'inclusion dans l'arrondissement Ville-Marie, pour ses deux premières années de réalisation, on atteint 6 pour cent.

1825 On n'a pas les données, malheureusement, la Ville de Montréal n'est pas encore en mesure de nous les donner, on les aura juste au début de 2008, les données pour 2007 et 2008, mais j'aimerais peut-être, moi, j'aimerais ça faire une estimation, puis pour vous faire cette estimation-là, je me demandais : ce serait possible que l'Arrondissement me fournisse le nombre de permis émis pour 2007 et 2008, au moins jusqu'à la date où on est rendu  
1830 aujourd'hui?

**LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Sainte-Marie?

1835

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

La question se limite donc à celle de vous fournir, de fournir à monsieur le nombre de permis émis?

1840

**LE PRÉSIDENT :**

Oui.

1845

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

Il n'y a pas de problème. Ce que je comprends, c'est le nombre de permis émis pour des logements?

1850

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui.

1855

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

En 2007 et 2008. Il y a pas de problème, on va sortir l'information puis on le versera à l'Office, qui le mettra sans doute sur son site Internet.

1860

**LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Et puis vous pourrez communiquer avec le secrétaire de la Commission pour obtenir l'information ou l'avoir directement sur le site Internet.

1865

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Et en deuxième volet de ma question sur la stratégie d'inclusion.

1870

**LE PRÉSIDENT :**

Sous-question, oui.

1875

**M. ÉRIC MICHAUD :**

J'entendais madame Shoiry évoquer la possibilité de développement hors site, et moi ça m'inquiète un petit peu. En tout cas, j'ai entendu cette évocation-là et je me pose la question... en tout cas, j'ai une question générale : où, dans le quartier, est-ce qu'on pourrait

faire du hors site? C'est très compliqué. On sait qu'il y a une tendance à vouloir favoriser le développement hors site dans le quartier, mais nous on se pose la question : où, à part dans le fleuve, il y a moyen d'en faire?

1880

**Mme NANCY SHOIRY :**

Mon intervention n'était pas au niveau de la réalisation hors site de logement social, si c'est ça, ça a été mal compris. Je parlais d'opportunités pour la Ville de faire des interventions plus sur le domaine public. Dans le cadre de l'entente, je disais que c'était un engagement entre les deux parties. L'engagement peut, pour la Ville, déborder du site.

1885

Alors, j'ai peut-être pas été si claire, là, mais c'était pas en lien avec le logement social, mais en effet, il n'y a pas juste dans le fleuve, par contre, qu'il y a des possibilités de réaliser des projets de logement social. Ça, j'en suis convaincue, il y a beaucoup de terrains vacants.

1890

1895

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Je vous remercie de la précision.

1900

**LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Merci beaucoup.

Alors, Monsieur Philippe Côté. Bonsoir, Monsieur Côté.

1905

**M. PHILIPPE CÔTÉ :**

Bonsoir, messieurs, mesdames. Ma question, en fin de compte, c'est pour essayer de comprendre l'étude en patrimoine parce que monsieur Brodeur, son auteur, signale que ce n'est pas dans le cadre de l'étude qu'il émet des énoncés sur l'histoire du lieu.

1910

Donc, j'aimerais comprendre un peu, vu qu'on a affaire ici à un développement, je peux dire, de modernisme, en fin de compte essayer de comprendre la mécanique, si je peux dire, de cette étude en patrimoine...

1915

**LE PRÉSIDENT :**

Oui. Votre question s'adresse à qui?

**M. PHILIPPE CÔTÉ :**

1920

Probablement à la Ville de Montréal parce que je crois qu'il y a maintenant un cadre qui encadre justement les études en patrimoine, un peu comme maintenant il y a les plans de circulation qui encadrent les études de circulation.

1925

Il y a maintenant une grille et donc, j'aimerais comprendre à ce moment-là si c'est une grille... en fait, pourquoi l'auteur Brodeur, en début de document, dit qu'il ne pouvait... qu'il aborde en fin de compte difficilement l'histoire antérieure du site.

**LE PRÉSIDENT :**

1930

Est-ce qu'il a des lumières qui peuvent nous venir de la Ville là-dessus?

1935

**Mme ANNE-ROSE GORROZ :**

1940

Oui. Depuis quelques semaines, il y a effectivement un plan au niveau des études patrimoniales qui a été mis en place par le Service du patrimoine à la Ville centrale, justement, qui met en place, justement après le dépôt des données au niveau du patrimoine, il y a des groupes de travail qui se mettent en place et qui prennent, qui sont composés de gens de la Ville et également de consultants. Et justement, ce groupe de travail sur l'étude patrimoniale doit se faire lundi. Attendez, pas ce lundi, mais le suivant.

1945

Donc, c'est en cours parce que pour l'instant on a reçu l'étude patrimoniale, je pense, il y a une semaine ou deux.

**LE PRÉSIDENT :**

1950

Très bien. Votre deuxième question, Monsieur Côté?

**M. PHILIPPE CÔTÉ :**

1955

Oui. Justement, elle concerne justement, si je peux dire, une compréhension de l'histoire. On sait très bien que l'établissement de Radio-Canada dans l'Est du centre-ville a eu, au tournant des années 50, deux sites : le site des habitations Jeanne-Mance et il y a eu un choix politique d'en faire du développement d'habitations puis du logement familial, donc les écoles qui sont ouvertes actuellement dans l'Est du centre-ville, la majorité des enfants viennent des habitations Jeanne-Mance.

1960

Actuellement, donc... bien dans les années 60, le choix de Radio-Canada du site fut décidé par la Ville de Montréal qui entreprit elle-même les expropriations et qui a remis les terrains à Radio-Canada contre un montant d'argent.

1965 J'aimerais savoir si le contrat de vente des terrains expropriés par la Ville de Montréal pourrait être déposé devant la Commission, parce que ça pourra peut-être nous donner des balises de compréhension dans l'accord de développement. Enfin, bref, sous quel thème général Montréal a mené l'opération, que Montréal la remis les terrains à Radio-Canada? Est-ce que c'est justement pour un développement qui ne concerne pas l'habitation, qui  
1970 concerne justement l'installation d'équipement de type cité des ondes?

Alors, j'aimerais comprendre un peu, si c'est possible, d'avoir, parce qu'il a dû y avoir des grands objectifs énoncés à l'opération et qui, justement, fondent la propriété que Radio-Canada se dit d'avoir, mais il y avait quand même des intentions claires de la Ville de  
1975 Montréal en n'ayant pas établi Radio-Canada dans...

**LE PRÉSIDENT :**

Dans l'acte de cession de ces terrains-là de la Ville de Montréal à Radio-Canada.  
1980 Monsieur Sainte-Marie?

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

On va faire la recherche et on va vous fournir le document.  
1985

**LE PRÉSIDENT :**

Très bien.

1990 **M. PHILIPPE CÔTÉ :**

Merci beaucoup.

**LE PRÉSIDENT :**

1995 Merci beaucoup. Alors, j'appelle, Monsieur Denis Vachon.

Bonsoir, Monsieur Vachon.

2000 **M. DENIS VACHON :**

2005 Alors, la question en deux volets touche au logement social et communautaire. Alors, la première fois que j'ai entendu parler de ce projet-là, c'est ce qui avait frappé mon imagination, c'est qu'on allait y intégrer du logement social.

Cependant, j'ai eu un doute à savoir s'il y avait une réelle volonté du promoteur de le faire.

2010 Alors, ma question en deux volets est : ça pourrait représenter combien d'unités de logement et, surtout, serons-nous assurés que ces logements seront bel et bien construits? En d'autres termes, le promoteur, Radio-Canada, s'engage-t-il à ne pas changer d'idée en cours de route sous prétexte que ce volet du projet ne serait finalement plus rentable ou sous quelque autre prétexte?

2015

**LE PRÉSIDENT :**

2020

C'est le contexte de la campagne politique et des élections qui vous rend nerveux un peu, là.

**M. DENIS VACHON :**

2025

Un petit peu.

**LE PRÉSIDENT :**

2030

Alors, Monsieur Harrison?

**M. DANY HARRISON :**

2035

Monsieur le Président, alors écoutez, c'est sûr qu'on est une entreprise publique, mais on s'est engagé à respecter la stratégie d'inclusion de logement social et abordable et ça va être signé dans un accord de développement.

2040

Alors, je ne crois pas qu'on pourrait déroger d'un accord, d'un accord signé par la suite. C'est véritablement notre intention de le faire et, même, c'est notre intention de poursuivre les discussions. On n'est pas des experts en logements sociaux et abordables. Il y a un paquet d'organismes dans la communauté qui le sont et on a déjà manifesté notre intérêt de continuer à discuter avec ces gens-là.

Mais oui, ça va faire partie d'un accord de développement.

2045 **M. DENIS VACHON :**

Mais est-ce que vous aviez un chiffre en vue de combien de logements au départ?

2050 **M. DANY HARRISON :**

2050

Écoutez, c'est difficile pour moi d'émettre un chiffre. J'en ai émis un lundi, mais c'était mathématique, là. Je veux dire, est-ce que ça va être 2 200? Est-ce que ça va être 2 300 logements? Est-ce que ça va être 2 100 logements? On s'engage à respecter la stratégie d'inclusion et là-dedans il y a des paramètres qui sont très précis et qui est un pourcentage des logements.

2055

Alors, lorsqu'on sera vraiment rendu à l'exécution, on va respecter notre engagement c'est sûr.

2060 **M. DENIS VACHON :**

2060

Le doute qui m'était venu, c'était que c'est un projet qui est immense, très, très grand, qui va amener, je pense – pour lequel je suis d'accord –, qui va amener beaucoup d'activités dans le quartier et ma crainte c'était que ça devienne un quartier à la mode qui va surtout attirer les personnes aisées et que ce volet-là de logement social serait un peu évacué.

2065

Alors, c'était le doute...

**LE PRÉSIDENT :**

2070

Écoutez, on va écouter la réaction de la Ville parce que la Ville est intéressée autant que vous à ce que ça se fasse et puis la Ville se ménage des mesures de contrôle de la réalisation, alors vous pouvez peut-être élaborer là-dessus?

2075 **M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

2075

Avec plaisir. Je passe la parole à madame Shoiry.

**Mme NANCY SHOIRY :**

2080

Alors, en effet, notre intention est de voir nos intentions se réaliser et non demeurer théoriques dans nos intentions, que ça soit pour le logement social ou toute autre mesure qu'on entend prendre avec le promoteur dans le cadre de l'accord de développement.

2085

On a dans la salle un collègue de l'habitation qui a écrit quelques ententes, monsieur Bernard Cyr, avec qui on travaille. On a le contentieux qui nous surveille de près pour

assurer toute la légalité dans laquelle on va travailler, surtout qu'on va avoir affaire à une tierce partie, finalement, un promoteur qui va acheter une partie de terrain.

2090 Alors, on est très conscient de ces éléments-là. On n'a pas nécessairement toutes les solutions au moment où on se parle aujourd'hui, dans la mesure où on veut assurer, justement, que ce soit réalisé à terme, le promoteur aussi, là.

2095 La mécanique, dans certains projets où on a signé des accords de développement, il y a eu différentes modalités. Qu'on pense à Imperial Tobacco, ça a été un clé en main qui a été négocié avec le promoteur sur son terrain. Dans le cas de Nordelec, ça a été une cession de terrain qui a été l'entente, qui a représenté le 15 pour cent de réalisation de logement social, qui s'est réalisée après, par le groupe de ressources techniques.

2100 Dans le cas de la gare-hôtel Viger, ça a été une contribution financière pour un projet hors site et c'est encore en discussion avec les groupes sur quel projet va se réaliser.

2105 Alors, il y a différentes possibilités. Quelle sera la meilleure option pour le projet de Radio-Canada? Je ne peux pas vous le dire ce soir parce qu'on a encore une réflexion à faire et je pense que vos préoccupations sont très justes, parce qu'un projet qui s'étend sur autant d'années, on peut pas... peut-être qu'on sera plus là dans 10 ans.

2110 La gestion de notre entente de développement, de notre accord de développement est une de nos préoccupations premières. Comme je disais tantôt, on n'a pas une longue pratique d'accord de développement à la Ville et nos intentions, c'est quand même pas juste d'écrire des contrats et de les laisser aller dans le vide, là. C'est de vraiment assurer le suivi de ces accords.

2115 Et je vous dis, c'est un défi encore aujourd'hui, parce que ça interpelle plusieurs services de la Ville, plusieurs intervenants et c'est pas simple, enfin, de coordonner tout ça.

2120 Mais il y a une chose aussi qui est importante de mentionner, puis c'est un peu en lien avec l'intervention que monsieur Michaud a faite tout à l'heure. C'est sûr qu'il y a plusieurs éléments qui sont inclus dans l'accord de développement et on a plusieurs préoccupations. Il faut chercher aussi l'équilibre dans notre négociation et il faut être juste aussi.

2125 Notre rôle, comme Ville, c'est de voir à l'intérêt de la population, mais aussi à l'intérêt du promoteur, en toute objectivité pour la réalisation de son projet. La réussite du projet, c'est pour les citoyens, mais c'est pour le promoteur aussi et pour la Ville. En fait, c'est pour un ensemble d'intérêts et il faut être équitable, il faut prendre en compte que les différentes orientations qu'on se donne à la Ville, il y a le logement social qui est une orientation importante, on l'a soulevé ce soir, mais il y en a d'autres aussi.

2130 Alors, on doit équilibrer tout ça. Alors, c'est sûr que la stratégie d'inclusion, elle est  
2135 claire, en termes de base de négociation. Là, à savoir comment ça va se réaliser, c'est  
encore un défi qui se pose et il y a des solutions qui semblent plus simples que d'autres :  
quand on parle de cession de terrain, quand on parle de réaliser dans la phase 1, quand on  
parle... mais il y a aussi d'autres problèmes qui se posent, que ce soit pour le promoteur ou  
pour la Ville en lien avec ça.

2140 Alors, c'est l'équilibre dans tout ça qu'on va essayer d'atteindre et j'espère des  
résultats à la satisfaction de tout le monde.

2140

**LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup, Monsieur Vachon.

2145

Alors, j'appelle monsieur Robert Brunet. Bonsoir, Monsieur Brunet.

**M. ROBERT BRUNET :**

2150 Bonsoir, Monsieur le Président, bonsoir tout le monde. C'est ma compréhension puis  
je pense que c'est reconnu que Radio-Canada veut autofinancer sa modernisation par la  
valeur comprise des terrains autrefois occupés par 778 ménages ou familles, la plupart étant  
pauvres.

2155 Alors, je me demande aujourd'hui dans quelle répartition vont être distribués les  
logements et là, je parle des logements sociaux et communautaires, là, le soi-disant 15 pour  
cent ou plus, on n'a pas dit notre dernier mot là-dessus.

**LE PRÉSIDENT :**

2160

C'est-à-dire c'est deux fois 15; c'est 15 pour cent sociaux, 15 pour cent abordables.

**M. ROBERT BRUNET :**

2165 15, abordable, oui. Mais la population qui vivait-là, elle se classifiait même pas pour  
acheter ce qui est aujourd'hui de l'abordable. C'était des pauvres. Alors, la compensation,  
elle devrait être davantage dans plus de logements sociaux et communautaires, à mon point  
de vue.

2170 Mais mon intérêt actuel c'est la répartition. Combien, parmi ce 15 pour cent minimum, vont être octroyés à des familles, des personnes seules et des personnes âgées? Est-ce que vous avez des études là-dessus ou une réflexion là-dessus?

**M. DANY HARRISON :**

2175 Je pense qu'on va répéter un petit peu ce qu'on disait. Aujourd'hui, on n'est pas en mesure de vous répondre et de faire cette répartition. Je pense que même les gens de la Ville l'ont mentionné et je pense qu'il faut avancer. On sait qu'on va arriver à une solution et on reconnaît votre préoccupation et dans les prochaines étapes, il s'agit de travailler ensemble pour arriver à trouver la solution qui tient compte des intérêts.

2180 Ça a été répété à maintes... puis j'apprécie que vous veniez le redire et on le prend, on l'écoute et on va trouver ensemble une solution pour faire l'application. Puis je pense qu'on a des outils, je pense qu'on a aussi un projet qui le permet. Le projet Radio-Canada qu'on dépose permet de faire cette intégration-là, sans ça on ne serait pas ici aujourd'hui.

2185 Et je terminerais en disant qu'au cours des six dernières années, depuis 2001 qu'on travaille sur ce dossier, on s'est posé toutes les questions que vous posez, que j'ai entendues ce soir ici; on a passé par ces interrogations-là, on a passé avec des gens de notre entourage. Donc, on est sensible, on sait que c'est pas facile répondre aux questions. 2190 On a travaillé sur ça depuis cinq, six ans et qu'on arrive aux résultats qu'on est fier de vous présenter, mais il reste encore du travail à faire devant nous.

**LE PRÉSIDENT :**

2195 Monsieur Brunet, la Ville a quelque chose à ajouter là-dessus.

**Mme JULIA DAVIES :**

2200 Je veux ajouter qu'on va regarder les besoins avec notamment nos partenaires comme madame Lanctôt et compagnie pour voir, bien, quels sont les besoins pour ce site-là. Et je dirais aussi, puis je pense qu'on peut dire qu'il y aura des personnes seules, il va y avoir des familles et des personnes âgées, on espère, en fait on est parti un peu sur cette idée-là. Mais on comprend aussi que le type de bâti avec lequel on va travailler, c'est un défi en soi; et on sait aussi, par exemple, que certains types de projet prennent un certain seuil 2205 de nombre d'unités. Par exemple, si je prends l'exemple d'un projet pour personnes âgées, bien on ne fera pas un projet de personnes âgées de 20 ou 30 unités. Donc, dans le nombre d'unités qu'il va y avoir sur le site, bien on verra comment on va jongler avec tout ça.

2210 Mais on sait qu'il y a des besoins dans le quartier. On est en contact, on a une bonne communication avec le groupe qui représente... Monsieur Michaud a habité Ville-Marie,

2215 peut-être que vous en faites partie. Donc, il y a un dialogue qui se fait. Habiter Ville-Marie et d'autres groupes, on est en constante communication pour toutes sortes de dossiers. Madame Shoiry a mentionné gare Viger, Suzanne siège sur un comité où on est train de regarder : mais qu'est-ce qu'on fait dans le cadre de l'entente sur la stratégie d'inclusion dans ce projet-là.

Donc, c'est à venir puis à définir.

**LE PRÉSIDENT :**

2220

Très bien. Deuxième question?

**M. ROBERT BRUNET :**

2225

Oui. Tout ce travail que vous dites qu'il vous reste encore à faire, va-t-il pouvoir se faire pour être inscrit dans l'accord de développement que l'on dit devoir être présenté en même temps que le Règlement de zonage, lequel est l'étape la plus immédiate, si je comprends bien. Il me semble y avoir pas mal de flous artistiques à travers tout ça. Allez-vous avoir le temps de le faire?

2230

**LE PRÉSIDENT :**

Réponse de la Ville?

**M. ROBERT BRUNET :**

2235

Bien, ce serait peut-être au promoteur. C'est lui qui a dit qu'il restait beaucoup de choses à faire. Excusez-moi, Monsieur le Président.

**LE PRÉSIDENT :**

2240

Bien, on va aller au promoteur. C'est parce qu'un accord suppose que les deux parties s'entendent, autant la Ville que... alors, ça doit être simultanément certainement dans l'accord de volonté des deux partenaires.

2245

**Mme NANCY SHOIRY :**

2250

Je pense aussi qu'il ne faudrait pas que notre contentieux soit ici ce soir parce qu'il dirait que les délais ne sont jamais assez longs pour s'entendre. Mais je pense que notre règle à la Ville c'est qu'on n'adoptera pas le règlement d'urbanisme... le règlement, excusez, qui va autoriser ce projet-là tant qu'on n'aura pas une entente sur l'accord de développement. Ça, c'est une règle assez claire.

**M. ROBERT BRUNET :**

2255 Vous me rassurez.

**Mme JULIA DAVIES :**

2260 Si je peux m'exprimer par rapport au logement social, ça va être des principes, il y aura pas... L'accord ne sera pas un plan où on va indiquer combien de logements et tout. Il y a une formule à faire. Si on décide qu'il y a un terrain qui va être visé, bien là on va identifier des emplacements où les logements pourraient aller, le nombre, et cetera, mais c'est des principes qui vont être entérinés par la suite dans les plans des projets.

2265 Et comme monsieur Sainte-Marie a dit : à chaque fois qu'un bâtiment va se construire, bien il doit demander un permis et on va s'assurer que ces principes sont entérinés dans les... mais les affaires de base, le nombre de logements, où ils pourraient aller, des choses, ça, ça pourrait être dans un accord.

2270 **M. ROBERT BRUNET :**

Je vous remercie puis le Comité logement Centre-Sud va continuer de suivre le tout.

**LE PRÉSIDENT :**

2275 Vous êtes bienvenu, merci beaucoup. Alors, il est à peu près 9 h 35, il me reste cinq intervenants. Le registre des questions va fermer dans cinq minutes. Alors, je vous laisse cinq minutes de plus pour, si vous voulez, aller vous inscrire et on va continuer dans notre progression.

2280 J'invite monsieur Gérald Savignet. Monsieur Savignet n'est pas ici? Madame Marie-Eve Grisé-Blais.

Bienvenue, Madame.

2285

**Mme MARIE-EVE GRISÉ-BLAIS :**

2290 Bonjour, bonjour à tous. Alors, moi, mon intervention est à titre de résidante. Premièrement, j'habite la Coopérative d'habitation Val-Perché au coin Amherst et St-Antoine et je suis administratrice au CA et on a ensemble développé une association des résidents Faubourg Québec. Donc, tout le bloc de logements abordables.

2295           Donc, je me sens particulièrement touchée par toute cette histoire étant donné que j'habite juste en face et que je vois cette mer de stationnements tous les jours de ma vitre, de ma fenêtre.

2300           Donc, aussi, je me sens touchée parce que je suis une jeune professionnelle; d'ailleurs, j'ai travaillé à Radio-Canada pendant un petit bout de temps aussi, c'était bien d'être proche et je pense que ça va développer aussi ce milieu-là. Je crois qu'il y a beaucoup de jeunes professionnels qui vont avoir envie d'aller s'installer là, mais je le dis aussi à titre de jeune femme qui, éventuellement, pense fonder une famille. Et ce que madame Laferrière soulevait un peu plus tôt, que les gens qui veulent fonder des familles pensent à partir, bien c'est entre autres à cause de situations urbaines comme ce que je vis présentement, parce que je pense sérieusement à déménager du fait que j'habite devant une autoroute, du fait que j'ai un stationnement, qu'il y a de la pollution, que j'ai pas de verdure.

2310           Donc, quand je vois un projet comme ça, disons que ça me touche et que ça m'interpelle et que j'en suis très heureuse parce que je vois du vert et enfin on est très heureux de voir des parcs. Il y a beaucoup d'enfants dans notre immeuble et ils n'ont pas de parc où jouer. Je sais pas si ça, c'est quelque chose qui va être tenu en compte ou auquel on va penser, mais...

**LE PRÉSIDENT :**

2315           C'est une question que vous pourriez poser.

**Mme MARIE-EVE GRISÉ-BLAIS :**

2320           Oui. Ma question est...

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce qu'il y aura un parc?

2325           **Mme MARIE-EVE GRISÉ-BLAIS :**

Oui, bien voilà, première question. Ce l'était pas là, mais...

**LE PRÉSIDENT :**

2330           Non, mais ça m'intéresse.

**Mme MARIE-EVE GRISÉ-BLAIS :**

2335 Est-ce que je vais avoir droit à la deuxième?

**LE PRÉSIDENT :**

2340 Oui, oui. Non, ce sera la question de la Commission, est-ce qu'il y aura un parc d'enfants?

**Mme MARIE-EVE GRISÉ-BLAIS :**

2345 D'accord. Parce qu'en tant que future mère, éventuellement, si vous ne voulez pas me perdre, si vous ne voulez pas que je parte de Montréal, je suis quand même quelqu'un d'intéressant, là, puis je travaille en communication, donc... Est-ce qu'on peut penser à avoir un parc pour enfants, une certaine infrastructure ou des lieux qui vont pouvoir accueillir les enfants? Un parc, tiens, un parc?

2350

**LE PRÉSIDENT :**

Oui, Monsieur Harrison?

2355

**M. DANY HARRISON :**

Donc, on peut démarrer dès prochainement la première phase, on a déjà un résidant potentiel. Alors, ça va nous faire plaisir.

2360

Donc, dans le plan d'ensemble, il faudrait montrer qu'il y a deux types de places; il y a les places publiques qu'on a parlé longuement dans les deux présentations : la Place de la musique, la Place de l'onde, qui sont des parcs publics de la Ville, qu'il y aura des aménagements qui seront décidés par la Ville de Montréal, parce que c'est des places publiques.

2365

Il y a aussi des places plus privées dans chacun des développements résidentiels qui sont des cours intérieures où on peut avoir des aménagements pour des jeunes enfants, parce que c'est des places sécurisées, accessibles; et je profite de l'occasion pour dire que même dans un bâtiment de 11 étages, si on demande à nos architectes de travailler là-dessus, il est possible que dans les étages inférieurs de ce bâtiment-là, ce soit pour des logements familiaux avec accès direct aux unités à ces étages-là, et les étages supérieurs ça peut être un autre type de clientèle avec un accès distinct.

2370

2375 Donc, il est possible, ça a été prévu, et les places que l'on voit, privatives, on vise que c'est pour les logements familiaux, pour les familles avec de jeunes enfants.

2380 Donc, c'est possible dans un projet où on a une différence... ça a été même à la base. Parce que lorsqu'on a mentionné qu'on voulait intégrer toute catégorie de logements, c'est sûr qu'on a examiné. On a des contraintes, on a parlé au départ qu'il y a diverses contraintes économiques, d'équilibre entre toutes les aspirations et donc on a essayé d'arriver à un certain équilibre et je suis sûr qu'après ces consultations-là, il y aura des bons commentaires de votre part. On pourra faire évoluer le projet et peut-être bonifier et que la première phase se réalise le plus vite possible.

2385 **Mme MARIE-EVE GRISÉ-BLAIS :**

Bon, vous m'avez presque convaincue. Non, vous m'avez convaincue.

**LE PRÉSIDENT :**

2390 Alors, votre première question c'est quoi?

**Mme MARIE-EVE GRISÉ-BLAIS :**

2395 Oui. Ma première question, en fait, ça s'adresse un peu aux deux parties, parce que moi je suis pas très familière, donc vous allez peut-être pouvoir m'expliquer ce qu'il en est en fait, là.

2400 Je sais qu'il y a un comité d'étude qui a été fondé parce que moi je regarde tout ça, je trouve ça beau, je vois du vert au centre, mais moi qui habite de l'autre côté de Viger — tantôt vous posiez la question : « Est-ce que les gens qui vont habiter juste en face de Viger, là, sur la partie sud du complexe auquel on pense, est-ce que les gens vont vouloir habiter en face d'une autoroute? » — moi, mon opinion serait probablement que c'est pas le meilleur endroit où habiter présentement à cause du trafic, de la pollution, du bruit.

2405 Donc, moi, je pose la question à la Ville. Je sais qu'il y a un comité d'étude qui a été mis en place pour évaluer la possibilité de peut-être recouvrir l'autoroute Ville-Marie qui, je vous le dis, ce serait vraiment apprécié des résidents de l'endroit, est-ce que — bon, les travaux ont été commencés — est-ce qu'on peut rêver peut-être à un projet de plus grande envergure? Pas que c'est pas d'envergure, mais je veux dire quelque chose de visionnaire?

2410 On parle toujours de développement durable, est-ce qu'on peut envisager peut-être, je le sais pas, un partenariat d'envergure entre peut-être d'autres partenaires, mais recouvrir cette autoroute-là, peut-être développer encore ce beau projet là encore plus avant? Je soulève ça.

2415 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Sainte-Marie?

2420 **M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

Effectivement, on a mentionné que la Ville et le ministère des Transports se sont entendus pour lancer une étude sur la question. Alors, on en est à la rédaction du devis. Donc, l'étude doit s'amorcer et se conclure dans le courant de 2009.

2425 On a mentionné aussi que l'étude porte justement sur le recouvrement de l'autoroute, c'est la vision qui est soutenue pour l'instant.

Le plan B serait, comme on le mentionnait, je pense que c'était mardi, de recouvrir partiellement l'autoroute avec des dalles parc de 300 à 400 mètres de long, ce qui permettrait au moins de briser cette grande tranchée ou plutôt l'inverse, de combler cette grande tranchée ou cicatriser cette grande tranchée.

2430

**LE PRÉSIDENT :**

2435 Avez-vous l'impression que le projet Radio-Canada va servir d'accélérateur, que ça va devenir très gênant pour la province, finalement, de ne pas procéder au recouvrement au moment où...

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

2440

C'est presque une question politique.

**LE PRÉSIDENT :**

2445 Oui, mais pourquoi pas?

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

2450 Tout à fait. C'est clair que... en fait, l'abondance de projets dans le secteur, on parle de Radio-Canada évidemment, cette semaine on a parlé du projet au Château Viger, il y a le CHUM qui est plus à l'ouest, il y a donc tout un axe de projets qui se matérialisent, qui va dans le sens justement de réurbaniser cette partie-là du centre-ville qui, effectivement, avec l'autoroute, avec d'autres projets aussi, mais avec l'autoroute a perdu son caractère de convivialité et d'urbanité.

2455

**LE PRÉSIDENT :**

Dernière question?

2460 **Mme MARIE-EVE GRISÉ-BLAIS :**

J'ai le droit à une autre question? Bien, je n'en ai plus. Quand est-ce que ça se fait?

2465

**LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup.

2470

Alors, j'appelle, Monsieur Didier Buisine. Bonsoir, Monsieur Buisine.

**M. DIDIER BUISINE :**

2475

Bonsoir, Monsieur le Président. Bien c'est bien que je vienne aussi après madame, pour apporter une autre vision des choses, mais avant je voulais rendre hommage aussi à la Société de Radio-Canada pour le suivi qu'ils font et le prompt retour sur la question d'hier soir. Juste rapidement concernant l'histoire qui n'était pas une grosse préoccupation de l'enseigne de Radio-Canada, mais la directrice générale de la division immobilière est venue m'informer, dès ce soir, que cette enseigne avait bien été commandée et que si le temps le permet, elle devrait être installée d'ici une à deux semaines. Donc, voilà. C'était juste pour l'information de tout le monde.

2480

2485

On peut être en effet prompt à la réponse. Enfin, bon, j'espère simplement qu'il ne faudra pas à chaque fois une consultation publique quand il y aura une ampoule... parce que, Monsieur le Président, vous allez avoir beaucoup de travail.

**LE PRÉSIDENT :**

2490

Mais notez le numéro de téléphone, on compte sur vous, dorénavant.

**M. DIDIER BUISINE :**

2495

Elle m'a laissé sa carte de visite. Je n'y manquerai pas, donc je n'y manquerai pas. Et puis deuxième, peut-être, remarque, enfin par rapport à l'interrogation aussi que vous aviez sur, comme vous appelez ça, l'impact visuel — vous l'avez dit, Monsieur le Président, une image vaut mille mots.

2500

Donc, en effet, je pense que pour prendre une décision éclairée sur le futur projet, il serait vraiment intéressant d'avoir des visions réelles de l'existant. Donc, je vous invite, vous êtes les bienvenus, que ce soit la mairie ou Radio-Canada, en fait, vous vous êtes balancé la balle, alors je sais pas trop qui, mais enfin peut-être l'un et l'autre, si vous voulez faire en effet des photos visuelles, pas seulement depuis la rue, mais aussi depuis les habitats

2505 existants dans le quartier immédiat, bien vous êtes les bienvenus dans les terrasses. Et ce, d'autant que c'est un peu dommage que sur l'ensemble des belles maquettes qui nous sont présentées, tous les visuels ou les maquettes derrière, il y a un certain nombre d'habitations qui n'y figurent pas, dont certaines pourtant qui datent de plusieurs années. Donc, ce sera important, je crois, qu'on ait une vision, en effet, de la réalité. J'espère qu'elle ne fait peur à personne et que donc, il faut le faire.

2510 Voilà, vous l'avez dit vous-même aussi à une autre séance que la maquette, elle est très belle, mais c'est vrai qu'elle peut paraître massive, bien qu'elle soit en plexiglas transparent. La réalité, ce sera du béton, même si on y met des matériaux de qualité, le béton restera... enfin, lui ne sera pas transparent ça restera un mur.

2515 **LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Première question.

**M. DIDIER BUISINE :**

2520

Première question, excusez-moi, voilà. Je vais passer directement à ma deuxième question, je ne veux pas abuser de mon temps de parole, puis surtout c'est pour profiter aussi de la qualité de nos intervenants de la mairie.

2525

Vous avez parlé en effet de l'exode des familles du centre-ville de Montréal et que vous espériez que ce projet puisse donc, au contraire, donc rectifier en fait la tendance actuelle. Moi, j'aurais plutôt l'inquiétude inverse.

2530

Ne pensez-vous pas que paradoxalement ce type de projet de très grande ampleur risque d'engendrer une désertification des quartiers existants, du fait du « phagocytage » que ça peut apporter et puis aussi du déséquilibre avec justement les quartiers existants?

2535

Par déséquilibre, j'entends donc des habitats, en effet, de quatre étages ou plus, 11 mètres, 11 à 16 mètres, si je ne m'abuse, donc un environnement choisi par les habitants avec ces petites habitations de quatre étages, des architectures comme on connaît à Montréal, typiques, des escaliers, et cetera, extérieurs, des, supposément, bâtiments protégés de style gothique et puis... Donc, voilà, habitat choisi à taille humaine et puis en effet, de l'autre côté, bien des habitats de 11 étages et plus, très différents de 1200 logements, donc...

2540

**LE PRÉSIDENT :**

On va écouter la réponse de la Ville.

2545

**Mme NANCY SHOIRY :**

2550

Bien, écoutez, c'est une réponse puis en même temps je pense qu'on peut faire écho à vos préoccupations. C'est certainement un des enjeux du processus actuel, de s'assurer qu'il y aura une humanité dans le projet et que les gens puissent se retrouver là-dedans.

2555

Quand on parle de faire fuir des familles, la Ville depuis un bout de temps, notre direction, depuis un bon bout de temps, procède à des études. On a travaillé avec des groupes focus, on a vraiment fait faire beaucoup, beaucoup de sondages, d'analyses pour voir, dans le fond, qu'est-ce que cherchent les gens? Et c'est une lapalissade que je vais vous servir, mais en même temps c'est ce qu'on découvre.

2560

C'est qu'on est en face d'une situation où on ne peut plus parler d'un désir unique. Il n'y a pas une vision de la Ville puis il n'y a pas une attente unique par rapport à une façon d'habiter. Et ça, c'est vrai, même pour les familles. Les gens recherchent des milieux de vie qui sont beaucoup plus diversifiés que ce qu'on croyait. Et un des enjeux, d'ailleurs, qu'on a à Montréal, c'est de garder une offre extrêmement diversifiée. On parle de mixité sociale, mais on parle aussi d'une mixité de produits. Et ça, je pense que Radio-Canada, il faut le voir, il faut voir le site, mais il faut regarder aussi plus largement l'ensemble des produits que la Ville soutient, là, dont elle aide au développement puis qu'on veut assurer que l'espèce de diversité qui est une caractéristique de Montréal puisse se maintenir.

2565

2570

Donc, je vous dirais oui, vos préoccupations trouvent écho à la Ville et on va être très présents pendant tout le processus, mais en même temps je vous dirais que les repoussoirs sont pas toujours ceux qu'on croit. Il y a vraiment des gens qui sont à la recherche d'une diversité de milieux et il faut qu'on soit en mesure de répondre à ces aspirations-là.

2575

**M. DIDIER BUISINE :**

2580

Très bien. C'est juste que vous l'avez compris, les gens qui sont venus là, en tous les cas pour répondre à vos interrogations, l'ont fait dans un certain environnement et puis avec des lois qui étaient supposées les protéger. Là, on vient déroger au choix d'environnement qu'ils ont fait. Donc, ça peut les rendre inconfortables. Mais peut-être juste pour répondre à une de vos questions, je crois que c'était madame Nancy Shoiry...

**LE PRÉSIDENT :**

2585

Mais ce serait intéressant que vous veniez nous répéter ça au stade des opinions, parce qu'autrement, on risque de l'oublier. Alors, je vous invite à revenir.

**M. DIDIER BUISINE :**

2590 O.K. Comme j'aurai pas de deuxième question et que finalement des opinions...

**LE PRÉSIDENT :**

2595 C'était votre deuxième.

**M. DIDIER BUISINE :**

C'était ma deuxième?

2600 **LE PRÉSIDENT :**

Oui.

**M. DIDIER BUISINE :**

2605 Ah, on ne m'a pas répondu à la première. Alors, savoir si vous veniez bel et bien faire des impacts visuels. J'ai pas eu de réponse, c'était ça ma première question.

**LE PRÉSIDENT :**

2610 Écoutez, on avait... je pense qu'on s'était avancé le plus loin possible dans cette question-là. Il y a un message, il y a un souhait énoncé par la Commission que ces travaux-là se fassent le plus rapidement possible. On souhaite qu'ils soient disponibles avant le dépôt de notre rapport, mais ce sont des travaux qui prennent un certain temps.

2615 Alors, l'incitation est là et puis, bon, les parties répondront dans la mesure du possible. Je pense qu'on ne peut pas aller plus loin que ça ce soir.

**M. DIDIER BUISINE :**

2620 O.K. Mais c'était juste... comme une opinion avait été émise précédemment par d'autres, c'était pour répondre à la question de savoir si on était confortable en tant qu'habitants actuels du projet, et on est un certain nombre aussi, on est nombreux, la réponse c'est clairement non. Non pas contre un projet, contre un projet bien sûr de Radio-Canada, c'est tout à fait clair qu'on comprend les impératifs et il le faut, mais c'est plus ce projet en déséquilibre et qui vient déroger au règlement actuel et choisi, qui perturbe beaucoup d'habitants actuels.

2625

Merci.

2630

**LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup, merci. J'appelle, Madame Sylvie Tremblay.

2635

**Mme SYLVIE TREMBLAY :**

Bonsoir.

**LE PRÉSIDENT :**

2640

Bonsoir, Madame Tremblay.

**Mme SYLVIE TREMBLAY :**

2645

Alors, je suis résidente de la rue Panet, alors depuis 20 ans. D'abord, je tiens à dire que nous avons un voisin corporatif qui a de bonnes intentions et je pense qu'on est choyé de pouvoir travailler avec lui et je pense que c'est dans ce sens-là qu'il faut prendre toute la démarche.

2650

Tantôt, madame questionnait : quelles sont les conditions qui font en sorte qu'on a envie d'habiter dans un quartier et qu'est-ce qui fait que comme habitant du quartier, j'aurai envie de traverser du côté du nouveau projet et qu'est-ce qui fera en sorte que ces nouveaux habitants auront envie de venir dans notre quartier.

2655

D'abord, je peux dire que ce qui m'étonne un peu, c'est que la référence qu'on fait depuis le départ sur le gabarit du projet est toujours cannée sur le boulevard René-Lévesque lui-même. Et pour moi, le boulevard René-Lévesque n'est pas un quartier, c'est une rue de notre quartier, mais c'est une rue. Et donc, on a des bâtiments-là qui sont très hauts, mais qui sont ponctuels et qui sont souvent séparés d'une rue à l'autre.

2660

Alors, c'est à peu près la première fois qu'on nous propose un projet d'une telle longueur avec le gabarit de 11 étages. Dans ce sens-là, je peux dire que c'est comme nouveau et qu'on n'a pas beaucoup de précédent au centre-ville. Et en plus, on en fait un projet complet, c'est-à-dire bâtiments et espaces publics.

2665

La seule référence que j'ai en tête d'un projet aussi grandiose que celui-là, c'est les habitations Jeanne-Mance qui se sont faites à une tout autre époque. Et là, il y avait des bâtiments de différents gabarits, mais on avait, si vous voulez, un plan d'ensemble avec espaces publics. Et ce site-là, on n'a jamais eu l'impression qu'il faisait partie du centre-ville.

2670

C'est comme si les habitants autour n'allaient pas dans le projet.

2675 Et là, je me questionne, je me dis : qu'est-ce qui va faire que moi, comme résidante de l'autre côté de la rue — j'habite en biais avec le centre Saint-Pierre — qu'est-ce qui va m'attirer à aller dans ce projet qui est mon voisin? C'est de l'autre côté de la rue. Et donc, c'est les questions de base.

2680 J'ai élevé trois enfants sur la rue. Donc, qu'est-ce qu'on cherche quand on est résidant en plein centre-ville? Bien, on cherche la proximité d'un métro parce qu'on se dit : les jeunes vont devenir autonomes rapidement; on cherche une rue commerciale où on va avoir nos biens de service assez rapidement. Je vous dirais, les enfants ne peuvent pas jouer dehors sur la rue parce qu'il n'y a pas de marches de recul, donc c'est sûr qu'on a besoin d'équipement public et d'espaces publics, parce qu'on ne peut pas les envoyer jouer dehors, il n'y a pas l'espace et c'est pas sécuritaire.

2685 **LE PRÉSIDENT :**

Ça, c'était votre préambule. Il faudrait déboucher sur une question.

2690 **Mme SYLVIE TREMBLAY :**

2695 C'est mon préambule. Alors, mes questions d'abord, j'aimerais qu'on me compare les espaces publics qu'on nous propose avec des espaces connus, comme disons soit le square Saint-Louis ou ailleurs, pour qu'on puisse un peu évaluer la grosseur des espaces. Et je rejoins un peu madame de tantôt : quels sont donc les équipements à la fois dans les espaces publics qu'on proposera, mais est-ce qu'il y aura aussi d'autres équipements de type sportif ou culturel ou, en tout cas de service, auxquels les gens du quartier pourront se servir?

2700 **LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Alors, on va entendre Radio-Canada là-dessus.

2705 **M. DANY HARRISON :**

Monsieur le Président, alors si vous voulez bien, on répondra à la première partie de la question qui est les comparables. En ce qui a trait aux équipements, comme ce sera des espaces publics peut-être que je transférerais la question...

2710 **Mme SYLVIE TREMBLAY :**

Non, non, ma question était si vous avez d'autres équipements de type soit sportif ou autres à l'intérieur du complexe et qui seront disponibles pour les résidants du quartier ou ils seront seulement privatisés pour les résidants de votre site?

2715

**LE PRÉSIDENT :**

O.K. Vous pensez à quoi par exemple?

2720

**Mme SYLVIE TREMBLAY :**

À un équipement sportif, je ne sais pas une piscine, un gymnase.

**LE PRÉSIDENT :**

2725

Une piscine, oui. Oui?

**M. DANY HARRISON :**

2730

Alors, Madame Daoust va répondre à la première partie.

**Mme RENÉE DAOUST :**

2735

Peut-être au niveau... juste revenir piscine, gymnase, simplement dire, bien il y aurait deux éléments de réponse. On faisait référence, ou c'est peut-être plus les espaces publics, Mario Masson qui est ici, en fait Pierre en parlait, Mario est en train de faire une recherche, en fait, pour vérifier, mais la Ville pourra en parler, là, les équipements, les besoins en équipement puis quelle serait la programmation qui pourrait être proposée donc, au niveau des espaces publics de Radio-Canada.

2740

Au niveau des équipements intérieurs, là, si on mentionnait piscine, centre sportif, et cetera, ce qui est basé dans la réglementation proposée, dans l'accord de développement permet ce type d'équipement. On a voulu une réglementation qui soit le plus large possible pour que si, effectivement, intérêt à venir construire ou si en fait il y a besoin, là, l'identification du besoin effectivement, c'est possible de le faire dans le cadre de la réglementation qui a été déposée. Donc, c'est une réglementation très large.

2745

Au niveau de la taille, monsieur, ou je ne sais pas, qui parlait du square Saint-Louis, ce serait intéressant de le comparer. En termes de largeur, ça ressemble, il faudrait que je vérifie, à peu près à la largeur du square Victoria, là. Ça vous donne un peu une idée de l'ampleur, si vous voulez, du square Victoria et en fait, le plateau de l'Espace musique est, je crois, si je me trompe pas, puis on pourrait le vérifier puis le transmettre à la Commission, à peu près la dimension du premier plateau de square Victoria, là, depuis la rue Viger,

2750

2755 notamment, donc jusqu'à la rue St-Antoine. Mais je pourrais vous le vérifier, là, plus spécifiquement puis vous confirmer ça.

2760 Et le deuxième plateau est plus grand. La deuxième place, l'Espace de l'onde en fait, amorcée depuis le début du bâtiment, là, qui fait front sur Papineau jusqu'à la Maison de Radio-Canada est, lui, plus grand. Mais je pourrai vous fournir... c'est très certainement à peu près la même largeur, plus long que le premier tablier pour l'Espace de l'onde puis à peu près la même dimension que le premier tablier pour le square Victoria.

C'est quand même des espaces qui ont un coffre assez important.

2765 **LE PRÉSIDENT :**

Peut-être une comparaison avec un terrain de football pourrait être très parlante ou un tennis. Est-ce l'espace d'un tennis ou d'un terrain de football?

2770 Oui, vous avez une autre question? Bien écoutez, on peut demander du côté de la Ville certainement, oui.

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

2775 Oui. Je passerais la parole à Mario Masson du service des parcs.

**M. MARIO MASSON :**

2780 Oui, bonjour. Alors, je suis heureux de pouvoir parler. Je pensais que tantôt vous m'auriez passé la parole après les questions de madame.

2785 J'aurais deux choses à dire. D'abord, en premier lieu, effectivement, bon, on sait que dans ce grand secteur de Montréal il y a plusieurs projets. Ce soir, bien depuis quelques jours on parle du projet de Radio-Canada, mais on a beaucoup fait référence à Hôtel-gare Viger, au CHUM, au recouvrement potentiel de l'autoroute Ville-Marie.

2790 Alors, nous, ça nous a amenés à vouloir profiter de tous ces projets-là pour réviser un peu l'offre de service en parc, tous types de parcs confondus; disons, offre de service d'espaces publics, donc on parle de parcs de détente, de parcs de jeux pour enfants, de terrains sportifs, possiblement, et c'est d'autant plus important de remettre à jour notre information parce qu'effectivement, c'est bien de vouloir amener des familles, mais les familles c'est pas simplement des enfants en bas âge, à l'âge de cinq ans, six ans. Les enfants grandissent et les besoins évoluent.

2795            Alors, effectivement, on est assez bien doté malgré tout dans ce secteur-là de tout  
petits parcs, mais si vous regardez un plan de Ville-Marie, il y a très, très peu de parcs à  
moyenne et grande dimension puis c'est un peu la problématique à laquelle on sera  
confronté, comme ville, avec tous ces grands projets qui s'en viennent et chacun des  
2800            promoteurs a tendance à regarder les parcs à petite échelle, mais on a des besoins plus  
larges que des parcs locaux ou des parcs de voisinage. On a besoin de parcs de quartier  
puis ultimement de grands parcs qui peuvent être perçus comme le mont Royal ou tout ça.

                  Donc, il y a tout un travail qui va se faire et qu'on a amorcé pour justement être  
capable, dans le fond, de profiter de tous ces projets-là pour être capable d'avoir des  
2805            réponses. Par rapport aux dimensions...

**LE PRÉSIDENT :**

                  Excusez, est-ce que je pourrais ajouter une petite préoccupation?

2810

**M. MARIO MASSON :**

Oui. Oui, oui, allez-y.

2815            **LE PRÉSIDENT :**

                  Il y a certains temps qu'on cherche à savoir où est l'école primaire dans le quartier?  
Est-ce que vous pourriez inclure dans votre recherche la localisation de l'école primaire?

2820            **M. MARIO MASSON :**

                  Oui. Bien, probablement avec les collègues au niveau, c'est ça, des dimensions  
sociales.

2825            **LE PRÉSIDENT :**

                  Vous, votre champ, c'est les parcs.

**M. MARIO MASSON :**

2830

                  Bien nous, notre champ, c'est les parcs, mais on regarde ça en fonction de la  
clientèle aussi. Lorsqu'on dit qu'on ajoute 2 200 logements, bien c'est pas la même chose  
effectivement si on a 2 200 jeunes familles — puis là j'exagère, évidemment — ou 2 200  
personnes seules. Donc, c'est important d'essayer de cibler la clientèle.

2835

2840 Ce que je voulais ajouter par rapport aux dimensions; moi, j'ai fait l'exercice de savoir à quoi correspondent les dimensions des parcs qui sont présentés, et c'est pas aussi immense, évidemment je parle de ceux qui sont destinés à être publics, pas tout l'ensemble des espaces verts, ça, ça peut être bien, parce que le carré Saint-Louis c'est en réalité trois fois plus grand que les places que vous présentez.

2845 Donc, l'ensemble ferait l'équivalent du carré Saint-Louis parce que c'est deux hectares, le carré Saint-Louis, alors que ce que vous avez c'est point cinq hectare, là, tel que c'est présenté. Bon, vous l'avez mis en pieds carrés, mais c'est l'équivalent. Donc, il y a quand même une bonne desserte en parc, mais il faut voir si effectivement on peut aussi profiter de ce projet-là pour répondre à des besoins plus larges qu'uniquement ce quadrilatère-là parce que c'est pas privé, c'est public qu'on veut faire.

2850 Donc, c'était mes réponses.

**LE PRÉSIDENT :**

Autre question?

2855 **Mme SYLVIE TREMBLAY :**

2860 Bien, ma deuxième question est l'accès de ces espaces verts là, parce qu'effectivement on semble pas trop s'en rendre compte, mais tous les espaces verts sont au-dessus du plateau et donc, ils sont comme, je dirais, au bord de la forteresse Radio-Canada. Parce qu'actuellement Radio-Canada, quand même, quand on se promène sur René-Lévesque, l'accès de l'entrée principale est à ce niveau des espaces publics. Donc, on se sent pas vraiment nécessairement appelés. Et comme les espaces verts ne seront pas vus à partir de René-Lévesque, donc du quartier où on habite, mais on sent que c'est comme si c'était des espaces publics, mais qui seraient publics pour le projet lui-même et non pas vraiment pour l'ensemble du quartier.

2870 Donc, ma préoccupation c'est dire : est-ce qu'il y a pas moyen d'ouvrir un peu plus et d'avoir une façon d'amener le parc peut-être à s'étendre un peu sur René-Lévesque à un endroit pour qu'on sente l'appel de l'espace vert? Parce qu'on a un peu cette problématique sur la rue Sainte-Catherine et Champlain où, finalement, l'espace public est derrière des bâtiments commerciaux et finalement, bon, bien les gens de la rue ne se sentent pas appelés.

2875 Donc, j'essayais de voir, est-ce que le projet peut évoluer un peu dans le sens de peut-être amener une pointe verte vers René-Lévesque?

**LE PRÉSIDENT :**

C'est une bonne question. Alors, je me tourne vers le promoteur.

2880

**Mme RENÉE DAOUST :**

Au niveau des accès, puis je vous inviterais à aller voir une nouvelle maquette qui n'était pas là quand on a fait — c'est parce qu'on connaît madame Tremblay — qui n'était pas là quand on a fait les portes ouvertes au Centre du fier monde. Il y a une nouvelle maquette qui présente la topographie, mais ici je vous montre en fait, ici, les espaces verts et leurs accès. Alors donc, cet espace vert évidemment il est accessible depuis la rue de La Gauchetière, donc on ne parle pas du boulevard René-Lévesque.

2885

Ceci dit, depuis la rue ici, depuis la dernière version du plan qui a été fait on a élargi la rue et la rue vient raccorder directement avec l'Espace de la musique et on a des trottoirs donc, bordés de plantation. Alors, non seulement on a l'accès automobile, mais on a l'accès avec des trottoirs de part et d'autre.

2890

Alors, nécessairement, en fond de scène ici depuis le boulevard René-Lévesque, on va quand même voir, dépendamment de l'aménagement évidemment de l'espace, il y a une pente douce de 4 pour cent. C'est pas quand même une si grande pente que ça qui nous permet de monter, parce que le plateau de la rue De La Gauchetière est en pente très, très douce pour monter jusqu'au niveau A.

2895

Il faut comprendre que, comme on l'a mentionné hier et dans le cadre des autres présentations, ce n'était pas un site vierge. On travaille avec la Maison Radio-Canada qui a deux niveaux bien spécifiques, alors on a voulu faire les raccordements les plus souples possible.

2900

On a aussi modifié, simplement au niveau des accès, l'extrémité en fait de l'espace ici, pour l'ouvrir en fait le plus possible, descendre un escalier qui permet d'accéder aussi au niveau inférieur.

2905

Alors, quand on arrive depuis la rue Beaudry, on peut aussi emprunter le trottoir piéton, arriver ici sous l'espace de la place et remonter dans l'espace public. Sous l'espace public, on retrouve aussi un autre espace public où on a les stationnements pour bicyclettes et les stationnements BIXI, en fait, pour revenir chercher...

2910

Et on retrouve donc à l'extrémité, cette logique d'écran ou d'élément d'art public qui vient fermer la place. Derrière, et tout en transparence, on peut emprunter une rampe ici et accéder au niveau toiture de Radio-Canada. Et de ces toitures, il y a des emmarchements qui nous permettent d'accéder à des jardins un peu plus à caractère privé; pas privé, mais un peu plus petits, si je puis dire.

2915

2920

Donc ici, à ce niveau-ci, et ici on a des emmarchements qui nous permettent de redescendre encore une fois au niveau A actuel de l'entrée de Radio-Canada et d'autres emmarchements qui nous permettent de redescendre au niveau du boulevard René-Lévesque. Parce qu'il faut comprendre que le niveau B de Radio-Canada est à moins 1,3

2925

mètre et le niveau A est à plus 3 mètres. Alors donc, depuis le boulevard René-Lévesque on a quand même une chambre en fait paysagée qui annonce la présence de cet espace-ci.

Après coup, quand on poursuit la promenade, bon, encore une fois on retrouve des trottoirs qui nous permettent, et une rampe qui permet d'accéder au niveau de la rue de La

2930

Gauchetière, on redescend en pente douce ici, et encore une fois la rue Montcalm nous permet, encore avec une pente de 4 pour cent, de raccorder des trottoirs plantés depuis la rue Champlain jusqu'à l'Espace de la musique.

Donc, ces accès-ci se font en pente très douce, en pente très douce et on monte

2935

tout doucement, en fait, la place, pour revenir raccorder parce qu'on a assez de longueur en fait pour venir raccorder avec le niveau de la rue de La Gauchetière.

Alors, on annonce donc les espaces publics depuis la rue Champlain, en fait, je dirais, depuis aussi... pardon, la rue Montcalm et depuis la rue Champlain, puisqu'on bute

2940

**LE PRÉSIDENT :**

2945

Merci beaucoup. Ma collègue a une question qui est un peu reliée.

**Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, commissaire :**

2950

J'ai une question à volet qui va s'adresser d'abord à la Ville et en tandem du côté promoteur ensuite.

2955

Est-ce que je comprends du mandat de mis aux normes de monsieur Masson, dans sa révision de l'offre de services, est-ce que c'est exclusivement parcs, différentes typologies et ses équipements, pataugeoire et autres choses, ou ça comprend également l'offre de services collectifs, culturels, communautaires, et cetera? Est-ce que votre mandat s'arrête aux parcs, parcs, parcs ?

**M. MARIO MASSON :**

2960

2965 Le mandat est vraiment ciblé sur les parcs, mais les parcs, pour être capable de bien les comprendre, il faut connaître le milieu, l'environnement et tout ça. Donc, dans ce sens-là on va nécessairement tenir compte des données, là, des statistiques qu'on a, des données qui peuvent nous aider à cibler la clientèle. Donc, c'est l'angle des parcs, mais les parcs, pour bien répondre aux besoins, doivent tenir compte de ce qui se passe dans le quartier.

**Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, commissaire :**

2970 Doivent être documentés.

**M. MARIO MASSON :**

C'est ça, oui.

2975 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, commissaire :**

2980 Ma question, et peut-être que Pierre pourra répondre, de quelle qualité de données dispose-t-on actuellement, à ce jour, à la Ville, en termes de services collectifs, sociaux, communautaires, communautaires, loisirs, sportifs, et cetera, et cetera, qui ne se traduisent pas nécessairement par des équipements dans les parcs, là, est-ce qu'on est aux normes... j'apprends avec plaisir qu'on a cette révision sous la responsabilité de monsieur Masson, est-ce que du côté communautaire ou tout ça, on a ce même genre de données très à jour qui nous permettraient de fusionner les deux, éventuellement, et de dire : voici ce dont on a besoin dans le secteur et éventuellement le quartier adjacent et le quartier à créer avec ces 2  
2985 000 quelques unités de logements?

Ça, ce serait ma première question pour la Ville.

2990 **M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

Présentement, justement, les données ne sont pas à jour et on a entrepris de les mettre à jour. On pourra verser l'information...

2995 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, commissaire :**

Au fur et à mesure.

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

Oui. À la Commission.

3000 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, commissaire :**

3005 O.K. Comment on va arrimer — c'est peut-être une question plus précisément pour monsieur Masson, profitant de sa présence ce soir — comment on va arrimer le concept proposé à ce moment-ci? On ne peut pas spéculer de ce qu'il deviendra, il y a deux places publiques, de la musique et de l'onde; j'exclus la troisième qui est, au fond, un parterre d'entrée à Radio-Canada, je comprends que c'est plutôt ça, donc parlons des deux places, comment on va arrimer les besoins que vous déterminerez à la lumière de la mise à jour de la révision que vous ferez, avec les concepts présentés?

3010 Vous êtes pas obligé de me dire dans le détail s'il y aura quatre pataugeoires ou...

**M. MARIO MASSON :**

3015 Non. Bien, c'est très difficile de répondre parce qu'on arrive dans le processus, dans le projet. Donc, je vous dirais qu'à cette étape-ci c'est au niveau des préoccupations, on entend ce que les citoyens mentionnent. Notre expérience, comme responsable des parcs à la Ville de Montréal, nous amène une autre partie d'information.

3020 Le projet, puis les promoteurs de Radio-Canada ont aussi leur partie d'information, donc ça fait partie du travail qui est à faire, comme madame Shoiry disait, à intégrer dans ce qui sera le document qui sera déposé.

3025 Donc, dans ce sens-là, vous le comprenez tous, il y a plusieurs études qui vont cheminer dans les prochaines semaines et qui vont, dans le fond, culminer toutes au même moment puis là il y a tout un travail d'intégration et d'analyse des données en essayant d'avoir des scénarios, parce que ce sera sur des bases de scénarios. Parce qu'on a une intention du promoteur, on a des intentions de la Ville, mais on n'a pas de données concrètes plus que sur les types de profils, mais on est capable quand même d'imaginer  
3030 que s'il y a des scénarios à plus de tels types de clientèles versus ce qu'on a déjà dans les quartiers, on est capable d'avoir des balises, tout au moins, qui vont se préciser au fur et à mesure du travail.

**Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, commissaire :**

3035 Exact. Merci.

3040 Une question peut-être du côté du promoteur, et pour faire écho, je dirais, à la préoccupation du comité exécutif à savoir, quant à la vocation des espaces publics en lien avec la programmation résidentielle et les besoins du quartier, j'interpellerai ici... je comprends bien le cheminement dans les places publiques parce que madame Daoust nous l'a expliqué à quelques reprises, comment on peut descendre et monter et tourner, et cetera, mais j'aimerais entendre le promoteur sur les assises même du concept des places publiques proposées.

3045 Sur quelle prémisse on a fondé le concept de places enchâssées à l'intérieur des  
îlots résidentiels et mixtes et qui, si on regarde l'image, portent des thématiques beaucoup  
plus « radiocanadiennes » que de quartier. Sur quelles assises ce concept-là? Avez-vous  
documenté par des rencontres avec la Ville en réponse aux besoins identifiés, connus à ce  
jour, même s'ils ne sont pas encore révisés?

3050

Comment vous avez déterminé ce concept-là?

**Mme RENÉE DAOUST :**

3055

Madame Laperrière, en fait, c'est sûr que ce qui est présenté en fait au niveau de  
l'aménagement, c'est un concept d'ensemble et puis comme on le mentionnait, la  
consultation publique nous permet d'enrichir en fait toute la réflexion, parce qu'il y a des  
besoins qui sont émis par l'ensemble de la communauté.

3060

C'est sûr que, en fait, ce site-là, ce qu'il y a d'intéressant dans le cadre du projet,  
c'est que c'est un site sur lequel se situe la Maison de Radio-Canada. Et quand on a fait  
plusieurs de nos rencontres, notamment avec le comité-conseil, dont certains membres sont  
venus ce soir, et aussi quand on a fait les rencontres ou les portes ouvertes ou journées au  
Centre du fier monde, ce qu'il y avait d'intéressant c'est les gens nous ont mentionné à quel  
point Radio-Canada était une institution importante pour eux. C'était une institution qui faisait  
partie de leur histoire, en fait de la mémoire collective pour toutes sortes de raisons parce  
que ça a été la radio, la télévision, et cetera, et maintenant les nouveaux médias.

3065

3070

Alors, c'est sûr qu'on développe un site qui s'inscrit en milieu urbain, en fait qui veut  
retisser à l'urbain. Il y a les besoins de la collectivité et du quartier, mais il nous semblait  
intéressant, à tout le moins, de rappeler finalement l'importance que représente Radio-  
Canada.

3075

Alors, c'est pour ça qu'on a proposé ces thématiques-là en référence à la  
personnalité spécifique. Ça peut se traduire de différentes façons, mais pour nous, Radio-  
Canada c'est Radio-Canada, et quand on regardait la présence et l'importance que  
représente l'institution, on trouvait que ça pourrait être intéressant d'avoir certains clins d'œil  
ou certains éléments, en fait, qui pourraient permettre de reconnecter non seulement le  
bâtiment à la collectivité, parce qu'à l'heure actuelle quand on va dans la Maison de Radio-  
Canada, il y a beaucoup, beaucoup d'animations et de dynamiques, il y a beaucoup de gens  
qui fréquentent la maison, on se disait que ce serait intéressant donc, de ramener un peu à  
l'extérieur, finalement, certains éléments, en association avec cette personnalité spécifique.

3080

3085

Moi, je pense que le meilleur équilibre, on parlait d'équilibre tout à l'heure, ça sera de  
développer un équilibre où l'ensemble de ces éléments-là et de ces personnalités ou en fait  
des besoins, on pourra répondre à l'ensemble de ces besoins, mais en n'oubliant pas que la

Maison de Radio-Canada, c'est quand même un élément important de l'ensemble de l'équation au niveau de l'aménagement.

3090 **LE PRÉSIDENT :**

Il y a une question de mon collègue Boisvert.

3095 **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

Oui, bien puisqu'il s'agit, on parle de parcs, d'espaces publics et des besoins du quartier. À la page 9 du plan directeur, il y a une illustration en bas de page à gauche : « Les grands espaces publics significatifs ». On y voit le square Viger qui longe le Faubourg Québec et ensuite on y voit l'expression d'une bande verte dans le tracé de l'autoroute Ville-Marie. Je ne rêve pas, c'est bien ça qui est illustré?

3100 Est-ce qu'il est pensable de considérer une hypothèse à l'effet que dans l'optique du recouvrement de l'autoroute, on puisse en faire un parc, en continuité avec le square Viger, et qui permettrait aussi de créer des liens vers Faubourg Québec, vers le fleuve? Est-ce que  
3105 c'est une hypothèse qui pourrait être considérée.

**M. MARIO MASSON :**

3110 Tout à fait. J'évoquais plus tôt l'étude qui va se faire conjointement par la Ville et le ministère des Transports, et l'hypothèse justement de faire des dalles parcs qui nécessairement supportent moins de poids que des dalles sur lesquelles il y aurait des constructions.

3115 Donc, c'est une possibilité, oui. La réponse est : tout à fait, oui.

**LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Alors, il nous reste trois intervenants. J'invite monsieur Marc Jussaume. Monsieur Jussaume n'est pas... bon, très bien. Monsieur Pierre Mathieu.

3120 **M. PIERRE MATHIEU :**

Monsieur le Président, bonsoir.

**LE PRÉSIDENT :**

3125 Bonsoir, Monsieur Mathieu.

**M. PIERRE MATHIEU :**

3130 Pierre Mathieu de la Société d'habitats et locations modiques. On se penche sur plusieurs questions, justement, certainement pas la bonne intention des promoteurs qui sont un citoyen corporatif exemplaire et aussi du côté de la Ville, des intervenants actuels, qui sont certainement très motivés à voir aboutir une entente, et cetera.

3135 La question qu'on a de façon générale, c'est à savoir le pouvoir de la Commission à s'assurer que la durée de sa Commission puisse permettre aux éléments à se mettre en place avant la conclusion de la Commission; c'est-à-dire qu'on parlait tout à l'heure, bon, l'entente va se faire, mais que justement, que les conclusions de la Commission puissent s'étoffer sur la base du fait qu'avant que le projet de règlement ne soit fait, que soient  
3140 présentées à la population, soient présentées aux différents organismes, aux intervenants qui peuvent continuer à y contribuer. Parce que c'est sûr que la Commission à ce stade-ci c'est très intéressant, parce que comme ça a été dit, ils ont travaillé déjà pendant cinq ans sur le travail jusqu'à date, et qu'on nous dit que ce qui se passe déjà maintenant, ça leur allume beaucoup de lumières, ça amène des nouveaux éléments qui peuvent être  
3145 incorporés, et cetera, mais donc, que l'entente qui doit être écrite ou que le projet d'entente soit présenté à la population avant que la réglementation soit... ou que le projet de réglementation soit présenté au conseil pour être voté, pour être admis, de façon à ce que ça puisse être intégré ou justement révisé dans le processus de consultation publique pour s'assurer que les éléments incorporent aussi des éléments de transparence et de  
3150 vérifiabilité.

Par exemple, dans le cas actuel, on regarde la construction dans la partie Faubourg Québec. Il y a trois grandes coopératives d'habitation, il y a du logement social géré par Interloge, il y a une bâtisse pour personnes âgées avec légère perte d'autonomie dans  
3155 lesquelles, avec toutes les bonnes intentions... C'est des beaux projets qui ont été réalisés, la réalisation s'est complétée, mais on regarde, par exemple, un des projets qui est la Résidence des sages où on a eu, pendant les deux premières années de cette résidence-là, 15 logements qui ont été non attribués avec des listes d'attente longues comme mon bras pour de la résidence pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie.

3160 Alors, il y a une question de ce qui est réalisé sur papier puis le suivi administratif qui est vraiment fait pour s'assurer que les attributions sont faites, que les processus d'attribution sont respectés aussi. Et là-dedans, je ne doute, comme je l'ai dit, aucunement, on ne doute pas de la bonne volonté des intervenants, d'aucune façon.

3165 Par contre, c'est que dans les écrits de la réglementation, il y a trop de possibilités de manque de transparence, et cetera, qu'on aimerait que ce soit inscrit dans un détail très précis. Par exemple, à savoir au niveau des... on disait un certain pourcentage. Il faudra, disait-on, qu'il y ait un minimum de 51 pour cent des construits qui soient de l'habitation, du résidentiel. Mais est-ce que c'est 51 pour cent au niveau du nombre des places d'affaires ou  
3170 est-ce que c'est au niveau de la superficie?

3175 Puis après ça, au niveau du pourcentage dans l'attribution entre les habitations qui sont attribuées dans le logement social, dans le logement abordable et dans les autres types de logement, est-ce que ça sera des pourcentages en termes de nombre de portes ou en termes de superficie? Parce que ça fait des différences énormes.

**LE PRÉSIDENT :**

3180 Oui. Écoutez, je comprends que vous vous demandez, vous êtes inquiet de savoir si les bonnes intentions vont se réaliser en action concrète, si ça va donner des fruits. Et je comprends que vous vous demandez si notre Commission peut jouer un rôle pour s'assurer que ces bonnes intentions se réalisent.

3185 Et là, vous pensez à une espèce de mandat de surveillance ou vous pensez à ce que la Commission prolonge son examen de manière à accompagner l'évolution du projet et s'assurer qu'il se réalise conformément aux bonnes intentions. C'est un peu ça votre question? Et c'est à ça que je vais répondre de toute façon et quitte à ce que vous reformuliez.

3190 Notre Commission n'a pas ces pouvoirs-là. L'Office de consultation publique de Montréal n'a absolument pas ce pouvoir-là. Son rôle c'est de vous entendre et puis d'être le miroir, le véhicule de vos préoccupations auprès des élus, parce que le siège du pouvoir c'est auprès des élus et auprès des instances municipales.

3195 Maintenant, le pouvoir que détient l'Office c'est le pouvoir que vous lui donnez par vos représentations et par les opinions que vous exprimez. Et c'est ce qui est de nature à influencer le processus politique. L'élu, celui qui est le politicien municipal qui doit prendre une décision a intérêt à tenir compte de votre opinion et notre rôle c'est de la véhiculer dans des termes clairs et l'amener à subir les conséquences politiques de décisions qui ne seraient pas conformes à un sentiment largement répandu dans la population.

3200  
3205 Et d'autre part, notre Commission n'a pas la liberté de maintenir sa propre vie indéfiniment pour accompagner le projet. Notre mandat, c'est de déposer notre rapport fin février et ça sera fait. L'Office est très, très rigoureux dans les échéances des rapports, ça sera déposé et à ce moment-là, notre fonction est terminée et puis c'est le processus politique.

3210 C'est-à-dire notre rapport va vivre de sa propre existence et va devenir un outil de référence pour des organismes comme le vôtre qui voudront faire, auprès des élus, voudront faire la promotion de certaines idées et s'assurer que ce soit conforme aux vues que vous avez exprimées. Vous trouverez, selon les conclusions du rapport, de quoi alimenter votre action par la suite.

3215 Est-ce que j'ai bien compris votre question? Parce que ça semblait adresser à la Commission.

**M. PIERRE MATHIEU :**

3220 Non. En fait, moi, c'était clair pour moi que je m'attendais pas à ce qu'il y ait un accompagnement du processus par la Commission, pas du tout. C'était plutôt peut-être par rapport, justement, au niveau des échéances que la Ville pense avoir entre autres dans les démarches avec le ministère des Transports pour Viger, pour les études qu'il y a sur Viger.

3225 Est-ce que pour la Ville, c'est vraiment clair que l'entente elle-même qui doit se faire avec le promoteur, tout plein de bonnes intentions qu'elle soit, c'est impératif que cette entente-là soit préalable au dépôt d'un projet de révision des règlements. Parce que c'est la base de l'entente qui va pouvoir dire finalement : est-ce que c'est vraiment viable de s'en aller là.

3230 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, on va écouter la réponse de monsieur Sainte-Marie.

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

3235 Oui. Je pense que c'est clair. On l'a dit que l'idée c'est... l'engagement politique c'est qu'il n'y aura pas d'adoption de la modification de zonage avant que l'accord de développement soit prêt. L'idée, c'est que les deux soient adoptés au même moment au conseil municipal.

3240

**M. PIERRE MATHIEU :**

3245 O.K., au même moment. Est-ce que, par exemple, il y a une intention... c'était pas clair. Dans les derniers jours, on en a déjà parlé, j'aimerais juste une précision à savoir s'il y a une intention de la Ville, au niveau de l'entente, de la divulguer cette entente-là, avant de la divulguer de façon publique, officielle, aux différents groupes intervenants, avant que la réglementation soit soumise?

3250

**Mme NANCY SHOIRY :**

3255 Bien, je pense que c'est la deuxième intervention à ce sujet-là. Je pense qu'on a bien compris le message, enfin le souhait de la population de l'entendre. Ça, je peux juste vous dire qu'on vous écoute et on va transmettre le message.

3260 Et je peux aussi témoigner, et Pierre aussi dans le cas de CUSUM Lamontagne, on a eu le rapport de l'Office de consultation publique et on a eu une rencontre avec les élus. On fait la lecture du rapport et on regarde clairement comment les recommandations s'inscrivent dans le règlement ou dans l'accord de développement. On a fait la même chose avec la gare-hôtel Viger, et je vous dirais, pour rejoindre Monsieur le Président, vos commentaires, c'est vraiment une décision politique et c'est suivi de près. C'est pris au sérieux et dans la mesure du possible, on essaie de rencontrer les attentes aussi des élus suite aux recommandations de l'Office.

3265 Alors, ça, je sais que ça peut paraître, encore une fois, rien que des intentions que je vous transmets et notre motivation à le faire, mais c'est un petit peu plus que de la motivation, pour ne pas dire de la pression, des fois, de trouver une solution pour répondre à certaines attentes.

3270 Alors, j'espère que ça vous rassure.

**LE PRÉSIDENT :**

3275 Dernière question?

**M. PIERRE MATHIEU :**

3280 Oui. La dernière question, en fait, ça a été assez clair que Radio-Canada a dit qu'ils ne sont pas, dans leur mandat, des promoteurs immobiliers. Par contre, c'est aussi clair que lorsqu'il y a eu cession du terrain entre la Ville, il y a eu des avantages de part et d'autre assez importants. On regarde une situation où... puis là ça s'est fait il y a de nombreuses années, donc le contexte, les avantages négociés mutuellement sont maintenant rendus assez loin dans la mémoire collective. Si on regarde il y a seulement deux ans, il y a eu la vente d'un immeuble historique de Montréal, qui est le Marché Bonsecours, qui a 80 ans maintenant, le site lui-même a plus de 100 ans, 130 quelques années, c'est le plus vieux des marchés publics de Montréal, le plus ancien... le marché Saint-Jacques — qu'est-ce que j'ai dit?

3290 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsecours.

**M. PIERRE MATHIEU :**

3295

Excusez-moi, le marché Saint-Jacques, très clairement.

**LE PRÉSIDENT :**

3300

Saint-Jacques, O.K.

**M. PIERRE MATHIEU :**

3305

Oui, le marché Saint-Jacques qui a été vendu à un promoteur privé avec, dans l'entente, une obligation à maintenir la vocation de marché public.

3310

Ce qu'on réalise pas 30, 40, 50 ans plus tard, deux ans après, déjà le propriétaire privé s'est prévalu d'une autre clause dans le droit propriétaire de donner un préavis d'un an et d'évincer ses locataires du rez-de-chaussée du Marché.

3315

Ce qui est important, les gens qui sont dans ce marché-là exploitent... la partie extérieure est protégée de façon tacite jusqu'en 2012, si je me trompe pas, qui s'en vient dans pas tellement longtemps, mais toute la section intérieure du rez-de-chaussée qui devait rester un marché, les gens sont déjà évacués, et les producteurs qui maintenaient le marché ouvert de 6 heures le matin jusqu'à minuit, qui est quelque chose de vraiment culturel dans le quartier, qui est vraiment important, maintenant est à risque de peut-être disparaître et va être déménagé...

3320

**LE PRÉSIDENT :**

Et ça vous amène à quelle question ce soir?

3325

**M. PIERRE MATHIEU :**

3330

Ça m'amène à la chose suivante, c'est que Radio-Canada et la Ville ont fait des expropriations, je reviens à ce point-là, puis ils ont été clairs que pour eux, bon, ils ne sont pas dans le fait de faire un déficit, entre guillemets, là-dessus, devoir dépenser de l'argent. Mais est-ce que de le voir d'une autre façon, Radio-Canada serait prêt à payer une partie de sa propre facture? Pas de la facture d'immobilisation, de développement, justement, immobilier, mais de payer une partie de sa propre facture de renouvellement de ses infrastructures parce que là, ils veulent faire, à zéro investissement, la rénovation complète de toutes leurs infrastructures et que ça leur coûte pas un sou.

3335

**LE PRÉSIDENT :**

Mais là, excusez, ça leur appartient. Le terrain appartient à Radio-Canada.

3340 **M. PIERRE MATHIEU :**

Oui, mais le terrain leur appartient en fonction de concessions qui ont eu lieu, d'expropriation, et cetera.

3345 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, mais c'est à eux.

3350 **M. PIERRE MATHIEU :**

Est-ce que dans ce contexte-là, Radio-Canada serait prête, et la Ville de Montréal parce qu'il y a eu des échanges mutuels parce que certainement que la vente de l'immeuble du Marché Saint-Jacques, ça a vu à effacer des déficits de la Ville ou, et cetera, pour peu importe les raisons, il y avait des groupes communautaires qui s'intéressaient à racheter, avec la Corporation des marchés publics, mais l'offre du promoteur immobilier a été plus intéressante puis c'est des raisons financières qui ont eu le dessus sur des intérêts publics.

3360 Alors moi ce que je me demande, c'est l'intérêt public qui a été négocié de nombreuses années, est-ce que ça pourrait être pris en considération par la Ville et par Radio-Canada à considérer, non pas qu'ils vont s'investir dans le développement immobilier, mais payer une partie de leur facture qui va pouvoir servir à une partie de la remise en service des nouvelles infrastructures publiques?

3365 **LE PRÉSIDENT:**

3370 Et ma compréhension, c'est qu'ils vont payer la totalité de la facture grâce aux revenus réalisés par la vente de terrains qui leur appartiennent. Vous ne voyez pas ça comme ça?

3375 Mais écoutez, je comprends, et je veux dire vous avez fait un parallèle intéressant avec le Marché Saint-Jacques. Ça suscite des craintes chez vous. En fait, ce que je vous recommande c'est de les exprimer dans votre mémoire et c'est là, au fond, qu'elles portent davantage. Parce qu'au fond, c'est davantage une crainte ou des appréhensions que vous exprimez plutôt qu'une question.

Alors, on écouterait avec attention.

3380 **M. PIERRE MATHIEU :**

Mais c'est quand même une question puis j'aimerais avoir un petit son de cloche s'il y a des discussions qui pourraient avoir lieu à cet égard-là.

3385 **LE PRÉSIDENT :**

Et la question c'est quoi?

3390 **M. PIERRE MATHIEU :**

Et que ça pourrait être dirigé... En fait, je dirige ça au diffuseur, en tant que diffuseur et non pas en tant que promoteur immobilier, est-ce que par exemple dans le cadre de la diffusion culturelle ou, et cetera, est-ce que justement il n'y aurait pas des sommes ou des montants, une partie de cet investissement-là qui pourrait se diriger plus spécifiquement à des immobilisations culturelles dont Radio-Canada paie une partie et la Ville paie une partie? Dans le cas, par exemple, de maison de la culture, et cetera, ou à ce moment-là ce serait peut-être pas à budget zéro.

3400 **LE PRÉSIDENT:**

Oui, oui. Écoutez...

3405 **M. PIERRE MATHIEU :**

Mais c'est une question.

**LE PRÉSIDENT :**

Oui, mais vous nous répérez ça dans votre mémoire, ce serait intéressant de vous lire à ce stade-là. Écoutez, il nous reste un dernier intervenant. Merci, Monsieur Mathieu.

Et puis pour couronner la soirée, j'appelle monsieur Philippe Côté. Rebonsoir, Monsieur Côté.

3415 **M. PHILIPPE CÔTÉ :**

Oui. Je vais essayer d'être rapide d'une certaine façon. Moi, ça concerne l'enjeu de l'intégration du square Papineau, parce que là il y a deux propositions, si je peux dire, dans le sens où la première proposition qui avait été présentée lors du projet de boulevard Notre-Dame au sommet de Montréal en 2002, il y avait eu l'idée d'avoir un square qui pourrait avoir

le potentiel de faire une forme classique de la Ville alentour du square Papineau, enfin c'est le procédé de reconstruction de la Ville sur elle-même.

3425 Et ici, nous avons une double proposition de Radio-Canada, c'est : il y a la Place de l'onde qui redouble donc le square Papineau et simultanément, il y a une partie ouverte en Y ou en V qui demeure ouverte sur le square Papineau.

3430 Ça fait que j'aimerais comprendre, si je peux dire, la façade est du complexe déposé. Est-ce que tout à coup ce n'est plus un square qui permet de reconstruire la Ville ou bien le niveau de bruit est trop élevé? Donc, on a refermé la Place de l'onde... Enfin, j'aimerais comprendre pourquoi tout à coup...

**LE PRÉSIDENT :**

3435 Vous voulez avoir la vision de la Ville ou la vision du promoteur?

**M. PHILIPPE CÔTÉ :**

3440 Plutôt la vision du promoteur. Pourquoi tout à coup il y a une façade ouverte puis une façade fermée?

**LE PRÉSIDENT :**

3445 Alors, on va écouter la vision du promoteur.

**Mme RENÉE DAOUST :**

3450 Peut-être juste premier élément de réponse, au niveau du square Papineau, monsieur Sainte-Marie faisait référence à l'étude au niveau de l'étude globale dans le secteur, donc nécessairement il y aura beaucoup de réflexion associée au square Papineau et à sa nouvelle redéfinition, mais il y a aussi une problématique de circulation associée évidemment au fameux square Papineau.

3455 Quand vous regardez, si vous regardez la maquette et si vous regardez aussi ce qui a été présenté dans les annexes du projet de règlement, ce qui est proposé au niveau du bâtiment qui borde l'avenue Papineau, c'est un bâtiment, oui, parce qu'effectivement, disons que la rue Papineau est une artère de circulation majeure, majeure, majeure. À l'heure de  
3460 pointe, c'est quand même... il y a beaucoup de circulation, de trafic et de bruit.

3465 Ceci dit, il y a quand même une forme d'ouverture et de connexion qui est proposée parce que le bâtiment qui est proposé est un bâtiment qui laisse glisser l'Espace public de l'onde pour reconnecter en fait avec la rue Papineau. Mais on a fermé partiellement, compte tenu de la nature même aujourd'hui de la rue Papineau qui est très, très, disons, qui est très bruyante et qui a beaucoup de circulation. Mais quand même, les deux ont été reconnectés par le biais du rez-de-chaussée et ça fait partie de l'annexe du projet de règlement qui a été déposé.

3470 **LE PRÉSIDENT :**

Dernière question, Monsieur Côté.

3475 **M. PHILIPPE CÔTÉ :**

Oui. À ce moment-là, la partie au nord du square qui est ouverte, elle est à quelle hauteur le parc intérieur?

3480 **LE PRÉSIDENT :**

Sous-question, oui, quelle hauteur?

**Mme RENÉE DAOUST :**

3485 On a un dégagement, c'est comme une porte cochère, un peu, si vous voulez. Il y a un dégagement qui fait de l'ordre de trois étages. Vous pouvez le voir sous la maquette.

3490 **M. PHILIPPE CÔTÉ :**

Puis à ce moment-là, si ça a trois étages, c'est quel type d'activité qui va être en façade du square Papineau, en fait je parle de la partie nord qui est vue en aérien qui est partie verte, là...

3495 **Mme RENÉE DAOUST :**

Non, non, excusez-moi, j'ai pas bien répondu. Je pensais que je vous parliez du bâtiment qui bordait le square, pardon. Alors...

3500 **M. PHILIPPE CÔTÉ :**

Bien, je parlais de D-2.

**Mme RENÉE DAOUST :**

3505

Non, non, d'accord, d'accord. J'ai mal répondu.

**M. PHILIPPE CÔTÉ :**

3510

Au nord et au sud de La Gauchetière, c'est ça.

**Mme RENÉE DAOUST :**

3515

O.K. J'ai mal répondu. Alors, la portion qui est sud c'est le bâtiment sur pilotis, ce que je vous disais, où on fait glisser l'espace public qui vient reconnecter donc, la rue Papineau.

3520

La portion qui est au nord, c'est un bâtiment en fait qui présente un basilaire, en fait de 8 mètres de hauteur et ce que vous voyez, c'est donc deux portions de bâtiment résidentiel avec la cour intérieure. Donc, il y a un basilaire commercial et/ou autre fonction communautaire, et cetera, tel que permis par le règlement.

3525

Donc, il y a une présence sur rue qui s'inscrit à la fois sur la rue Papineau et sur le boulevard René-Lévesque pour justement construire et créer de l'animation sur ces deux rues-là.

**LE PRÉSIDENT :**

Dernière question, Monsieur Côté.

3530

**M. PHILIPPE CÔTÉ :**

3535

Oui. C'est pour savoir le changement de zonage qu'on applique en hauteur, est-ce que ça se réfère au Plan d'urbanisme de 92? Parce que le centre-ville s'arrêtait à la rue Amherst et toute la rue René-Lévesque était zonée faubourien de type trois étages, est-ce que cette modification-là relève, qu'on amène en discussion, en consultation publique, est-ce que c'est celui sur le plan qui fondait, si je peux dire, le trois étages le long de René-Lévesque?

**LE PRÉSIDENT :**

3540

On va poser la question à monsieur Sainte-Marie.

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

3545            Concernant les changements réglementaires qui sont proposés, ils sont en fonction  
du Plan d'urbanisme en vigueur qui a été adopté en 2004. C'est le Plan d'urbanisme de 2004  
qui prévoit une hauteur de 44 mètres sur le site de Radio-Canada.

**LE PRÉSIDENT :**

3550            Très bien.

                 Alors, merci beaucoup. Nous avons passé l'heure. Merci de votre patience. Merci à  
madame Frohn, à l'équipe de Radio-Canada et de la Ville et invitation à nous retrouver lundi  
3555            soir, même heure et même endroit. Au revoir.

**AJOURNEMENT**

\* \* \* \* \*

3560            Je, soussignée, YOLANDE TEASDALE, sténographe officielle, certifie sous mon  
serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription des propos  
recueillis au moyen d'un enregistrement numérique, et ce au meilleur de la qualité dudit  
enregistrement, le tout selon la loi.

3565            ET J'AI SIGNÉ :

3570            \_\_\_\_\_  
Yolande Teasdale, s.o.