

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: MME JUDY GOLD, présidente;
M. BRUNO BERGERON, commissaire.

CONSULTATION PUBLIQUE
PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT
DES PLACES L'ACADIE ET HENRI-BOURASSA

Première partie

Volume 1

Séance tenue le 28 janvier 2009, 19 h
Première église évangélique arménienne
11 455, rue Drouart
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 28 JANVIER 2009.....	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE.....	1
PRÉSENTATION DU PROMOTEUR.....	1
PRÉSENTATION DE LA VILLE DE MONTRÉAL.....	1
PÉRIODE DE QUESTIONS :	
PATRICK MARCOUX.....	15
RAHIM MOHAMMEAD.....	17
SOUHENG TANG.....	20
ALAIN MANSOUR.....	29
SUSANA LEIVA.....	38
ESTEBEN GAJARDO.....	41
JEAN LEON LONGA.....	46
PATRICK MARCOUX.....	48
AMOUSSA MOUINOU.....	57

MOT DE LA PRÉSIDENTE

MADAME JUDY GOLD, présidente :

5 Bonsoir, merci à tout le monde d'être venu malgré la tempête. Bienvenue à la première séance de consultation publique portant sur le projet de réaménagement des Places l'Acadie et Henri-Bourassa dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

10 Je m'appelle Judy Gold, je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal et je préside la consultation qui commence ce soir. Je suis secondée par monsieur Bruno Bergeron, également commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal.

15 Madame Stéphanie Espach agit à titre de secrétaire et analyste pour la Commission. Monsieur Gabriel Lemonde-Labrecque et madame Cristelle Lollier sont à la table d'accueil pour vous aider et pour répondre à vos questions; madame Louise Philibert s'occupe de la sténotypie et monsieur Michel Jutras du son. Le secrétaire général de l'Office, monsieur Luc Doray, est également avec nous ce soir.

20 Selon la Charte de la Ville de Montréal, l'Office de consultation publique a le mandat de consulter les citoyens relativement aux différentes compétences de la Ville de Montréal, notamment sur des projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire mais aussi sur tout projet désigné par le Conseil municipal et le Comité exécutif.

25 Les consultations de l'Office doivent être conduites de façon crédible, transparente et efficace. Les commissaires ne sont ni des élus ni des fonctionnaires et s'engagent à respecter un code de déontologie qui est disponible sur le site Internet de l'Office. La consultation publique est destinée aux citoyens qui ont le droit d'être bien renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion dans le but d'influencer les décisions relatives à ces projets.

30 Le but de la séance de ce soir est de s'informer sur le projet de réaménagement du site proposé par le Groupe Tyron. La réalisation de ce projet nécessite d'apporter des modifications à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement, ainsi qu'au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

35 Ces dérogations peuvent être autorisées en vertu des dispositions du troisième paragraphe de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. C'est sur décision du Comité exécutif que l'Office a reçu le mandat de tenir une consultation publique sur le projet. La consultation porte sur les deux projets de règlements et sur leurs conséquences.

40 L'annonce publique de la tenue de la consultation a été faite le 12 janvier dernier. Un communiqué de presse a été émis le jour même. Des annonces ont été publiées dans les quotidiens *Le Devoir* et *The Gazette*; des annonces ont parues dans les journaux locaux *Le*

45 *Courrier* de Ahuntsic et de Bordeaux-Cartierville, les 11, 18 et 25 janvier. De plus, 10 000
dépliants ont été distribués dans la semaine du 12 janvier dans les quartiers avoisinants le
site, soit dans le quadrilatère formé par les rues de Salaberry, la voie de l'AMT, la rue Sauvé
et l'autoroute des Laurentides. Le 14 janvier, un dépliant virtuel a été envoyé aux quelque
50 3 000 individus et organismes inscrits à la liste de diffusion de l'Office de consultation
publique de Montréal. La consultation publique a également fait l'objet d'une annonce sur la
page *Facebook* de l'Office; de plus, par l'intermédiaire du CLIC, des dépliants ont été
acheminés aux résidents encore présents sur le site et à ceux délocalisés, de même qu'à
l'ensemble des membres du CLIC.

55 Cette consultation publique se déroulera en deux parties. La première partie qui
commence ce soir vise à permettre aux citoyens et à la Commission d'obtenir toute
l'information possible sur le projet. Ce n'est pas le moment d'exprimer son opinion, mais bien
de s'informer. Si le nombre de questions en justifie la nécessité, une deuxième séance est
prévue demain soir le 29 janvier au même endroit. La tenue d'une telle séance sera
annoncée le cas échéant. La deuxième partie de la consultation publique se tiendrait dans
60 trois semaines, soit le 18 février. Elle permettra aux citoyens d'exprimer leur opinion et de
prendre position sur le projet. Il est à noter que la date limite pour la remise des mémoires
ou pour demander une intervention orale est fixée au 12 février.

65 Par la suite, la Commission analysera l'information reçue et les opinions qui lui
auront été communiquées; elle rédigera ensuite son rapport. Enfin, elle en fera rapport au
maire et au président du comité exécutif de la Ville. Il est à noter que le rapport de la
Commission est consultatif et les décisions relatives au projet de règlements appartiennent
au Conseil municipal.

70 Pour nous aider à bien comprendre le projet de réaménagement des Places l'Acadie
et Henri-Bourassa, nous sommes accompagnés de représentants des promoteurs le
Groupe Tyron et de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville. Monsieur Pierre Hurtubise agira
comme porte-parole pour le promoteur, soit le Groupe Tyron et la SHDM, et monsieur Pierre
Alarie assumerait la même fonction pour l'arrondissement. En ouverture de leur présentation
75 respective, ils auront l'occasion d'introduire les membres de leur équipe qui les
accompagnent pour cette consultation.

80 Dans le cadre de la présente séance, le porte-parole des promoteurs sera invité à
présenter le projet ainsi qu'un bref historique de son cheminement. Par après,
l'arrondissement sera invité à présenter les modifications proposées au niveau
réglementaire pour permettre la réalisation du projet.

85 Nous prendrons ensuite une pause pendant laquelle nous ouvrirons le registre à la
table d'accueil où les personnes qui désirent poser des questions doivent s'inscrire; au
retour de la pause, les personnes seront invitées à poser leurs questions selon leur ordre
d'inscription. Les questions devront être adressées à la présidente de la Commission qui
passera la parole aux porte-parole des promoteurs et de l'arrondissement selon le cas. Deux

90 questions seront permises par intervention; cependant, comme le registre restera ouvert, il vous sera possible de vous réinscrire pour poser des questions supplémentaires. À cet égard, la tâche principale de la Commission est de vous aider et de s'assurer que chacun obtienne la réponse la plus claire et la plus complète possible. Il peut donc arriver que la Commission intervienne dans le processus des questions et des réponses.

95 If you feel more comfortable to ask your questions in English, please do not hesitate, you are more than welcome. During the break, you can give your name at the table, which is located on the right near the doorway and I will call you when it's your turn.

100 You can ask two questions at the time and if you would like to ask more than two questions, you should then return to the table and add your name at the registry once again and you can ask two more questions subsequently.

105 Ce déroulement vise à permettre au plus grand nombre de personnes possible de pouvoir poser des questions. Pour y arriver, rien de tel qu'un climat serein où les échanges se font dans le respect mutuel et la courtoisie. Je ne permettrai donc pas des remarques désobligeantes, des propos diffamatoires ou d'attitudes méprisantes. Enfin, tout ce qui sera dit ce soir ou au cours des séances ultérieures sera transcrit et se trouvera pour fin de consultation publique sur le site Internet de l'Office.

110 Nous passons maintenant aux présentations. J'inviterais d'abord monsieur Hurtubise à prendre la parole pour le Groupe Tyron et la SHDM, après quoi nous enchaînerons avec les autres présentations. Veuillez noter que toutes les présentations ce soir seront disponibles sur le site Internet de l'Office dans les prochains jours.

Alors, Monsieur Hurtubise, je vous invite à présenter votre équipe et à nous présenter le projet.

115 **MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :**

120 Merci beaucoup, Madame la présidente. Bienvenue tout le monde. Je vais vous présenter les gens qui sont assis avec moi à l'avant. D'abord à ma gauche, Madame Suzanne Gasse qui est chargée de projet pour la Société d'habitation et de développement de Montréal - Je vous dirai quelques mots de la Société d'habitation de la SHDM tout à l'heure - À ma droite, monsieur Fernando De Marco qui est architecte chez Campanella - je vous dirai aussi quelques mots de sa firme tout à l'heure - Mais je veux aussi vous présenter monsieur John Mignacca, le président du Groupe Tyron et j'aimerais lui céder la parole pour un court mot de bienvenue.

125 **MONSIEUR JOHN MIGNACCA :**

130 Merci, Pierre. Bonsoir à tous. Je m'appelle John Mignacca, propriétaire du Groupe Tyron avec Monsieur Tiramani . Je suis heureux de vous voir ici en grand nombre malgré la

température et j'espère que notre équipe sera capable de répondre à toutes vos questions à votre satisfaction. Je vous remercie pour la soirée.

MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :

135

Merci, Monsieur Mignacca. Alors, je vais commencer. On va faire une présentation très brève du projet. D'abord vous dire un peu qui on est. Très brièvement, le Groupe Tyron est le propriétaire et constructeur du site; c'est une compagnie fondée en 1991, de Laval. Ce n'est pas la première fois que la Société d'habitation de développement de Montréal travaille

140

avec le Groupe Tyron, ils sont notamment du Novello I et Novello II à Saint-Léonard sur la rue Jean-Talon avec un nombre important d'unités d'habitation.

Ce n'est pas non plus la première fois non plus que le Groupe Tyron travaille dans la construction de logements sociaux, le Jardin d'Eden et la Coopérative d'habitation Atlas dans Côte-des-Neiges et le Jardin d'Eden à Lachine sont là pour en témoigner.

145

Pour ce qui est de la SHDM, je pourrais faire une très longue présentation, mais disons en résumé, la Société d'habitation de développement de Montréal est le partenaire privilégié du Groupe Tyron dans ce projet-là. C'est un partenariat qui a été établi bien avant l'achat par le Groupe Tyron des propriétés qui appartenaient à la famille Siegman. C'est un peu en résumé le bras immobilier de la Ville de Montréal, si vous voulez, la SHDM.

150

Je résume. La mission en la revitalisation des quartiers, l'accession à la propriété abordable notamment par un programme bien connu qui s'appelle Accès Condos et qui a aussi pour mission d'appuyer la Ville de Montréal dans la mise en place de sa politique en matière d'habitation. La SHDM a un objectif de réaliser tout ça en s'autofinçant, donc sans utiliser l'argent public, donc notamment par le financement à partir de la vente de condos abordables.

155

Campanella et associés, Fernando est architecte, c'est une compagnie établie à Montréal fondée en 1986, spécialisée dans les projets résidentiels, plus d'une centaine. De nombreux projets avec Groupe Tyron, donc c'est des partenaires qui ont l'habitude de travailler ensemble, je pense que c'est important dans un projet complexe comme celui-là et c'est le deuxième projet que Campanella et associés mène avec la SHDM.

160

Alors, juste pour vous donner une idée, le Novello I, réalisation du Groupe Tyron vous avez l'image, et côté ouest, ce n'est pas une réalisation du Groupe Tyron, mais c'est une réalisation de Campanella architectes et associés réalisée avec la SHDM.

165

Alors c'est un dossier très complexe, vous le connaissez peut-être, mais un peu d'histoire brève pour se rappeler. La plupart des bâtiments sur ce site appartenaient à la famille Siegman, de mauvaise réputation dirons-nous, nous resterons polis, à l'exception de deux bâtiments qui appartiennent à Ressource Habitation de l'Ouest sur le site. C'est un site qui a connu des problématiques majeurs de salubrité ou d'insalubrité qui a fait l'objet de beaucoup d'attention médiatique notamment, qui a fait l'objet d'une attention d'inspections

170

175 répétées d'abord de l'arrondissement puis des équipes spécialisées dans ce domaine à la
Ville de Montréal et qui ont amené beaucoup de constats d'infraction.

Je dirais que ce travail de l'arrondissement et de la Ville de Montréal a probablement
mis la pression nécessaire pour que la vente puisse se concrétiser et que, finalement après
180 de longs mois de négociation et d'échanges avec la famille Siegman et aussi de partenariat
avec la SHDM, le Groupe Tyron puisse annoncer la vente le 15 avril 2008.

C'est un dossier tellement important que cette annonce publique a été faite par le
maire de Montréal même, et dès cette annonce, le maire s'est engagé à travailler au
185 relogement et à la priorité de retour sur le site aux familles qui habitaient là au 15 avril 2008.
Il y a eu des rencontres avec le comité des résidents la veille même de l'annonce publique,
ensuite avec l'ensemble des familles sur le site dans les jours qui ont suivi.

Il y a eu une opération de relogement qui a été mise en place cet été, je vais vous en
190 dire quelques mots, démolition partielle des bâtiments sur le site, cet automne, avis
d'évacuation pour des raisons de sécurité qui a été un avis prononcé vers l'arrondissement à
la Ville de Montréal. Donc depuis, le site, à l'exception des deux bâtiments de Ressource
Habitation de l'Ouest, n'est plus habité. La démolition et le désamiantage, parce qu'il y a de
l'amiante dans la cheminée des bâtiments, se poursuit et aujourd'hui, on est rendu à l'étape
195 des consultations publiques.

Alors le relogement, pour vous en dire quelques mots, c'est un mandat qui a été
confié par la Société d'habitation de développement de Montréal. À l'Office municipal, il y a
eu de l'aide financière aux ménages - s'il y a des questions là-dessus, on pourra vous
200 répondre - Il y avait tout près de 160 familles qui ont été relogées. 137 d'entre elles ont
exprimé une volonté de revenir sur le site; donc ça fait partie des données de base qui sont
incontournables quand on veut comprendre ce projet-là. Et pour le seul relogement, il y a eu
un coût de 600 000 \$, juste pour vous donner une envergure.

C'est un dossier dans lequel il y a eu énormément de consultations informelles à
205 différents titres de différents partenaires, je les ai appelés les partenaires. Il y a eu des
rencontres préalables à la vente et il y a des rencontres régulières, depuis avant même le
mois d'avril, avec Place en Mouvement qui est un projet établi sur le site même qui fait de
l'animation communautaire du soutien aux familles avec le comité des résidents, avec les
210 propriétaires Ressource Habitation de l'Ouest, avec deux groupes de ressources techniques
qui vont nous aider à bâtir des logements sociaux.

On a aussi des relations avec l'École Gilles-Vigneault particulièrement au moment du
relogement des familles, le Comité des partenaires, la police, le CACI, la Commission
215 scolaire, enfin toute une série d'intervenants. Il y a eu plusieurs demandes qui ont été
transmises notamment par Place en Mouvement, le CLIC, transmises par écrit dès le début
du projet. On a intégré, vous allez voir, bon nombre de ces demandes, pas toutes, ça fera
l'objet de la consultation publique, mais des demandes sur les CPE, les commerces de

220 proximité, la vie communautaire, etc. On a présenté les plans et les maquettes aux résidants au mois de décembre et évidemment on collabore étroitement avec la Ville de l'arrondissement depuis le tout début du projet.

225 Je vais céder la parole à Fernando, qui est l'architecte, pour vous expliquer maintenant le projet.

MONSIEUR FERNANDO DE MARCO :

230 Bonsoir tout le monde, merci pour être là. On est très fiers de vous présenter ce projet.

235 Pour nous mettre en situation, le site actuel est borné par Henri-Bourassa, le boulevard l'Acadie et l'autoroute 15. Il est accessible par la Place Henri-Bourassa et la Place l'Acadie ici. Il y a présentement 25 bâtiments sur le site. Il y a plusieurs bâtiments qui sont déjà démolis; ils sont indiqués ici en mauve, il y en a quatre (4). Il y a le dépanneur et puis les deux bâtiments en jaune ici qui sont des adresses assez importantes pour nous : c'est le 2090 Place Henri-Bourassa ainsi que 2020 Place Henri-Bourassa. Ce sont les seuls deux bâtiments qui vont rester sur le site : en permanence, c'est le 2090 qui va rester; par contre, le 2020 va rester jusqu'au temps que les nouveaux logements sociaux seront prêts et les locataires seront déménagés, et ensuite le bâtiment sera démoli.

240 Il y a la présence de deux petits parcs qui font front sur le boulevard l'Acadie, donc un ici qui est plein d'arbres matures et un puis un petit parc ici avec des terrains de jeux mal placés, mal utilisés. Donc ça devient l'objet du concept du projet qui va suivre, que je vous présenterai bientôt.

245 La prochaine diapositive montre un peu plus le contexte urbain, donc l'autoroute, Henri-Bourassa avec le viaduc qui passe par-dessus Henri-Bourassa, le boulevard l'Acadie, le parc qu'on appelle parc urbain Marcellin-Wilson, les lignes d'haute tension Hydro-Québec qui traversent le site sur le côté sud du site. Il y a des bâtiments d'une taille d'assez grande hauteur; ils varient entre 10 étages ici, le tour du parc varie entre trois (3) et huit (8) étages; puis de l'autre bord de l'autoroute, on s'en va de huit (8) à douze (12) étages des bâtiments existants. Du côté nord du boulevard Henri-Bourassa, il y a le quartier résidentiel dans lequel nous sommes ce soir. C'est un quartier résidentiel de bâtiments de deux à trois étages.

255 Les contraintes. En fait, barrière physique nous donnant un peu notre guide de nouveau projet pour se rattacher à la Ville, c'est le boulevard l'Acadie qui nous donne cette ouverture pour rattacher le nouveau projet.

260 Donc ceci est le nouveau plan d'ensemble. Le projet va avoir 1 300 logements en tout. C'est un projet d'assez grande envergure. En fait, il y a trois différents types de typologie immobilière : il y a le condominium abordable, logement social ainsi qu'un projet de partie privée des personnes âgées. Donc comment faire pour faire un projet de 1 300

logements avec trois groupes immobiliers ou trois partis immobiliers et faire en sorte que ce soit un projet uni ?

265

L'idée du parc, dont on parlait tantôt qui était mal utilisé, en fait on a fait des démarches avec l'arrondissement pour voir si on ne pouvait pas le relocaliser; donc en le relocalisant, ça nous libérait un peu plus d'espace à l'intérieur. Ça nous donnait l'espace pour venir bâtir sur le boulevard l'Acadie et ainsi créer un espace central vers un parc central autour duquel se disposerait le projet. Donc tout le monde pourrait profiter d'un grand espace central qui serait subdivisé en sous-espaces privés, semi-privés.

270

De plus, c'est le point directeur d'unir les trois phases du projet ou les trois volets du projet et pour un peu inciter l'interrelation de tous les types de logements et d'habitants futurs sur le site. Donc la rue Place de l'Acadie serait complètement enlevée, et puis la Place l'Acadie reste en place. Donc ce qu'on fait, on prend l'entrée de la Place et on refait une rue à l'intérieur qui devient notre accès à l'intérieur du site qui nous donne accès aux trois volets du projet et qui aboutit sur le parc public autour duquel la plupart des bâtiments sont disposés.

275

280

Je vais vous parler un peu des trois parties majeures du projet, c'est-à-dire volet social qui se trouve à l'aboutissement de la vue autour du parc public. Il faut mentionner aussi qu'on a ajouté aussi la superficie au parc en le relocalisant; on a ajouté aux alentours de 6 000 pieds carrés, donc pour bénéficier encore plus d'un espace vaste.

285

Deux bâtiments distincts, et ici on voit le bâtiment qui est le 2090 Place Henri-Bourassa existant qui va demeurer là toujours, c'est notre point de départ, et on vient créer un bâtiment ici de sept (7) étages, un autre bâtiment ici de sept (7) étages, construction en béton, 134 logements plus ou moins, un autre 90 logements de ce bâtiment ici. Pour un total de 223 logements dont 26 logements relocalisés du 2020 que j'ai mentionnés tantôt qui vont être placés dans un de ces bâtiments ici.

290

Donc constructions en béton, ascenseurs, stationnements souterrains. L'autre idée aussi de créer un espace central autour duquel on dispose nos bâtiments c'était vraiment de dégager le sol et ainsi essayer de minimiser l'implantation pour des raisons écologiques, minimiser le pavage et minimiser nos empreintes au sol.

295

Si on continue autour du parc, on a le volet de condominiums abordables, deux bâtiments ici dont un bâtiment de 12 étages et un autre bâtiment de 16 étages. En deux phases pour raison de construction évidemment, mais avec un sous-sol qui les relie pour le stationnement, encore pour la même raison dont on avait dit c'est essayer de minimiser le pavage.

300

Donc tout le stationnement requis pour le projet étant sous terre à part d'une quarantaine de cases qui sont indiquées ici pour les visiteurs évidemment parce qu'on ne veut pas avoir les visiteurs aller dans nos sous-sols de logements; et puis on les dispose en

305

deux parties, une partie ici et l'autre partie ici qui se trouve être en dessous de la ligne de haute tension. Une partie du lot qui était très difficile à traiter à cause de servitudes avec Hydro-Québec, servitudes de non-construction, donc en fait on en profite pour utiliser un peu le stationnement et mettre un peu plus de verdure.

Dans la phase I de cette partie-là, il va y avoir un CPE, dont Pierre a déjà mentionné dans la demande du milieu qui va donner sur le parc bien protégé, bien situé, bien ensoleillé et sur une cour privée ici si on le veut. On en profite d'utiliser ici le stationnement des employés du CPE, ainsi que le débarcadère, un endroit qui serait sain et sauf et un peu enlevé de tout le trafic, si je peux utiliser ce mot-là, bien protégé. Donc la cour ici semi-privée pour les condominiums, et puis la deuxième phase ici qui vient bâtir le boulevard l'Acadie sur le grand parc.

La troisième phase ou le troisième volet plutôt, c'est la partie privée dont on envisage personnes âgées. On parle d'un total de 600 logements disposés dans trois bâtiments d'environ 200 logements chaque et reliés au rez-de-chaussée par des services en commun à l'usage exclusif de ces bâtiments ici, les services de cuisine ainsi de salle communautaire et autres.

Par contre, dans une portion ici du bâtiment, on prévoit aussi avoir un espace un peu plus commercial qui fera l'utilisation du site en entier, donc à proximité de tous les logements ici et pour donner les services qu'on a besoin tels que peut-être un dépanneur ou un club vidéo, n'importe quoi dans ce sens-là.

Ici aussi, on vient créer un espace jardin semi-privé pour l'utilisation exclusive si l'on veut des usagers ici, mais qui est visuellement lié au parc public. Donc la création de cet espace central ouvert et vert, aussi donner un clin d'œil au parc urbain ici en se reliant visuellement avec une plantation de végétation, d'aller jusqu'au point de travailler avec l'arrondissement et la Ville, de voir si on ne peut pas améliorer cette section-là. Ce sont des discussions très préliminaires et des questions qui ont été soulevées, mais on pense un peu à ça dans notre concept.

Cette rue-là aussi, il faut dire que la circulation à double sens sur la partie principale ici, mais elle devient à un sens autour du parc pour limiter et pour contrôler l'achalandage autour des véhicules autour du parc pour la sécurité des enfants et des usagers; et aussi le trottoir devient un passage piéton entre le 2090 et le volet privé ici donnant accès à la rue Henri-Bourassa pour arriver au trottoir et l'arrêt d'autobus, ainsi que la gare de train l'autre bord de l'autoroute. Perméabiliser un peu le site pour donner accès aux piétons, aux vélos ainsi de suite. En même temps, on en profite en parlant avec tous nos partenaires et nos consultants et les gens à la Ville de l'utiliser ce passage comme une voie d'urgence dans le cas où on en a besoin, donc des véhicules d'urgence : pompiers, ambulances, n'importe quoi si on veut. Mais ça va être vraiment axé sur le piéton donc on prévoit des mesures de sécurité pour ne pas avoir des véhicules là toujours ou on peut dire la plantation paysagère ainsi que des amovibles ou bien pivotants, ou des dos d'âne, donc c'est à l'étude.

On en profite aussi de ne pas le paver à 100 % donc encore pour rester dans notre question de rester le plus vert possible en fait. Donc je crois qu'en gros... il y a juste ici un élément qui est très important. Le long de l'autoroute, on vient aussi installer un écran coupe-son, un mur coupe-son qui aide beaucoup au projet. Ce sont des démarches qui ont déjà commencé avec l'AMT, le ministère du Transports du Québec; donc on entend détailler encore plus cet aspect-là.

Une vue globale du projet en vol d'oiseau. Une maquette en 3-D, on a la maquette dans le fond de la salle pour ceux qui ne l'ont pas vue encore; vous pouvez voir un peu plus de détails là-dessus. En fait ici, l'espace central, le parc public, les parties semi-privées visuellement reliées, le lien entre le parc urbain, on le ramène à l'intérieur du site qui vient nous donner un accès sur le boulevard Henri-Bourassa. On vient, si on veut, entourer cet espace central pour le rendre privé à l'usage du quartier qu'on vient de créer ici.

Parce que 1 300 logements effectivement ce n'est pas un petit projet. C'est aussi un des éléments pour lequel j'ai personnellement rencontré beaucoup d'entre vous ici, avec ceux que l'on appelle partenaires. Plusieurs fois on a entendu vos commentaires qu'on a incorporé à nos projets pour dire vraiment que c'est un espace que l'on veut vous redonner et pour que vous continuiez à l'utiliser tel que vous l'utilisez déjà, les places Henri-Bourassa et l'Acadie avec votre petit cachet de village et tout. Donc c'est vraiment quelque chose qui nous a aidés en fait à créer cet espace-là.

Ici on voit les bâtiments de condominiums abordables ainsi que le projet personnes âgées. Notre mur antibruit qui va s'installer ici, donc c'est la seule partie qui n'est pas faite sur le long de l'autoroute 15; il arrête aux alentours ici et commence de nouveau de l'autre bord d'Henri-Bourassa. C'est quelque chose qui va être bien appréciée.

Une image de quoi peut avoir l'air nos bâtiments. En fait, ça c'est la partie de condominiums abordables. Très rapidement, la configuration du bâtiment, la programmation interne du bâtiment se dispose avec une variété évidemment pour donner le plus de possibilités aux acheteurs, mais aussi au rez-de-chaussée des deux bâtiments, des deux phases, en fait ça c'est une vue prise un peu de l'espace central vers les bâtiments des condominiums, c'est le rez-de-chaussée et le deuxième étage en fait on fait le type de maisonnettes surplombées par les étages supérieurs.

Donc des maisonnettes qui ont accès sur rue, un peu pour donner la vie de quartier et redonner un peu l'échelle aux piétons de cette rue-là et ne pas juste se tourner vers une entrée principale qui elle est placée sur le nouveau parc, pour donner et inciter ce mouvement, mais en même temps donner un peu de vie à la rue plus que juste avoir des balcons ou des fenêtres avec des rideaux fermés. Ça devient un peu comme une rue de quartier un peu qu'on trouve partout à Montréal.

Ceci est une image, on est dans le parc central regardant vers les deux bâtiments des volets sociaux de sept (7) étages avec la rue qui fait le tour, le 2090 qui est disposé ici.

395 Ici aussi, les bâtiments et typologies assez variées ayant travaillé ensemble avec le Service
d'habitation et de retrouver les quelque 130 familles qui sont relocalisées à revenir, donc on
accorde les manèges qui sont déjà sur le site, donc une variété de typologies, ainsi de
suite.

400 Les premiers trois étages, ça reste de type *walk-up*, c'est-à-dire accessible par
escaliers. Des logements qui sont traversants, c'est-à-dire qui ont une façade sur le devant
de l'appartement ainsi que l'arrière de l'appartement donc sur le parc et sur l'arrière. Sur
Henri-Bourassa et sur le parc, la plupart vont être des logements au rez-de-chaussée et 2^e
et 3^e étages; pour des familles, des manèges un peu plus grands, donc ne pas amener les
405 enfants dans les ascenseurs et les amener aux 6 ou 7^e étages. Au-dessus de ces trois
étages...

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Excusez, Monsieur De Marco, je vous demanderais de conclure.

410

MONSIEUR FERNANDO DE MARCO :

Deux secondes, merci. Donc en fait c'est l'image du social. Et c'est ça. Merci
beaucoup pour votre attention.

415

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Alors merci beaucoup. Je passe la parole maintenant à monsieur Alarie, le porte-
parole de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

420

MONSIEUR PIERRE ALARIE :

Bonsoir. La raison pour laquelle il y a une consultation ce soir c'est qu'il y a des
dérogations réglementaires. Le zonage actuel et le plan d'urbanisme actuellement qui
425 couvrent ce territoire-là collent à la typologie de bâtiments qu'on y trouve. Donc ce
qu'actuellement qu'on y trouve, ce sont des bâtiments de trois étages; alors dès qu'on
augmente un peu la densité sur ce projet-là, on doit modifier la réglementation d'urbanisme
de l'arrondissement et ainsi que le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

430 Essentiellement, si on regarde un peu le tableau que l'on voit ici à l'écran. D'un côté
vous avez la réglementation actuelle et vous avez le projet de développement, ce qui en
découle finalement avec les modifications qui sont proposées. Donc les principales
dérogations apportées par le projet au niveau du zonage, c'est la hauteur en mètres et en
étages, le taux d'implantation, l'alignement des constructions, les marges latérales, le
435 stationnement c'est-à-dire le nombre minimum d'unités de stationnement, et la localisation
du stationnement.

440 On avait identifié au projet de règlement une dérogation au mode d'implantation parce que, dans la proposition qui avait été présentée lors de l'adoption du projet, on était en présence également de bâtiments contigus alors que le zonage actuel prévoit uniquement des usages de type isolé et jumelé. Donc si on regarde les lignes une par une, la hauteur actuelle en mètres limitée à 11 mètres, tandis que le projet varie entre 10 et 45 mètres. En étages, la hauteur actuelle c'est trois étages alors que le projet comporte de 3 à 16 étages.

445 Le taux d'implantation actuel, il y a un taux d'implantation minimum de 30 % alors qu'on est un petit peu en bas du minimum requis pour certains bâtiments, on est à 28 %. Mode d'implantation, maintenant on est rendu conforme à la réglementation actuelle. L'alignement de construction, c'est une notion qui est assez complexe dans la réglementation; on fonctionne par règles d'insertion. Donc c'est sûr que le projet tel que
450 présenté ne cadre pas en fonction de la ligne d'insertion, donc les marges d'alignement de construction, ce sont les marges avant qui varient de 3,2 à 25 mètres. Marges latérales, on parle de 4 mètres minimum pour les bâtiments de plus que 30 mètres de hauteur; ça on le respecte intégralement.

455 Le stationnement, le nombre minimum d'unités de stationnement, c'est de un par deux logements; on le respecte pour les projets Accès Condos, mais on est un petit peu en bas pour le logement social avec une unité par quatre (4) logements. Et la localisation des aires de stationnement, la réglementation exige que les stationnements soient en cours arrière et latérale; alors que, dans un cas spécifique pour le stationnement des visiteurs pour le projet privé de logements pour personnes âgées, il y a quelques cases, en fait il y en a 16
460 environ qui sont en cour avant.

465 En ce qui concerne les modifications au plan d'urbanisme, actuellement un peu comme je le mentionnais, on colle à la réalité du site actuel; donc la hauteur prévue au plan c'est de un à trois (3) étages, donc on passe maintenant de 3 à 16. On parlait d'un taux d'implantation moyen ou élevé, mais compte tenu qu'on ne dépasse pas 32-33 % de taux d'implantation, maintenant pour le site ça va être un taux d'implantation faible ou moyen. Et il n'y avait pas de coefficient d'occupation du sol, là maintenant il va y avoir un coefficient qui va varier de 1 à 7. Le coefficient c'est le rapport entre la superficie totale des planchers et la superficie de terrain.
470

475 Donc si on regarde un peu plus en détail les modifications au plan d'urbanisme, on doit créer un nouveau secteur pour les gens qui voient un petit peu sur le site relocalisé ici. Alors je veux faire apparaître un nouveau secteur qu'on va appeler O1-T8 et qui va permettre un bâti de 3 à 16 étages avec un taux d'implantation faible et moyen et un coefficient d'occupation au sol de 1 à 7.

On doit également modifier au plan d'urbanisme le plan des parcs et espaces verts parce que, comme monsieur De Marco l'expliquait tantôt, on propose un déplacement d'un des deux parcs qui bordent le projet. Alors on voit ici la différence avant et après en termes

480 d'implantation où on voit très bien le parc central ainsi que le parc linéaire qui relie le parc en question avec le parc Henri-Bourassa.

Le plan d'urbanisme également, compte tenu que c'est un secteur qui va être entièrement transformé, on nous a demandé d'ajouter à la carte des secteurs établis à
485 construire et à transformer le terrain de Place l'Acadie pour mentionner que c'est un secteur qui va faire l'objet d'une importante transformation.

Maintenant je vais passer aux étapes importantes parce que pour aboutir à la réunion ce soir, il y a eu quand même beaucoup de travail, beaucoup d'étapes, beaucoup de
490 personnes ont été impliquées dans le processus depuis, je dirais, depuis le printemps dernier.

Tout d'abord, après avoir élaboré avec les fonctionnaires différents scénarios du projet, on a présenté le projet au Comité d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal
495 le 22 août et le 3 octobre; pour faire suite aux commentaires du 22 août, on a donc présenté une deuxième fois le 3 octobre. On a également présenté le projet au Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement le 5 août et aussi le 21 octobre, soit après la présentation au Comité d'architecture et d'urbanisme.

Ensuite la première étape officielle, c'est l'adoption par le Conseil d'arrondissement le 3 novembre dernier de deux résolutions. Une demandant au Conseil municipal d'adopter
500 un projet de règlement en vertu du paragraphe 3 du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de Montréal pour autoriser la construction de plusieurs immeubles et aussi, on a demandé au Conseil municipal de modifier le plan d'urbanisme pour permettre la réalisation
505 du projet.

Ensuite c'est le Comité exécutif qui est entré dans le processus avec, le 12 novembre dernier, deux autres résolutions qui demandaient au Conseil municipal encore
510 une fois d'adopter un règlement en vertu de l'article 89 et un règlement modifiant le plan d'urbanisme. Et c'est également à ce moment-là que le Comité exécutif a demandé de soumettre ces dossiers à l'Office de consultation publique pour la tenue des assemblées publiques dont celle de ce soir.

Autre étape importante, l'avis de motion et l'adoption par le Conseil municipal des deux projets de règlement en question qui s'est fait le 24 novembre dernier. Donc on est
515 maintenant rendu au 28 janvier pour les séances publiques d'information de l'Office de consultation et, comme la présidente le mentionnait tantôt, par la suite, le 18 et 19 février auront lieu les séances d'audition où les gens seront invités à déposer les mémoires et à présenter leurs commentaires sur le projet.

520 Suite à ça, comme je ne veux pas être un petit peu redondant parce que la présidente l'a très bien expliqué tantôt, il va y avoir rapport de l'Office au maire et publication du rapport au mois d'avril 2009, normalement. Suite à ça, le Comité exécutif va adopter des

525 résolutions au mois de mai pour demander au Conseil municipal d'adopter les règlements,
les deux règlements en question, toujours les mêmes, l'adoption du règlement en vertu de
l'article 89 et le règlement modifiant le plan d'urbanisme. Donc ça devrait se faire
normalement au mois de mai 2009; ensuite, si tout va bien, les règlements devraient entrer
en vigueur au mois de juin 2009.

530 Et c'est important de mentionner que, dans le règlement ou le projet de règlement
que nous avons adopté, tous les bâtiments vont être assujettis à un PIIA. Un PIIA c'est un
plan d'implantation et d'intégration architecturale, ce qui fait en sorte que pour favoriser
l'harmonisation entre les projets, toute demande de permis de construction sur le site devra
535 être soumise au Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement qui devra l'approuver en
fonction de critères qui ont été prévus au projet de règlement en question. Ça complète ma
présentation.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

540 Merci beaucoup, Monsieur Alarie. Maintenant nous allons prendre une pause de 10
minutes pendant laquelle nous allons ouvrir le registre. Alors je vous invite à vous inscrire
pour pouvoir par la suite poser vos questions, demander des clarifications, des précisions.
Alors on se revoit à 20 h 10.
PAUSE...REPRISE

545 **MADAME JUDY GOLD, présidente :**

Alors nous allons maintenant commencer la période de questions. Il y a des
questions. Je vous demanderais en arrivant au micro de vous identifier, ainsi que
l'organisme que vous représentez si c'est le cas. Alors, j'invite Monsieur Patrick Marcoux à
550 venir à la table d'accueil. Bonsoir, Monsieur Marcoux.

MONSIEUR PATRICK MARCOUX :

Merci.

555 **MADAME JUDY GOLD, présidente :**

Bienvenue.

MONSIEUR PATRICK MARCOUX :

560 Comme première question, je vais poser à Fernando. Est-ce que...

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Monsieur, la question est posée à la présidente et moi je vais transmettre la
question.

565 **MONSIEUR PATRICK MARCOUX :**

Alors donc j'aimerais juste vérifier, comme première question, le *breakdown* exact. Combien.... Le total pour les logements sociaux, les condos et les résidences pour personnes âgées, quels sont les chiffres finals?

570 **MADAME JUDY GOLD, présidente :**

D'accord. Monsieur Hurtubise?

575 **MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :**

Fernando, peut-être tu veux répondre à partir du tableau que vous voyez. Je m'excuse, je m'aperçois que les accents aigus, je ne sais pas trop, ce doit être un petit *bug*, mais les chiffres par contre sont toujours là, donc Fernando je vais te donner le...

580 **MONSIEUR FERNANDO DE MARCO :**

585 Donc pour les logements sociaux, il y a le bâtiment A qui se trouve à avoir 89 logements; le bâtiment A c'est celui-là qui est le long de Henri-Bourassa, à côté du 2090. Le bâtiment B se trouve à avoir 134 logements dont 26 sont les surlocalisés du 2020, pour un total de 223 logements, et le 2090 existant a 27 logements. Pour l'Accès Condos en deux phases, un total de 477 divisé Phase I de 240 unités, Phase 2 de 237. Et ensuite les logements pour personnes âgées, la partie privée, un total de 600 qui se divisent en 210 Phase I, 180 pour la Phase II et la Phase 3 c'est 210. Pour un total sur le site de 1 300 logements.

590 **MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :**

Excellent. J'imagine que ça va aller sur le site Web bientôt?

595 **MADAME JUDY GOLD, présidente :**

Ce tableau va être rendu public sur le site de l'Office.

MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :

600 Excellent. Est-ce que je peux avoir une définition précise du taux d'implantation? Ç'a été dit rapidement tantôt.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

605 D'accord. Monsieur Alarie?

MONSIEUR PIERRE ALARIE :

610 Le taux d'implantation c'est en fait un coefficient entre l'implantation au sol du bâtiment et la superficie du terrain. Autrement dit, si le terrain a 10 000 mètres carrés, puis que le bâtiment a 3 000 mètres carrés, bien, c'est 30 %.

MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :

615 O.K. excellent.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Est-ce que c'est clair?

MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :

620 C'est très clair. On se revoit tantôt.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

625 Vous allez vous réinscrire pour poser d'autres questions. Merci beaucoup. J'appelle monsieur Rahim Mohammed au micro, s'il vous plaît.

MONSIEUR RAHIM MOHAMMEAD :

630 My question will be in English. I just want to know about the dépanneurs. How many dépanneurs you will have there? How we can buy the dépanneurs?

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Monsieur Hurtubise, la question est : combien y aura-t-il de dépanneurs sur le site?

635 **MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :**

640 We are planning some space to have some little businesses to offer some services to residents of the site. Of course, there was a dépanneur, so it is probably the most important thing to have a place where you can buy some basic supplies for every day. So it is more than likely that we'll have something like a dépanneur on the site, but it is not determined yet. And there will be also some space for other little commerces, we're talking maybe club video, maybe a dry cleaner, maybe a salon de coiffure.

645 We are also discussing with le CLIC, le Conseil local des intervenants communautaires and Place en Mouvement, and la Corporation de développement économique du quartier, the possibility of having some space for social economy kind of little businesses. So, whatever it can be we will discuss it with our partners and see if it could improve the quality of life of the residents on the site.

650 **MADAME JUDY GOLD, présidente :**

Very good. J'aimerais juste poser une question à ce sujet. L'espace commercial sur le site, quelle est la superficie totale qui serait allouée à l'espace commercial sur le site?

655 **MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :**

660 Fernando pourra peut-être vous donner quelques chiffres. Une des choses qu'on évalue comme ça a été présentée, c'est que cela soit fait dans les étages inférieurs des résidences pour personnes âgées. Il y a aussi une option qui est discuté en ce moment, qui est vraiment sous forme de discussion, c'est qu'il y a un enjeu d'essayer de doter le site d'une salle communautaire d'une relative importance qui pourrait dynamiser la vie communautaire, la bonifier encore. Et une des choses qu'on a évoquée avec nos partenaires du milieu, c'est que cela soit fait aux étages inférieurs, peut-être des bâtiments Accès Condos. Pourquoi je vous dis ça, c'est que ça amène peut-être, peut-être, une 665 évaluation que si on mettait une salle communautaire à côté d'un CPE, peut-être il resterait aussi des espaces là qui pourraient aussi utilisés comme commerces de proximité.

670 Donc les surfaces exactes ne sont pas définies à cause de ce que je viens de vous dire, mais there will be sufficient space to provide residents with enough of these services. That is what we believe. Fernando, est-ce que tu veux compléter?

MONSIEUR FERNANDO DE MARCO :

675 Non, je pense que Pierre a bien répondu à la question parce que cette notion est venue assez tard dans le projet si on veut. Mais au début, de la manière que je l'ai présenté, c'est de l'avoir à la base de une des phases des bâtiments des personnes âgées, mais on prévoyait peut-être un espace de 3 à 4 000 pieds carrés, peut-être plus, ça va dépendre un peu de l'agencement des espaces communautaires qui sont à l'usage exclusif de la partie privée. Ça va rester à étudier avec...

680

MADAME JUDY GOLD, présidente :

685 J'aimerais savoir, est-ce que vous avez réalisé des études commerciales pour voir si les 1 300 ménages qui habiteront le site pourront rentabiliser les commerces et l'inverse? Est-ce que l'espace commercial serait suffisant pour répondre aux besoins des 1 300 ménages? Parce qu'en fait le projet vise la création de nouveaux voisinages, alors est-ce que l'espace commercial sera suffisant pour desservir ce nouveau voisinage qui a besoin des services de proximité?

690 **MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :**

Alors la réponse claire à la question est-ce que des études ont été réalisées? C'est non. Ce qu'on sait c'est qu'il y a un commerce sur le site, un dépanneur actuellement, et que ce dépanneur est établi depuis longtemps. Donc il y a un besoin certainement suffisant. On sait aussi que les résidants nous ont dit qu'il y a des besoins supplémentaires. C'est sûr que l'idée, par exemple, d'un petit café dans une perspective de mixité sociale à côté de salle communautaire et CPE pourrait certainement être envisagée. On doit discuter avec la CDEC, peut-être eux ont des études. Mais on n'a pas poussé plus loin pour le moment cette réflexion-là. Mais on sait qu'il y aura une population qui sera certainement capable, comme il y a souvent dans les résidences pour personnes âgées, un petit salon de coiffure, un club video, il y a probablement un potentiel, mais il n'a pas été fouillé davantage.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

705 Le nombre exact de commerces n'a pas encore été déterminé non plus?

MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :

Non. Non.

710

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Do you have another question Mr Mohammed?

715 **MONSIEUR RAHIM MOHAMMEAD :**

No, just how to get the procedure what if I want to buy, to have that

MADAME JUDY GOLD, présidente :

720 Monsieur Hurtubise might you be able to provide some elements to ...

MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :

725 If you are interested for exemple in opening such a business, I would invite you to meet with Mr. Mignacca during the meeting, exchange your coordinates and will get from there the discussion.

MONSIEUR RAHIM MOHAMMEAD :

730 Thank you.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Thank you very much. Souhen Tang, please?

735

MADAME SOUHENG TANG :

Bonjour. Merci pour améliorations de Montréal et avec arrondissement de Montréal, parce que moi j'étais ancienne locataire de Place l'Acadie. Ce soir, ma question c'est, est-ce que vous êtes pour finir la construction pour 2009, pour le mois de juillet? Est-ce que c'est garanti pour finir la construction?

740

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Vous voulez savoir quand est-ce que les logements seront construits? Quand ils seront terminés pour déménager?

745

MADAME SOUHENG TANG :

Oui, c'est ça.

750

MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :

Merci, Madame. Ça fait plusieurs fois qu'on se voit, bienvenue encore. C'est une question extrêmement importante. Il y a 137 familles ou ménages ou personnes seules comme vous qui attendent pour revenir sur le site. Selon nos échéanciers, il y a une date qui est la plus importante sur l'échéancier, c'est juillet 2010. Ça c'est notre objectif, c'est vraiment ce qu'on essaye de réussir, construire les logements sociaux pour juillet 2010.

755

La question, vous avez dit : est-ce qu'il y a une garantie? Il y a beaucoup de complexité dans ce projet-là. Je vais vous en donner seulement une. La consultation publique qu'on a ce soir, on a une consultation publique, on ne sait pas le résultat de cette consultation publique. C'est normal, on va entendre les positions de tout le monde dans les prochaines semaines. Est-ce que le projet va être remis en question? Complètement? Un peu? Beaucoup? Accepté? Ça appartient à la Commission et aux citoyens. Est-ce que ça pourrait amener des problématiques de délai? Peut-être, on ne contrôle non plus la décision des élus autant au Conseil municipal qu'au Conseil d'arrondissement; ce sont des élus, ils peuvent demander des délais, etc. Mais nous, en tout cas, on fait tout pour livrer les logements sociaux de juillet 2010 et, bien que ce soit difficile, on est confiants d'y arriver. Je pense que c'est la meilleure réponse que je peux vous donner.

760

765

770

MADAME JUDY GOLD, présidente :

775 Moi, j'aurais quelques questions sur l'échéancier du projet. Pouvez-vous nous parler un peu plus de l'échéancier de construction? Par exemple, vous allez commencer la construction avec quel secteur? Avec quel édifice? La période de démolition va durer combien de temps? La période de construction va durer combien de temps? Si vous débutez quand vous souhaitez au printemps 2009, vous prévoyez que le projet sera terminé en quelle année?

780 **MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :**

785 Alors pour répondre à votre question, en ce moment, l'échéancier prévoit qu'on est dans la poursuite des travaux de démolition et de désamiantage. La priorité, il y a un enjeu particulier, c'est l'édifice qui est juxtaposé au 2020 qui est un édifice qui appartient à RHO et qui est juste à côté du site, donc c'est le 2030, si je me souviens bien, qui est l'enjeu prioritaire des prochaines semaines. Mais normalement, on souhaite terminer la démolition et c'est complexe parce qu'il faut recycler les matériaux, il faut procéder par phase, etc. à la fin du printemps cette année. En même temps qu'on termine ça, le projet va de l'avant si tout va bien suite au rapport de l'Office, au Conseil municipal et au Conseil d'arrondissement pour les demandes de permis, les changements réglementaires d'ici l'été pour qu'on puisse obtenir les permis de construction et commencer la construction cet été.

790

795 Si tout ça va bien, les premiers bâtiments qu'on construit c'est les logements sociaux, donc c'est les bâtiments qui sont en fond de lot, derrière le parc, les deux bâtiments que Fernando vous montre sur l'écran. On construirait aussi, on commencerait les travaux de la Phase I Accès Condos.

800 En même temps qu'on construirait les condos de la Phase I, on ferait immédiatement l'excavation souterraine des stationnements de la Phase II d'Accès Condos. Pourquoi? Pour faire une seule grosse période de travaux d'excavation parce que ce sont des travaux qui amènent des inconvénients, du bruit, etc. Donc on veut essayer de les régler dans un seul coup pour que quand les gens viennent habiter dans les logements sociaux, au moins toute l'excavation des Accès Condos I et II soit déjà faite. Donc ça c'est la première phase du projet si tout va bien, on parle de juillet 2010. Évidemment priorité aux logements sociaux, Accès Condos pourra déborder un peu selon les aléas de la construction, etc.

805

810 Quand tout ça sera terminé, c'est là qu'on parle de la Phase II d'Accès Condos et des résidences de personnes âgées. Donc au total, on parle d'un échéancier qui pourrait nous mener jusqu'en 2010. Évidemment, il y a aussi les infrastructures. La rue, elle reste la même à l'entrée de Place l'Acadie, mais après ça, elle change un peu puis elle fait une boucle autour d'un parc. Il y a un parc à aménager et il y a des travaux à faire aussi par

l'arrondissement, donc c'est sûr que les travaux d'infrastructure vont devoir se faire en même temps qu'on va commencer les travaux de construction des logements sociaux pour que ce soit le plus fini possible.

815

L'autre chose qu'il faut dire pour les gens, comme Madame, quand vous allez venir dans votre nouveau logement social neuf, on n'aura pas encore construit les logements pour les personnes âgées, mais on va s'engager évidemment à sécuriser le site, à niveler le site pour que ce soit un site qui soit le plus habitable possible, mais après évidemment, il va y avoir la construction de ces bâtiments-là. Est-ce que ça répond, Madame Gold?

820

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Oui, merci beaucoup. Monsieur Bergeron ?

825

MONSIEUR BRUNO BERGERON :

Dans le contexte économique actuel qui inquiète énormément toute la communauté, en quoi cette conjoncture économique pourrait influencer des retards, par exemple, dans la production des logements sociaux et même des condos abordables?

830

MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :

Il y a aucun retard qui est prévisible dans la construction des logements comme tels, en tout cas, certainement pas dans le cas des logements sociaux ni dans le cas des Accès Condos, la Phase I. Maintenant, ce n'est pas seulement pour des raisons de construction qu'on construit d'abord la Phase I d'Accès Condos et ensuite la Phase II. Il y a aussi une relative prudence dans la mise en vente de ces unités-là.

835

Ceci dit, ce sont des unités extrêmement populaires les unités Accès Condos ; c'est un programme-phare à la Société d'habitation et de développement de Montréal. Je ne vous l'expliquerai pas en détail. Ceux que ça intéresse, vous irez sur le site, mais disons c'est des unités de très bonne qualité à une valeur moyenne de moins de 200 000 \$ avec 10 % de crédit d'achat et un nombre très élevé de ces unités sont accessibles au programme de la Ville de Montréal, un programme dont Julia pourra vous donner les détails si vous le souhaitez, pour l'accession à la propriété pour les premiers accédants, les gens qui ne sont pas encore propriétaires. Donc on est extrêmement confiants dans la capacité de vendre l'ensemble de ces unités-là. Le propriétaire Tyron est aussi confiant, mais ça relève de ses discussions privées avec des éventuels acheteurs de résidences de personnes âgées d'être capable de construire et de vendre ces bâtiments pour personnes âgées qui correspondent à un besoin sur l'Île de Montréal.

840

845

850

855 C'est des choses qu'on trouve souvent beaucoup en banlieue, des belles unités pour personnes âgées à Laval le long de la Rivière-des-Prairies avec des services, etc. et qu'on ne retrouve pas suffisamment sur l'Île de Montréal, et le propriétaire est confiant que ça correspond à un besoin. Je pense que c'est la meilleure réponse que je peux vous donner, Monsieur Bergeron.

MONSIEUR JOHN MIGNACCA :

860 Je voulais juste rajouter à la réponse au point de vue si c'est abordable ou si on est capable de vendre. Oui, la confiance est là. Le pourquoi c'est que aussi, il y a des études de marché qui ont été faites et nous autres, avec le programme de d'Accès Condos, des condos abordables se vendent à 10 % moins chers que les prix du marché qui sont en cours
865 présentement. Alors ça, ça donne la confiance qu'on est capable de vendre même dans une crise qui est un peu plus difficile d'avoir des achats, puis d'avoir aussi le crédit d'achat de plus de 10 %. Ça c'est un surplus au projet, alors c'est très bon.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

870 Je vous remercie. J'ai une dernière question et après je vous laisse poser votre deuxième question. Est-ce que vous prévoyez des mesures d'atténuation des nuisances liées à la construction? Il y aura quand même un certain nombre de personnes qui vont habiter pendant la période de construction. Est-ce que vous pouvez nous en parler?

875 **MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :**

Oui, c'est certain. Tout d'abord, comme je l'ai dit tout à l'heure, on prévoit construire la phase d'excavation d'Accès Condos II tout de suite pour éviter de faire vivre des
880 inconvénients liés à l'excavation pour les condominiums des gens qui sont sur le site. Ça c'est une première chose. Évidemment, la sécurisation des sites avec les clôtures adaptées, les méthodes de construction selon les règles de l'art vont être suivies aussi pour l'ensemble du site.

885 Il y a déjà des discussions, les propriétaires de Ressource Habitation de l'Ouest qui ont cours parce qu'il y a déjà de la démolition en ce moment sur le site et il y a des gens qui y habitent. Alors ça amène des inconvénients, on le sait, de part et d'autre. Les canaux de communication sont ouverts. La volonté du constructeur, c'est de poursuivre ces communications-là. À partir du moment où il y aura des gens dans les logements sociaux, on peut envisager quelque chose qui s'apparente à un comité de bon voisinage pour la
890 conduite des travaux. Il y a toute l'ouverture du constructeur et de la SHDM pour participer à ce comité de bon voisinage.

895 D'ailleurs, comme preuve qu'on a l'habitude de faire ça, dans le dossier du développement du site Contrecoeur dans l'est de Montréal, il y a un tel comité qui se réunit au mois. Alors formellement, avec les résidants, toutes les questions de bruit, de poussière, de camions, les heures de travaux, etc. sont discutés et on trouve des solutions au fur et à mesure que les problèmes se posent. Donc, je dirais que ce sont les principales... Tyron a aussi une réputation qu'il souhaite bien maintenir dans la conduite de ses grands projets, dans le cas du Novello par exemple.

900 **MADAME JUDY GOLD, présidente :**

Merci. Monsieur Bergeron ?

905 **MONSIEUR BRUNO BERGERON :**

Juste un petit élément d'information par rapport aux équipements de service, vous en avez parlé, qui seraient probablement installés dans l'Accès Condos Phase I. Donc ça pourrait desservir éventuellement nos unités de logements sociaux qui en seraient dépourvus. Est-ce que la rue elle-même sera entièrement complétée indépendamment des résidences personnes âgées pour s'assurer qu'il y ait une unité de vie intéressante pour le logement social et pour l'Accès Condos Phase I indépendamment du temps de construction, par exemple, des résidences personnes âgées?

915 **MONSIEUR FERNANDO DE MARCO :**

Pour répondre à la question, oui, on dit entièrement complétée dans le sens qu'elle va être utilisable et aménagée, peut-être une couche d'asphalte carrossable et confortable, le plus d'aménagements possibles du côté des parties de la SHDM et les parties sociales. Évidemment, il va falloir laisser un petit espace tampon pour la construction de la partie de volets privés.

925 Il faut dire aussi, je voulais ajouter un peu à ce que Pierre disait tantôt pour compléter les infos, c'est que la rue de Place Henri-Bourassa va être uniquement enlevée une fois qu'on commencera à travailler l'autre bord. Donc ça reste toujours un accès au site pour la sécurité des édifices existants jusqu'à temps qu'on sera vraiment prêt à travailler le coin. Il va y avoir une interférence ou une interrelation de ces phases-là importantes à travailler. Donc c'est certain que le promoteur va faire le possible d'aménager tout ce qui peut être aménagé dès le début.

930 **MADAME JUDY GOLD, présidente :**

Merci beaucoup. Madame Tang, vous avez une autre question?

MADAME SOUHENG TANG :

935 Parce que moi je suis très...., j'ai parlé pour de l'aide financière pour nous autres l'année prochaine parce que moi, c'est fini l'aide financière pour l'année prochaine pour le loyer. Est-ce que vous pouvez aider un peu pour l'aide financière?

MADAME JUDY GOLD, présidente :

940

Madame Davies, peut-être il faut que vous vous présentiez avant?

MADAME JULIA DAVIES :

945

Julia Davies, je travaille à la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal. Je coordonne ce projet à notre service pour toutes les actions ville et on fait une bonne équipe. On travaille déjà depuis plusieurs mois déjà ensemble, puis on a eu l'occasion de discuter de cette question ensemble. C'est sûr qu'on est très sensibles à cette question et les indemnités quand elles ont été déterminées parce que, pour ceux qui ne le savent pas, quand les résidants sont partis, il y avait une opération de relogement qui a été faite avec l'Office municipal d'habitation et c'est la SHDM qui a défrayé ces coûts. Il y a eu des indemnités qui étaient basées sur une date de retour dans les lieux en juillet 2010.

950

C'est sûr qu'il y a beaucoup de situations, il y a des personnes qui sont parties de la Place de l'Acadie qui étaient dans des conditions de logement vraiment pas intéressantes qui sont relogées dans des logements plus grands, donc ils paient plus cher. Il y a des personnes qui ont des suppléments de loyer et toutes sortes de cas et c'est un sujet qui revient ; à toutes nos discussions avec le comité des partenaires, on en parle. Ce qu'on dit c'est qu'on suit de très près, puis évidemment comme Pierre parlait tantôt de juillet 2010, mais c'est vraiment pour nous le leitmotiv.

955

960

On dit qu'il faut que vous puissiez revenir le plus tôt possible parce qu'il y en a plusieurs qui vont peut-être avoir des situations difficiles. Donc pour l'instant, on n'a pas de réponse. Chaque cas, on va le regarder puis on va trouver des solutions, c'est certain. Mais il n'y a pas actuellement de l'argent sur la table. Il n'y a pas une autre opération qui est prévue, mais on est très sensibles. Je sais que vous êtes venue au Conseil d'arrondissement, vous êtes venue au Conseil municipal, donc je pense que le maire lui-même a dit qu'on est conscients, qu'on va regarder la situation, mais je ne peux pas vous dire ce soir qu'il y a une solution. On va vous dire oui, telle chose ou telle chose, mais on va vous rencontrer et les partenaires, le CLIC notamment est très au courant. Donc on est très sensibles à cette question-là.

965

970

MADAME SOUHENG TANG :

975

Merci, vous travaillez très fort pour nous-autres.

MADAME JULIA DAVIES :

980 On travaille tous fort, pas juste moi, on est beaucoup. Mais on est très conscients puis, comme Pierre dit, c'est un échancier très serré mais, pour l'instant, il est encore réalisable et on y tient beaucoup que ce soit fait comme ça.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

985 Madame, il faut que vous adressiez la parole à moi. Mais j'aimerais continuer un peu sur la même question. Alors si je comprends bien, les résidants qui étaient relocalisés ont reçu une certaine aide financière?

MADAME JULIA DAVIES :

990 Oui, ils ont reçu trois mois de loyer. Trois mois de loyer, déjà ça, en partant, ç'a été, dans certains cas, difficile à savoir combien est-ce que le monde payait. Puis dans certains cas, les loyers étaient tellement bas pour toutes sortes de raisons que trois mois de loyer étaient jugés insuffisants. Donc le standard qu'on a pris c'était soit le loyer qu'ils payaient ou les loyers médians.

995
1000 Quel est le loyer médian? C'est un barème de loyer qui est très important dans le monde du logement social parce que, dans les projets de logements sociaux, il faut qu'après que tous les coûts sont tenus en compte que les ménages paient un certain loyer et les loyers qu'ils payent soient établis en vertu des loyers médians. Ce sont des loyers qui sont fixés par la Société d'habitation du Québec. Donc on a dit, les indemnités seront basées soit sur le loyer médian ou sur le loyer payé, le plus haut des deux.

1005 Aussi, ils ont eu des indemnités pour rebrancher et débrancher les services, téléphone, câble, etc. et ils ont aussi eu des frais pour déménager, des boîtes, etc. Et aussi, non seulement des indemnités monétaires, mais également de l'aide de l'Office municipal de l'habitation qui accompagnait des locataires. Il y avait deux personnes sur le site qui étaient là pour aider les locataires à trouver des places. Les aider premièrement pour faire comprendre ce qui se passe, parce que justement dire « vous allez être relogés », donc tout ç'a été pris en compte.

1010
1015 C'est sûr qu'il y avait beaucoup de monde sur la Place l'Acadie qui vivaient dans des conditions de surpeuplement et donc ça se peut qu'il y a du monde qui ont choisi d'améliorer leur cas quand ils sont partis et donc, ils paient plus cher. Donc comme je disais avant, il y a beaucoup de cas. Par exemple, les dernières personnes qui restaient sur le site, elles ont été évacuées et donc elles ont eu droit d'avoir des logements bénéficiant d'un supplément au loyer si elles étaient éligibles. Donc il y a vraiment toutes sortes de cas, c'est pour ça qu'il est difficile de dire qui va en bénéficier. On a une banque de données que l'on regarde, puis on va essayer de vraiment déterminer qui a vraiment besoin.

1020 **MADAME JUDY GOLD, présidente :**

Est-ce que les résidants vont recevoir de l'aide pour le retour au site?

1025 **MADAME JULIA DAVIES :**

Oui, c'est prévu dans les indemnités. Ils vont avoir de l'aide pour revenir sur le site et l'argent pour rebrancher les services.

1030 **MADAME JUDY GOLD, présidente :**

Alors, pour bien comprendre la réponse à la question de madame, alors s'il y a des résidants qui ont besoin de l'aide supplémentaire maintenant pour payer le loyer jusqu'à ce qu'ils reviennent au site, est-ce que ce serait possible ou ce n'est pas encore déterminé s'ils pourraient avoir de l'aide financière?

1035 **MADAME JULIA DAVIES :**

Premièrement, selon nous, tout le monde est bien jusqu'à juillet 2009 et après ça, comme je vous dis, actuellement il n'y a pas de budget disponible actuellement, mais on suit cette situation-là puis on va trouver des moyens de s'occuper de ce monde-là.

1040 **MADAME JUDY GOLD, présidente :**

J'ai une dernière question. Est-ce que vous savez combien de familles qui ont le droit de retour n'ont pas le droit au supplément de revenu?

1045 **MADAME JULIA DAVIES :**

Non, je ne sais pas.

1050 **MADAME JUDY GOLD, présidente :**

Parce que je me demande si ces familles ont des revenus suffisants pour payer les loyers quand ils retourneront au site? Est-ce qu'il faut vraiment exercer leur droit de retour?

1055 **MADAME JULIA DAVIES :**

Le supplément au loyer, comment ça marche. Le supplément au loyer c'est de l'aide aux personnes; les logements sociaux, les logements qu'on va construire, c'est de l'aide à la construction, aux briques. Donc comment ça marche les suppléments au loyer? Si les

1060

ménages sont de faible revenu, puis que les revenus qu'on voit, les revenus maximum sont indiqués, donc un couple, une personne seule qui gagne moins que 24 500 \$ par année, ect., on voit les autres chiffres, cette personne-là qu'est-ce que ça veut dire? C'est qu'il ne paye que 25 % de son revenu pour le logement, puis le reste du loyer est payé par le programme de supplément au loyer.

Dans les projets qu'on va construire, les 223 logements, la moitié de ces logements, jusqu'à la moitié, mais ça va être probablement la moitié des logements, peuvent bénéficier d'un ménage qui a un supplément au loyer. On pense que probablement la plupart des ménages vont pouvoir bénéficier d'un supplément au loyer. Donc la question c'est pourquoi ils n'ont pas de supplément au loyer parce qu'ils sont partis, parce que les suppléments au loyer ça fait partie du programme AccèsLogis en vertu duquel les logements vont être construits.

Pour vous donner une idée, à chaque année à la Ville de Montréal, depuis quelques années, on sait que le 1^{er} juillet, en tout cas, c'est mieux maintenant, mais disons depuis 2001-2002, le 1^{er} juillet, il y avait beaucoup de monde qui se retrouvait sans logement. Il y a un programme qui a été mis sur pied, la Ville de Montréal et le gouvernement du Québec, pour aider ce monde-là et on a rendu disponibles des suppléments au loyer pour aider le monde.

Avec les années, le nombre de suppléments au loyer qui étaient disponibles à cette période-là ont diminué; mais cette année, on a pu obtenir la moitié de ces suppléments au loyer qui n'étaient pas nécessaires pour le 1^{er} juillet : ils ont été accordés à certains ménages à la Place l'Acadie, notamment les familles avec beaucoup d'enfants. Parce que, encore une fois, une des préoccupations dans l'opération de relogement, c'était que les enfants qui allaient à l'école primaire pas trop loin soient déplacés pas trop loin. Et le problème c'est qu'il n'y avait pas beaucoup de grands logements disponibles à prix abordable et donc on a pris ces suppléments au loyer pour les donner notamment aux familles.

Mais à votre question, c'est qu'on pense que la plupart du monde, même s'ils n'ont pas de supplément de loyer actuellement quand ils vont retourner, ils vont être éligibles. Et pourquoi on a certaines données, mais vous comprenez que quand on a fait toute l'opération de relogement, puis notamment ce qui est très unique dans le cas de la Place l'Acadie, c'est que tous les résidants sur place ont une garantie de retour. Ça, pour la Ville, c'est une première pour nous. Et donc, quand l'Office municipal les a rencontrés, ils ont pris certaines données. On a demandé les revenus, mais il y a beaucoup de personnes qui n'étaient pas à l'aise de donner les informations sur les revenus, et donc pour savoir si oui ou non ils sont éligibles pour un supplément au loyer, il faut en faire la demande. Donc ces données sont confidentielles.

Comme Madame Tang, par exemple, elle va être éligible pour un supplément au loyer, j'en suis convaincue, quand elle va revenir sur la place; mais elle ne l'est pas actuellement. C'est ça qui est un peu compliqué.

1105

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Merci, Madame Tang. Vous pouvez vous réinscrire si vous voulez.

1110

MADAME SOUHENG TANG :

Merci pour madame Davies pour tout le monde à Mission Montréal pour la

1115

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Alors, j'appelle Alain Mansour à venir à la table d'accueil.

1120

MONSIEUR ALAIN MANSOUR :

Good evening everyone. I have a question about the condominiums. I want to know how big is ... and plus have indoor parking or one condominium, how many parking is allowed indoor? So just brief me ... please.

1125

MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :

We can answer that question of parking lots, not only for condominiums but for the whole site, so you will have the general idea, Sir. Just give me a second, I will show it on the screen. So I will ask Fernando to answer that question.

1130

MONSIEUR FERNANDO DE MARCO :

1135

So we will start with the condominium project since the question was directed towards that portion of it. These are the buildings right here. We have got 477 units in total on two buildings. We are looking at about 400 cars underground parking, in the area showed here shaded in blue, 20 cars on the exterior here and another 20 cars here. So for a total of 440 cars let's say for 477 units. So our aim from the beginning was something to give... you know 80 % of the units a parking spot but we are going to be pushing that from the looks of it might be a little bit more. So we are fine to give the number but that is what we are looking at.

1140

So for the private sector, we have got 600 units and the underground parking here is this area right here, which is one level of underground parking and we are looking at about

1145 300 cars. So that is one car for every two apartments. And a few visitors' cars here on the outside. And I just want to go back, add a note that the underground parking for the condominium project is actually two (2) levels of parking because we need the space to put 400 plus cars.

1150 For the social parts of the project, we have got in red here on the exterior, we have got 10 parking spots that belong to the existing 2090 that which are presently here and we are relocating to the side of the building. So it is 10 spots for them. And this phase of the units has got one (1) parking spot for every four (4) apartments. Same thing for this building.

1155 So I cannot remember the number exactly... - actually I've got them on this chart right here- We have got 23 parking spots for one building in the social for 89 units and then we have got 35 parking spots for 134 units, for a total of 58 for 223 units.

1160 These are actually quite normal ratios for social housing and the partners and all of us working on the project seem to be comfortable with it right now. And I will also add, there will be 40 or 50 plus cars on the public street that you can use. That is city parking basically on the side of sidewalks. And these are elderly people so we will not add any parking here, you have got sufficient parking here to accommodate the whole project.

MONSIEUR ALAIN MANSOUR :

1165 So you told me about 470 something...

MADAME JUDY GOLD, présidente :

It's to me you address, if you don't mind. Go ahead.

1170 **MONSIEUR ALAIN MANSOUR :**

1175 Now you told me about the 400 something condominiums in every and have 430 parking around like that. So the thing is this, because the parking is less and the condo is more. So we are going to apply where for reservation or what?

MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :

1180 Well the units are not for sale now of course, but we are always willing to take names of people interested in eventual reservations. We have a sales service at the SHDM. So we are more than willing to take your name, Sir, if you are already looking forward to buy one of these, it will be a benefit from that meeting tonight.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

1185 Mr. Mansour, you have a second question. But before you ask your question, I would like to ask a question regarding the parking. I will proceed in French. Hope you will understand.

MONSIEUR ALAIN MANSOUR :

1190 Yes, sure.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

1195 Pour les logements sociaux, vous proposez une offre de stationnement pour les édifices de sept (7) étages qui est beaucoup inférieure aux normes minimales exigées, soit la moitié moins que le minimum stipulé dans les règlements actuels ainsi que les évaluations de *parking generation* qui étaient citées dans votre étude. Alors j'aimerais comprendre comment vous êtes arrivés à déterminer ce ratio. Mais je vais continuer, parce qu'on voit dans l'étude, il y a un tableau sur les déplacements générés par le projet puis les logements sociaux génèrent à peu près le même nombre de déplacements de toutes sortes, des déplacements motorisés et non motorisés que les condos abordables. Mais je n'ai pas trouvé dans l'étude des données qui nous permettent de croire que le logement social génère moins de déplacements motorisés que les condos alors que le nombre limité de stationnements qui est alloué aux logements sociaux est quatre fois inférieur au nombre
1200 d'unités allouées aux condos. Alors j'aimerais savoir comment vous arrivez à déterminer ce ratio? Je pose la question au promoteur.
1205

MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :

1210 Comme les discussions se font beaucoup avec la Ville, en fonction des besoins de la Ville, je préférerais peut-être que madame Davies...

MADAME JULIA DAVIES :

1215 Effectivement, vous amenez un bon point. Depuis 2001 à la Ville, on est dans notre deuxième opération de construction de 5 000 logements, puis on a fait diverses études avec le temps pour voir comment les logements sociaux effectivement, quel est le taux de possession de voitures. Puis c'est moindre que pour les condos abordables et tout. Je ne connais pas en détail les chiffres que vous mettez de l'avant, mais nous on est à l'aise avec
1220 ce chiffre-là puis on a fait beaucoup de projets semblables où... C'est sûr qu'on ne va pas surtout sur la configuration future de cette rue-là, on ne va aucunement avoir de problèmes de voitures, de problèmes de stationnement. Pour nous, on est à l'aise avec ces chiffres-là.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

1225

Est-ce que ces chiffres sont basés sur des études qui démontrent que le logement social est jamais moins...

MADAME JULIA DAVIES :

1230

Oui, on a fait une étude, même je crois que c'est sur notre site Internet qui parle un peu de l'usage des voitures, puis s'il s'agit de coops ou d'organismes à but non lucratif ou de bâtiments qui sont gérés par l'Office municipal de l'habitation, donc on pourrait le faire déposer sur votre site.

1235

MADAME JUDY GOLD, présidente :

D'accord, merci. Monsieur Bergeron?

1240

MONSIEUR BRUNO BERGERON :

Par rapport aux cases de stationnement, ce qui me préoccupe c'est qu'on semble croire que les trois ensembles immobiliers, logement social, condo abordable et résidence personnes âgées, risquent d'être des entités presque juridiques indépendantes les unes des autres? À moins que j'aie moins compris. Et advenant le cas où justement on a besoin de davantage de cases de stationnement parce que c'est un projet qui va évoluer dans le temps, est-ce que les résidents du logement social pourront avoir accès aux cases de stationnement des deux autres unités du projet? Et sinon, est-ce qu'on prévoit par exemple que ce serait en amputant les espaces verts qu'on viendrait compléter le nombre de cases de stationnement qui serait requis compte tenu que ce projet est complètement enclavé et qu'on ne peut pas distribuer des cases de stationnement sur le réseau municipal aux abords? Donc c'est une question qui est préoccupante à ce point de vue-là.

1245

1250

MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :

1255

Je peux tenter une réponse, mais madame Davies va compléter. Évidemment ce sont des entités distinctes, vous avez bien compris. Les résidences personnes âgées seront des résidences privées; Accès Condos, il y aura un syndicat de copropriétaires et les logements sociaux seront propriété de deux OBNL pour les bâtiments. Maintenant, il n'est pas exclus qu'il puisse y avoir des ententes de partage de location d'espaces de stationnement, si la situation le requerrait. Mais évidemment il est beaucoup trop tôt pour convenir de ce type d'entente-là entre des syndicats de copropriétaires qui n'existent pas encore de propriétaires de résidences privées, mais il n'est pas exclu.

1260

1265 Une des choses que l'on peut aussi ajouter c'est qu'il pourrait être envisageable, dans le cadre des nouvelles approches en matière de gestion de l'automobile, d'avoir des espaces *Communauto* sur le site.

1270 On est tout à fait ouvert, il est peut-être un peu tôt pour régler ce genre de détail, mais on est tout à fait ouvert si ça correspond à des besoins.

1275 J'ajouterais aussi un point 8 pour les Accès Condos, à moins que Suzanne dise le contraire, ce n'est pas certain qu'il sera simple de tous les vendre ces espaces de stationnement, si on se fie à l'expérience des Accès Condos ailleurs. Donc il est possible qu'il reste un certain nombre de places et, à ce moment-là, je suis persuadé qu'ils auront avantage à faire en sorte qu'ils soient utilisés par quelqu'un d'autre.

1280 La dernière chose qu'on pourrait peut-être ajouter, c'est qu'il y a aussi une volonté de favoriser sur ce site l'accès au transport collectif, donc il y a des arrêts d'autobus et des lignes d'autobus qui sont, évidemment c'est la STM qui est responsable des autobus parce que ce n'est pas nous, mais il y a une perméabilité du site pour avoir accès à l'arrêt d'autobus sur Henri-Bourassa par exemple, sur l'Acadie. Et puis on espère qu'un ajout de population pourra aussi aider la STM dans sa volonté d'augmenter les services de transport en commun sur ces lignes-là, ce qui serait au bénéfice de tout le quartier.

1285 **MADAME JUDY GOLD, présidente :**

1290 Je me demande s'il y a une façon très concrète d'évaluer les besoins en stationnement pour le logement social? Par exemple, si on utilise le 2090 et le 2020 comme échantillons des besoins réels d'une population comparable. C'est une façon très simple d'allouer le vrai besoin en logement social ou bien d'appeler les 265 résidents qui étaient relogés pour s'informer de leurs besoins. Est-ce que vous avez un commentaire, Madame Davies?

1295 **MADAME JULIA DAVIES :**

1300 Il y a une chose qu'on pourrait regarder. Quand j'ai parlé tantôt des données qui ont été fournies par les résidents quand on a fait l'opération de relogement. Il y avait une question : est-ce que vous possédez une voiture? On pourrait regarder ça, mais on peut regarder ça un peu. Mais quand même, il ne faut pas oublier que 50 % de ces ménages bénéficient d'un supplément au loyer. On a vu tantôt, les revenus sont très bas. Comme je vous dis, nous, les expériences dans nos autres projets, on est confiants qu'on n'aura pas de troubles.

1305 Ce que Pierre dit par rapport aux possibilités de partager des stationnements, on a des projets. On a des projets avec la SHDM même où on propose ce genre d'arrangements. Je pense que l'autre élément de *Communauto* dans plusieurs de nos projets que nous avons faits récemment, il y a des espaces *Communauto*.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

1310 Alors on va procéder. Je veux juste faire une remarque, c'est qu'avoir un supplément de revenu ça ne veut pas nécessairement dire qu'on a moins d'auto. Ce n'est pas implicite, ça ne veut pas aussi dire que nos autos sont plus âgées. Ça ne veut pas aussi dire qu'on a des autos qui sont moins luxueuses, mais ça, on ne sait pas. Ce sont les études vraiment
1315 qui nous démontrent.

MADAME JULIA DAVIES :

1320 Ce n'est pas une connexion directe, mais avec les revenus, on a vu tantôt que quand on gagne moins de 49 \$ et qu'on a plus que 3, 4 ou 5 enfants, mettons...

MADAME JUDY GOLD, présidente :

1325 Do you have another question, Mr. Mansour?

MONSIEUR ALAIN MANSOUR :

1330 No, Madam. Second part of that question, how many apartments is over there? You have not given me answer on the second part, just the parking.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

1335 And you want to know how large are the apartments in the condos?

MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :

I will ask Fernando to answer that question.

MONSIEUR FERNANDO DE MARCO :

1340 The unit on the average measure 900 plus square feet and that is for two bedroom apartments, for two bedroom units, 930 odd square feet. There are some smaller units for one bedroom units, that is looking at under 900 square feet obviously. 614 square feet for one bedroom apartment which is a 3 1/2.

1345

MONSIEUR ALAIN MANSOUR :

Are we going to have a three bedroom condo over there?

1350

MONSIEUR FERNANDO DE MARCO :

There are a few three bedrooms and those measure 1100 square feet more or less.

1355

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Any other questions, Mr. Mansour?

1360

MONSIEUR ALAIN MANSOUR :

About the security over there, Madam. Can we have over there any private security for full unit or full project or every unit?

MADAME JUDY GOLD, présidente :

1365

You mean security for the entire project?

MONSIEUR ALAIN MANSOUR :

Yes.

1370

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Are you planning any security for the project? Is anything being visionned?

1375

MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :

No, there is no security plannings, specific private security.

1380

MONSIEUR ALAIN MANSOUR :

Because there was a security problem before, so this is the reason why I have this question.

MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :

1385 Yes, we expect that we will improve the quality of life on this site on such a dramatic way that we will have probably less problems of security that you used to have in the past. That is our goal.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

1390 O.K. Monsieur Bergeron? Thank you very much.

MONSIEUR BRUNO BERGERON :

1395 Quand on regarde ce projet immobilier qui suit un projet qui a été en 1960, autour des années 1960, il y a eu une détérioration qu'on peut qualifier d'extrêmement rapide d'un complexe immobilier qui, disons, peut se retrouver à beaucoup d'autres endroits sur le territoire de la Ville de Montréal et qui est encore en très bon état; donc ce site a vécu une détérioration très rapide. Est-ce que les facteurs de détérioration de ce complexe immobilier, est-ce qu'ils ont été évalués?

1400 Est-ce qu'on peut dire qu'encore aujourd'hui il reste sur ce site, compte tenu de sa localisation puis de son positionnement, encore des facteurs qui favoriseront une détérioration peut-être plus rapide encore de projets immobiliers sur ce site, indépendamment de ce que l'on souhaite faire au début? Parce qu'au tout début du projet dans les années 60, on avait fait un projet qui répondait à certains critères de qualité qui étaient en vogue à l'époque et disons est-ce que le site lui-même a pas eu une influence importante sur la détérioration du complexe immobilier qui était là?

1410 **MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :**

Je ne sais pas, moi je ne peux pas répondre pour le passé. Je peux quand dire qu'un des facteurs c'est probablement le propriétaire, la personne propriétaire des édifices. Ça m'apparaît à moi, évident, mais c'est à peu près la seule chose que moi je peux dire. Peut-être qu'à la Ville, il y a un historique qui est mieux connu.

MONSIEUR BRUNO BERGERON :

1420 L'autoroute était là en 1960, elle est encore là, les fils électriques sont encore là. On est encore sur deux boulevards importants où un site est complètement isolé du tissu urbain. On voit sur le site encore des îlots, des baies de virage qui ne sont pas tellement favorables par exemple à la circulation des piétons. C'est vraiment un site enclavé. Est-ce qu'on a bien évalué ces éléments? Et dans la réalisation du projet, on a voulu en tenir compte de telle

1425 sorte qu'on diminue l'impact de ces très forts inconvénients pour un développement résidentiel?

MADAME JULIA DAVIES :

1430 Je pense que mon collègue va dire quelque chose? Bernard Cyr qui est chef de division chez nous et qui est très impliqué dans le projet aussi.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

1435 Pouvez-vous vous identifier, s'il vous plaît?

MONSIEUR BERNARD CYR :

1440 Bernard Cyr de la Ville de Montréal, chef de la division Développement immobilier résidentiel. Je vais tenter une réponse. Ce n'est peut-être pas la seule réponse, mais c'est courant de voir les ensembles résidentiels qui ont pu être construits de bonne qualité comme c'est le cas ici. Ce n'était pas des immeubles de faible qualité qui au fil des ans avec une succession de propriétaires qui ramassent les revenus sans vraiment réinvestir dans la propriété qui fait que la propriété se dégrade et c'est comme un cercle. La propriété se dégrade, on perd des locataires, on augmentait la qualité de locataires, les loyers ne se payent pas, le propriétaire a encore moins d'investissement dans la propriété, puis prend les loyers au fil des ans et puis, on se retrouve, on a des ensembles résidentiels au bout de 30-40 ans qui sont dysfonctionnels complètement. À moins de mettre de gros investissements, comme la Ville de Montréal fait dans beaucoup de projets de rénovation, de rénover pour garder la qualité du stock de logements.

1450 Malheureusement, ici, les propriétaires n'ont jamais, malgré plusieurs tentatives au fil des ans, accepté d'embarquer dans des programmes pour redonner un nouveau cycle de vie à ces immeubles. Donc, c'est en bonne partie une des raisons qui fait que le site s'est extrêmement dégradé. À une certaine époque, il y avait des piscines sur ce site-là, puis il y avait une vie de famille avec des familles qui vivaient bien, qui n'étaient pas dans des situations de délabrement comme on a vécu au cours des 10 dernières années.

1455 **MADAME JUDY GOLD, présidente :**

1460 Merci beaucoup.

MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :

1465 Si vous permettez, parce que monsieur Bergeron a précisé sa question par rapport à
l'enclavement du site. Je peux ajouter peut-être une information qui est importante. Quand
on a, avant même la vente, je veux dire on a établi des relations avec les partenaires du
milieu, puis ces relations se sont intensifiées dans les semaines qui ont suivi. Une des
1470 premières choses qu'on nous a demandées, c'est de préserver ce caractère d'un site où,
malgré toutes les problématiques qui étaient vécues sur le site, on nous a dit : il y a quand
même une vie communautaire de qualité qui est beaucoup due à la caractéristique d'un site
où les enfants peuvent jouer un peu en vase clos dans un sentiment de sécurité relative,
mais quand même importante. Et c'est une des premières choses qu'on nous a dites,
1475 imaginer un site qui préservera au moins cette caractéristique qui était vue comme une
caractéristique très positive du site. Alors je ne veux pas mettre des mots dans la bouche
des organismes avec lesquels on a interagi, mais peut-être qu'ils pourront préciser eux-
mêmes leurs intentions par rapport à ça.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

1480 Merci beaucoup. J'appelle madame Suzanne Olivia à venir au micro, s'il vous plaît.

MADAME SUZANA LEIVA :

1485 Je voulais juste savoir comment ça fonctionner concernant l'exemple d'une famille
qui a un 3 ½ et qui voudrait avoir un 4 ½? Comment, où peut-on avoir l'information? Je
voulais savoir par exemple si les familles qui ont un appartement plus petit et qui veulent
avoir un plus grand, comment ça va fonctionner?

MADAME JUDY GOLD, présidente :

1490 D'accord. Alors, Madame Davies?

MADAME JULIA DAVIES :

1495 En fait, il y a des règles qui gèrent toutes ces questions-là de l'attribution du
logement. Donc normalement, par exemple, si on est une personne seule, on a une
chambre à coucher; si on est un couple, on va avoir une chambre à coucher. La question
pour les enfants, quand on a des enfants, les règles sont en bas de sept (7) ans et en haut
de sept (7) ans. Donc, par exemple, si on a deux enfants du même sexe en bas de sept (7)
ans, ils peuvent partager une chambre. Si on a deux enfants qui ne sont pas du même sexe
1500 en bas de sept (7) ans, ils peuvent partager une chambre. Si on a deux enfants de sexe
différent, et qui un est en bas de sept (7) ans et l'autre en haut, ils vont avoir deux chambres.

1505 Donc c'est toutes des questions qui sont réglementées par les programmes de logements sociaux. Il y a des normes qui dictent quelle est la grandeur de logement selon le nombre de personnes qui vont vivre dans nos logements. C'est clair? Comme vous, votre cas, vous avez combien d'enfants?

MADAME SUZANA LEIVA :

1510 Une fille.

MADAME JULIA DAVIES :

1515 Un enfant, mais vous avez droit à un appartement avec deux chambres. C'est ça que vous voudriez?

MADAME SUZANA LEIVA :

Oui, mais c'est où qu'il faut s'adresser pour ça?

1520 **MADAME JULIA DAVIES :**

1525 Ça c'est une bonne question. Les logements sociaux qui vont être construits sur le site, c'est important de préciser qu'il y a deux groupes qui vont être des propriétaires. Il y a le groupe Ressource Habitation de l'Ouest qui a déjà deux bâtiments sur le site et l'autre bâtiment va être le propriétaire du CACI qui est un autre groupe qui travaille dans le... Je ne sais pas si vous les connaissez, c'est un groupe qui travaille dans le secteur et les projets sont réalisés avec l'aide de deux autres groupes qui font un peu le lien entre nous. Nous notre rôle, entre autres à la Ville, c'est de gérer les programmes de subventions qui vont faire en sorte que ces logements puissent être construits. Donc nous on travaille avec des
1530 groupes de ressources techniques et les groupes de ressources techniques ce sont des personnes qui aident ces deux autres organismes à réaliser des projets. Et donc, vous est-ce que vous étiez une résidante?

MADAME SUZANA LEIVA :

1535 Oui.

MADAME JULIA DAVIES :

1540 OK. Bon. Donc, en principe, on a votre nom sur notre liste et quand on va être plus près de la livraison des logements. Bientôt, ça on va discuter avec nos groupes de ressources techniques, puis les groupes de ressources techniques sont présents ce soir; il y

1545 a le ROMEL et Bâtir son Quartier, et on va vous contacter. On va s'asseoir avec vous, on va parler de quels sont vos besoins, puis on va discuter de ces questions-là. Donc si vous êtes sur notre liste et je peux vérifier, vous me donnerez vos noms après, on va vous contacter.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

1550 Il faut que vous dirigiez la question à moi.

MADAME SUZANA LEIVA :

Oui, parce que j'habite présentement à Ressource Habitation.

1555 **MADAME JULIA DAVIES :**

Vous habitez dans le 2020 ou le 2090?

MADAME SUZANA LEIVA :

1560 Oui, le 2020.

MADAME JULIA DAVIES :

1565 Et puis vous voulez avoir un nouveau logement?

MADAME SUZANA LEIVA :

1570 Oui, un nouveau logement.

MADAME JULIA DAVIES :

1575 Comme je vous dis, on va dans les mois qui viennent, on va avoir des discussions, on va avoir des réunions avec les groupes de ressources techniques et ce sera bien publié. Il va y avoir beaucoup d'information. Donc vous n'avez pas à vous inquiéter. Vous allez pouvoir nous dire oui, je veux aller dans tel ou tel logement. Ça, il n'y a aucun problème.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

1580 Alors les résidants seront bien informés des procédures à suivre?

MADAME JULIA DAVIES :

1585 Oui, parce qu'il faut comprendre. Il va avoir toute une série de règles d'attribution définies avec nos partenaires : qui va aller dans quel logement, comment on décide que des familles...

MADAME JUDY GOLD, présidente :

1590 Les façons d'établir les logements pour les résidants qui ont le droit de retour, mais vous rassurez maintenant les résidants qu'ils auront toute l'information, ce qu'il faut.

MADAME JULIA DAVIES :

1595 Madame est dans une situation étant donné qu'elle est encore sur le site, elle n'a pas une lettre de garantie de retour. On comprend, la garantie de lettre de retour c'est pour seulement pour ceux qui sont relogés, mais on comprend qu'on va construire 223 logements et on a 137 ménages qui ont signalé qu'ils veulent revenir. Parmi ces 137 ménages, il n'y en aura pas 137 qui vont revenir parce que ça c'est le plus large possible. Il y a même du monde qui ont pas dit oui ou non, mais nous on a pris pour acquis, on va les compter dans nos listes. Il y a du monde qui sont partis en Alberta, est-ce qu'ils vont revenir vraiment? 1600 Donc 137, c'est le maximum, donc il va y avoir des logements disponibles pour d'autres membres de la communauté.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

1605 Ils vont être informés comment accéder à ces logements?

MADAME JULIA DAVIES :

1610 Oui, absolument.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

1615 Alors merci beaucoup. Alors j'appelle Esteban Gajardo, s'il vous plaît. Je ne sais pas si je prononce bien votre nom.

MONSIEUR ESTEBAN GAJARDO :

1620 It's O.K. It's Esteban Gajardo. Madam president, I don't know if I understood in French properly, but my first question is about the parking space. I live with my family in 10620 Place l'Acadie and, for the full amount of time that we live there, we have parking

spaces on the Place l'Acadie and Place Henri-Bourassa. And there are also some parking spaces behind where the high electricity tension towers are. Now, if it was because of the conflicts that we have with the previous owner that they decided to make this new construction in there. And in the apartment building where I lived, everybody, absolutely everybody, we were all families, and every family had a car and even sometimes two cars. And the problem with having avenue l'Acadie and also with Henri-Bourassa where there's no parking spaces absolutely, I foresee a conflict absolutely, a big conflict, social conflict if we are not going to have a space to park.

Being one place to park for four apartments, we are going to be fighting between each other like hell. Because I'm not going to park a mile from a space out there. And for me, myself, I'm a plumber and I do need a car regardless. So for me it's a very important problem this. And if I see, if you decided to sell this property to a person to make a new place in there for everybody and the people that are going to live in the social buildings, why wouldn't we have the same density as the private areas?

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Alors, Madame Davies, it is essentially the same question that I asked you previously regarding the number of unities for the social housing that are significantly inferior to the present regulations. And do you have anything to add?

MADAME JULIA DAVIES :

Well no, I think that we have to look into it, obviously that is the answer.

MONSIEUR ESTEBAN GAJARDO :

So we will have an answer or something like that about...

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Well, the City had said that they will look into it, that they will perhaps reevaluate the need.

MONSIEUR ESTEBAN GAJARDO :

Yes, O.K. Second question?

1660 **MADAME JUDY GOLD, présidente :**

Sure, go ahead.

1665 **MONSIEUR ESTEBAN GAJARDO :**

The second question is this. I put my name with my family for a 6 ½ in ROMEL which is in Côte-des-Neiges. I don't understand this. Am I one of the 137 families because I put my name there? And the other question is : am I going to be the first one to be there on July 2010 and if that is the case, do I have to put my name somewhere else or am I assured a place already?

1670

MADAME JUDY GOLD, présidente :

I would like to understand your question. You are one of the families that have been relocated elsewhere, is that correct?

1675

MONSIEUR ESTEBAN GAJARDO :

No, I wasn't relocated. I rented it before the time, I moved out just month before everybody else left. But my apartment was in severe... It was terrible.

1680

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Terrible state. Did you mentioned that you are on the list for housing in the Côte-des-Neiges area?

1685

MONSIEUR ESTEBAN GAJARDO :

No, non, no. We had a meeting in a building out there with this lady...o.k., we had a meeting and, yes, I am interested in coming back to the place.

1690

MADAME JUDY GOLD, présidente :

To the site?

1695

MONSIEUR ESTEBAN GAJARDO :

Well, right. So I put my name and they told me to go up to belong to this coop which is the coop whatever... And now I see out there it says ATLAS. Is that the coop that because of putting my name in ROMEL? Am I assured a place now or not?

1700

MADAME JUDY GOLD, présidente :

O.K. Madame Davies?

1705 **MADAME JULIA DAVIES :**

O.K. I got you.

1710 **MONSIEUR ESTEBAN GAJARDO :**

Thank you.

MADAME JULIA DAVIES :

1715 This was a question that we looked into because a lot of the residents didn't know that the Group Tyron was going to be buying the site and there was going to be a transaction. There were, in the few weeks before the transaction, there were families that moved out because things were getting even more unbearable. So you are probably not on our list of... since you weren't there after April the 15th, you are not on our list of residents
1720 that we are giving a right to return. I assume, I can check but probably not here. ROMEL is one of the groupe de ressources techniques that we will be working with to build one of the buildings on the site.

1725 And ROMEL when they say to you that you have your name on the list, that's good because they know that you want to come back. And as I said before, all the movement, the whole operation to return to the site will be coordinated with us, and with ROMEL, and with Bâtir son Quartier, and with Ressources Habitation de l'Ouest and with CACI.

1730 And if your name is on a list, and ROMEL, and you can check because Mr. Mazen Houdeid who's here, he's the director of ROMEL, he will be able to assure you that your name is on a list to come back here. Because ROMEL works all over the city and they have other projects, so they have various waiting lists. For some will say, well I would like to live in this neighborhood or another neighborhood.

1735 If you are interested in coming back to this site, then you confirm that you are on that list, but I am sure you are. I will be happy to take your name after, you can give it to me and I will make sure that you are on the list to come back to the Place l'Acadie.

MONSIEUR ESTEBAN GAJARDO :

1740

Yes, absolutely.

MADAME JULIA DAVIES :

1745 And the other thing is that when we start to have information meetings and we start talking about who comes back and who will live here, then you will be informed of the meetings so that you will be able to come.

1750 Because all the people that are on the famous list, the people who have the guaranteed right to come back, when we have information meetings, they are automatically informed. For the people that are on the waiting list, we want to make sure that you also will be informed so it is important that we have name, address, phone number, etc. And you will be informed.

1755 **MONSIEUR ESTEBAN GAJARDO :**

 So the person that I have to get in touch is?

MADAME JULIA DAVIES :

1760 Back there. Mazen Houdeid.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

1765 Is that clear? Does that answer your question?

MONSIEUR ESTEBAN GAJARDO :

1770 Yes.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

 Do you have another question?

1775 **MONSIEUR ESTEBAN GAJARDO :**

 No.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

1780 Thank you very much. On va prendre une pause de cinq minutes, puis on revient à 9 h 35.

PAUSE...REPRISE

1785 **MADAME JUDY GOLD, présidente :**

Je veux dire que si ce soir, on ne peut pas passer toutes les personnes qui se sont inscrites, on commencera demain soir avec les personnes qui sont sur la liste de ce soir.

1790 I would like to announce that we are going to continue the question period tomorrow evening at 7:00 here in the same place where you can continue to ask the questions.

Alors, on va continuer. Jean-Léon Longa, s'il vous plaît.

MONSIEUR JEAN-LÉON LONGA :

1795 Bonsoir, Madame la présidente. Vous m'avez précédé dans ma question, mais cela ne m'empêche pas d'insister parce que celle-ci concerne les rapports que les promoteurs ont entre la construction et nous qui sommes là.

1800 Je rappelle en passant que je suis locataire au 2090. Nous allons demeurer dans le site pendant tout le temps des travaux et j'aimerais entendre encore de nouveau le promoteur élaborer là-dessus. Puisque la dernière quinzaine du mois de décembre, nous venions de vivre une expérience assez malheureuse parce qu'alors qu'il n'y avait apparemment sur le site aucun travail qui se faisait, qu'il s'agisse de la démolition ou du désamiantage, on a déposé presque une montagne de neige très dure sur la ruelle qui
1805 donne accès entre les Places l'Acadie et Henri-Bourassa. Ce qui nous a obligé pour pouvoir accéder chez nous à faire un détour par Saint-Laurent pour rentrer sur Henri-Bourassa et je pense qu'il y a lieu vraiment de pouvoir insister sur le maintien de la qualité de vie pour nous qui devrions être là pendant toute la durée des travaux.

1810 En second lieu, en qualité de membre du conseil d'administration de Ressource Habitation de l'Ouest, je voudrais exprimer une certaine inquiétude sur la possibilité des travaux, comme ceux d'excavation, de pouvoir endommager la structure de nos immeubles qui devraient rester dans le site indépendamment de la réalisation de ces travaux. Je parle de 2090 et même du 2020 avant son éventuelle démolition. Je vous remercie.

1815 **MADAME JUDY GOLD, présidente :**

Est-ce que vous avez une question à poser comme telle?

1820 **MONSIEUR JEAN-LÉON LONGA :**

J'ai posé la question sur les rapports entre la construction et le maintien de notre qualité de vie, nous qui devons endurer la réalisation...

MADAME JUDY GOLD, présidente :

1825

D'accord, parfait. Monsieur Longa, on va reposer la question et je vous invite aussi à déposer un mémoire et à faire une présentation orale lors des séances le 18 février où la Commission est là pour vous entendre, vos recommandations, vos opinions. Je vous invite chaleureusement à faire cette présentation. Alors, Monsieur Hurtubise, avez-vous des éléments à rajouter?

1830

MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :

1835

Tout d'abord, merci, Monsieur Longa. C'est une question qui est extrêmement importante. C'est sûr qu'on ne cache pas le fait qu'il y a des travaux, quand même qu'on voudrait le cacher, c'est un gros site et ça amène toujours des inconvénients. Donc ce que je peux vous réaffirmer c'est l'engagement d'essayer d'établir la meilleure relation possible avec les gens qui habitent sur le site, notamment les gens de Ressource Habitation de l'Ouest, mais plus que ça, les gens des logements sociaux par la suite quand on aura de la construction des phases subséquentes du projet.

1840

1845

Je sais même qu'il y a eu des communications aujourd'hui avec madame Larocque, avec Monsieur Tiramani. Il y a des enjeux actuellement sur le site qui nécessitent des bonnes relations entre la RHO et le promoteur et il va y en avoir d'autres. Ceux que vous avez mentionnés en sont, mais il y en aura d'autres dans le futur aussi, donc je ne peux que réaffirmer l'engagement d'établir ses bonnes relations-là et c'est non seulement au bénéfice de la RHO, mais aussi du Groupe Tyron.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

1850

Monsieur Hurtubise, je pense que monsieur Longa posait la question si l'excavation aurait des conséquences sur la structure du bâtiment?

MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :

1855

1860

Oui, les mesures vont être prises pour que ç'en ait pas. En construction, il peut arriver qu'il y ait des problématiques particulières qui soient vécues; on essaie de les prévenir, puis quand on n'est pas capable de les prévenir, on essaie de les corriger. Donc c'est le même engagement sur cet aspect-là que pour l'ensemble des aspects qui concernent la construction, mais c'est sûr qu'il y a des règles de l'art pour éviter des problématiques; alors elles vont être mises de l'avant.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Est-ce que ça répond à votre question, Monsieur Longa?

1865

MONSIEUR JEAN-LÉON LONGA :

Je tiendrai compte de votre recommandation d'intervenir lors du dépôt de mémoire et de faire une présentation orale également.

1870

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Vous serez très bienvenue.

1875

MONSIEUR JEAN-LÉON LONGA :

Je vous remercie.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

1880

Monsieur Marcoux? Est-ce que Monsieur Marcoux est là?

MONSIEUR PATRICK MARCOUX :

1885

Excusez-moi, Madame la présidente, distraction momentanée. J'aimerais revenir sur quelque chose que j'ai entendu ce soir. Monsieur Hurtubise a répété plusieurs fois que les propriétaires seraient pilotés par le ROMEL, le CACI et RHO. On avait parlé d'une coopérative pour les résidants et quelqu'un d'autre a mentionné cette coopérative-là et il s'était inscrit au ROMEL, où est-ce que c'est rendu ça? Moi je n'ai pas eu de nouvelles au sujet de leur coopérative.

1890

MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :

Ça a fait l'objet d'une discussion lors de notre dernière rencontre de comité de travail, mais c'est la Ville qui va vous expliquer parce que c'est Julia et madame Lachapelle qui ont piloté ce dossier-là.

1895

MADAME JULIA DAVIES :

1900

Salut, Patrick, bonsoir. Une petite précision.

MONSIEUR BRUNO BERGERON :

1905 Juste à notre bénéfice, il y a comme un langage. Il y a à peu près que vous qui vous comprenez. Moi, je serais intéressé à savoir c'est quoi le ROMEL, c'est quoi la coop. Je n'ai aucune idée de ce dont vous parlez.

MADAME JULIA DAVIES :

1910 Peut-être je vais mettre une petite diapo, ça va peut-être nous aider à comprendre des choses. Première chose, est-ce que je réponds à monsieur Bergeron en premier?

MONSIEUR BRUNO BERGERON :

1915 Pour le bénéfice de l'assemblée, nous dire, essayer d'appuyer la question, ou bien de quelle préoccupation et c'est sur quel édifice. Est-ce que c'est par rapport au logement social, est-ce que c'est par rapport, je ne sais pas de quoi il s'agit?

MADAME JULIA DAVIES :

1920 La diapo que j'ai mise, on essaie d'expliquer un peu ça se fait comment un projet de logement social. Donc on comprend que les projets sur la Place de l'Acadie, ou dans n'importe quel projet, ils sont pilotés par les groupes de ressources techniques qui sont pour faire un projet de logement social, un organisme ou du monde qui veulent se mettre ensemble pour en faire partie; ils doivent faire affaire avec un groupe de ressources techniques et le groupe de ressources techniques fait affaire avec nous.

1925
1930 Une autre particularité de ce projet, parce qu'il y en a plusieurs, c'est que normalement dans un projet, on n'a qu'un groupe de ressources techniques, mais ici on en a deux. Pourquoi? Parce que déjà étant donné que sur le site de la Place de l'Acadie, parmi les 23 immeubles qui sont sur le site, il y en a deux qui appartenaient déjà à un organisme à but non lucratif qui est Ressource Habitation de l'Ouest. Ressource Habitation de l'Ouest, leur groupe de ressources techniques et Bâtir son Quartier. L'autre groupe qui va être propriétaire d'un bâtiment c'est le CACI, le Centre d'appui aux communautés immigrantes, et ce groupe-là travaille avec le groupe de ressources techniques ROMEL. Donc déjà ça c'est un degré de complexité ajouté si on veut.

1935
1940 C'est de là les deux groupes. Les projets sont réalisés grâce au programme AccèsLogis qui est une subvention de la construction. Et la façon qu'on marche c'est que soit que les terrains sont vendus ou ils sont faits de formules clés en main. Dans le cas actuel, ils vont être faits formule clés en main. Ça veut dire que le Groupe Tyron, on va s'entendre sur un prix et le Groupe Tyron va construire des projets et, à la fin, le CACI et le

RHO vont acheter les bâtiments. Ça a l'air très simple de même, mais c'est un peu plus compliqué que ça, mais c'est comme ça que ça marche.

1945 Quand monsieur Marcoux parle d'une coopérative, c'est que les projets eux-mêmes de logements sociaux, donc les deux bâtiments, tous les projets de logements sociaux que l'on fait, il y a deux façons de gestion. Ils peuvent être gérés par un organisme à but non lucratif qui a une expérience en habitation, comme c'est le cas pour RHO, ou ils peuvent être exploités par une coopérative d'habitation. Et la coopérative d'habitation, on avait un souhait que sur le site, il y ait une coopérative d'habitation pour notamment des questions, on parle beaucoup de *empowerment* et que la coopérative d'habitation c'est une façon que le monde soit plus impliqué dans la gestion de leur immeuble, toutes sortes de choses, de s'impliquer plus dans la communauté.

1955 Au début du projet, on avait tout le monde, les résidents – parce que monsieur Marcoux, je ne pense pas que tu l'aies dit, Patrick, il est sur le Comité des résidents, donc c'est quelqu'un avec qui on a eu beaucoup de discussions – les groupes communautaires, les GRT. Même chez nous, on avait mis sur la table que peut-être on pourrait dans ce projet-là faire une coopérative d'habitation. Donc on a exploré la possibilité.

1960 Mais c'est un site assez particulier dans le sens qu'il ne faut pas oublier qu'on va avoir 250 logements sociaux sur 1 300 logements et les coops d'habitation, c'est peut-être 40, 50, 60 logements. Et quand on regarde le bâti qu'on a, ce n'est vraiment pas évident de savoir, mais comment est-ce qu'on va mettre 40 logements dans cet espace-là qui vont être gérés séparément, puis ce n'est pas juste une question de gestion, c'est que physiquement c'est un espace différent. Et pour toutes ces raisons-là, il y avait des questions de coût, il y avait des questions. On s'est dit : est-ce que vraiment 40 ménages dans cet ensemble-là, est-ce que ça va être efficace, est-ce que ça va vraiment atteindre les objectifs qu'on poursuit avec une coopérative en habitation? Et on a décidé que ce n'était peut-être pas la meilleure place.

1975 Par contre, on est très d'accord qu'on partage absolument avec tous nos partenaires l'idée qu'il faut avoir une forme de gestion où on pourrait impliquer les résidents et qu'ils ne se sentent pas juste gérés par leur OBNL respective, mais qu'il y ait une forme de gestion. Donc on a mis sur la table lors de notre dernier comité de travail, puis effectivement je pense que Patrick n'y était pas.

MONSIEUR PATRICK MARCOUX :

1980 J'étais absent.

MADAME JULIA DAVIES :

1985 C'est ça. Et donc l'idée étant qu'on a mise sur la table, puis ç'a été bien reçu que de voir comment on pourrait avoir une espèce, moi j'appelle ça l'association Place de l'Acadie, mais c'est pas vraiment ça, mais une association, un OBNL, un organisme qui pourrait aider à assurer le bon voisinage de cet ensemble. On a parlé que peut-être ça pourrait être une coopérative de services pour essayer de faire en sorte que les deux OBNL puissent travailler ensemble.

1990 Je prends un exemple très facile, le déneigement. Est-ce que chaque OBNL va déneiger ses terrains, ses entrées de garage ou est-ce qu'on ne pourrait pas imaginer que, ensemble, ils engagent quelqu'un? Peut-être une coopérative de services, donc ç'a été bien reçu par les partenaires. Ils sont en train d'imaginer ce que ça pourrait être. Il y a de l'aide financière de la Ville disponible pour, si requis, engager quelqu'un qui pourrait nous proposer des façons. Et il faut aussi imaginer que cet organisme, il pourrait y avoir sur la direction ou la façon d'organiser, il pourrait avoir des représentants des syndic, des AccèsCondos, des personnes âgées. Il pourrait avoir quelqu'un du CLSC.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

2000 Excusez-moi, il va falloir qu'on procède parce qu'il y a du monde qui attende réponse à leur question.

MADAME JULIA DAVIES :

2005 Ça répond, Patrick?

MONSIEUR PATRICK MARCOUX :

2010 Oui, c'est bien. C'est là où on en est rendu.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

2015 Est-ce que vous avez une deuxième question?

MONSIEUR PATRICK MARCOUX :

2020 J'ai une deuxième question effectivement. Suite aux discussions entre le comité de résidents, les divers intervenants sociaux, la Ville, le groupe en charge de la construction, on avait parlé de réunir les chiffres sur les données des capacités financières des gens qui ont été relocalisés. Sur la population, combien d'enfants qu'ils ont, quel genre de typologie qu'ils

2025 ont besoin comme appartement? Sur, entre autres, combien de ces gens-là qui ont mentionné qu'ils veulent revenir sur le site qui ont déjà déménagé et dont on a déjà perdu la trace, ils ont déménagé de leur appartement relocalisé? Certains qui m'ont dit parce qu'ils ne sont pas capables de continuer à le payer.

2030 Ces données-là, je comprends qu'elles seront disponibles le 5 février. Est-ce que je peux demander qu'elles soient incluses dans les documents mis sur le site pour aider à la préparation des mémoires? Et peut-être aussi les données, est-ce que les gens ont déclaré qu'ils ont une automobile, la quantité de gens qui ont montré de l'intérêt pour la coopérative, ce genre de choses-là. Ce serait des données qui seraient pertinentes à avoir à ce point-ci pour pouvoir juger du projet.

2035 **MADAME JUDY GOLD, présidente :**

D'accord. D'abord je vais demander à madame Davies. Est-ce que vous serez en mesure de produire un certain nombre de données?

2040 **MADAME JULIA DAVIES :**

Non, c'est des données confidentielles. Premièrement, quand on a demandé...

MADAME JUDY GOLD, présidente :

2045 Pas les noms, mais le nombre de personnes par exemple.

MADAME JULIA DAVIES :

2050 J'ai une diapo qui indique le nombre de ménages et la typologie requise. Ça, il n'y a pas de problème, je peux vous le montrer.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

2055 Mais peut-être pour laisser le plus de gens passer, parce qu'il est déjà presque 10 h, puis il faut finir au plus tard 10 h 15. Peut-être on pourrait demain faire cette présentation? Monsieur Marcoux, vous serez là demain?

MONSIEUR PATRICK MARCOUX :

2060 Oui.

MADAME JULIA DAVIES :

2065 Mais je tiens à vous signaler que les données qui ont été recueillies par l'Office
municipal d'habitation dans le cadre de l'opération de relogement sont confidentielles. Donc
il n'est pas question qu'elles soient sur le site de l'Office et c'est la SHDM qui est propriétaire
de cette banque de données, si vous voulez. Nous on en a besoin parce qu'évidemment, la
typologie des ménages qui vont revenir, mais ça dicte même la typologie des logements qui
vont être sur le site. Donc ça, en termes de typologie, ça il n'y a pas de problème, mais les
données personnelles, si oui ou non ils ont une voiture, quel est leur revenu...

2070

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Monsieur Marcoux, je ne pense pas qu'il demande l'information confidentielle. Juste
des chiffres, certaines données.

2075

MADAME JULIA DAVIES :

Non, il n'y aura aucune donnée qu'on va vous donner. C'est dommage, mais ce sont
des données confidentielles.

2080

MADAME JUDY GOLD, présidente :

D'accord. Alors quelles données? Vous avez précisé d'autres données que vous
aimeriez avoir; pouvez-vous juste les répéter?

2085

MONSIEUR PATRICK MARCOUX :

Oui, excusez l'anglicisme, mais les *brackets* financiers des ménages pour savoir
combien sont éligibles au supplément de loyer.

2090

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Vous parlez de *brackets* financiers, vous parlez juste pour le logement social et
communautaire?

2095

MONSIEUR PATRICK MARCOUX :

Exactement, c'est ça.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

2100

Les données que vous demandez, c'est juste pour le logement social.

MONSIEUR PATRICK MARCOUX :

2105

Ici, les données qui existent, je sais que l'OMH en a recueillies. Je sais que RHO a des locataires présentement également et qui doivent être comptés comme ceux qui vont habiter dans les logements sociaux. Alors effectivement faudrait savoir à ce point-ci qui est éligible à de l'aide financière.

2110

MADAME JULIA DAVIES :

Excusez-moi, mais c'est des données confidentielles. Quand quelqu'un...

MONSIEUR PATRICK MARCOUX :

2115

Non, mais combien?

MADAME JULIA DAVIES :

2120

Même les banques de données, il y a du monde parmi les résidants qui ont refusé de donner des informations sur leurs revenus.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

2125

Monsieur Marcoux, on va faire une liste des données que vous voulez et on va voir qu'est-ce qui peut être fourni, puis qu'est-ce qui ne pourra être fourni. Vous avez mentionné le *bracket* financier?

MONSIEUR PATRICK MARCOUX :

2130

La typologie telle que tu as déjà préparé une diapositive. Combien de gens qui ont été relocalisés dont on a déjà perdu l'adresse et la trace. Ça, ç'a été une question qu'on a parlé en comité. Il a été question ce soir combien de stationnements et donc combien de ménages qui ont une auto, c'est une question que je trouve très pertinente. S'il y a des données là-dessus et parmi les gens qui habitent à RHO présentement et parmi les gens de l'OMH, faudrait voir des quantités. Également, je suis intéressé de savoir précisément combien de gens ont mentionné de l'intérêt pour la coopérative. On n'a jamais chiffré ça, ce serait intéressant de le savoir et combien ont été retenus.

2135

2140 **MADAME JUDY GOLD, présidente :**

Alors Madame Davies, il y a une certaine liste. Peut-être certains de ces items, des chiffres pourraient être fournis, pas ce soir nécessairement, et d'autres peut-être que vous ne pourriez pas. Pouvez-vous regarder ça? Peut-être demain, vous pourrez nous dire sur tel et tel item où j'ai le chiffre, nous présenter demain soir ou peut-être vous pouvez...

2145 **MADAME JULIA DAVIES :**

J'ai déjà une diapo.

2150

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Sur la typologie? Je pense, on va la faire demain soir.

2155 **MADAME JULIA DAVIES :**

O.K. parfait. La question sur les stationnements, je n'aurai pas de réponse demain soir. Ça on comprend. On va se documenter là-dessus, mais c'est pas demain soir. La question sur les coops, il n'y a pas de problème. Les données sur les revenus, on comprend que c'est pas disponible. Puis ça aussi, on a déjà parlé de ça. Nous, on a dit avec les données qu'on a, on va essayer de faire une analyse sur qui on pense va être en difficulté.

2160

MADAME JUDY GOLD, présidente :

2165 Est-ce que vous avez des données sur le nombre de personnes qui étaient relocalisées?

MADAME JULIA DAVIES :

2170 J'aimerais faire le point là-dessus. S'il y a du monde qui ont déjà redéménagés depuis qu'ils ont été relocalisés, puis qui n'ont pas, comment je pourrais dire, dans toute la campagne d'information, de sensibilisation, d'accompagnement qui a été fait cet été, ç'a été dit maintes et maintes fois. Pas juste par nous, aussi il ne faut pas oublier qu'il y a deux personnes qui travaillent sur le site, Place en Mouvement, qui étaient là aussi pour dire aux résidants «si vous redéménagez, mais contactez-nous.» Et les coordonnées étaient très clairement indiquées. Si des personnes ont déménagé, puis elles ne nous ont pas laissé de coordonnées, mais c'est difficile de savoir pourquoi, je ne sais pas pourquoi. Oui, peut-être c'est parce qu'elles payaient trop cher, mais je ne sais pas. C'est peut-être parce qu'elles ont trouvé un autre logement, c'est peut-être parce qu'elles sont allées vivre avec leur famille.

2180

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Monsieur Marcoux ne vous demande que des chiffres.

2185 **MONSIEUR PIERRE HURTIBISE :**

Vous dire que la dernière communication avec les résidants qui sont partis, madame Gasse va vérifier demain exactement. Mais on a eu des enveloppes qui sont revenues; elle m'a dit, c'est moins d'une dizaine. On va essayer d'avoir le nombre exact.

2190

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Alors ce qu'on va faire, on a les questions de monsieur Marcoux, puis les questions où on peut avoir des réponses, on va les avoir demain soir à la présentation. Sinon elles vont être versées éventuellement sur le site Internet de l'Office. D'accord, Monsieur Marcoux?

2195

MONSIEUR PATRICK MARCOUX :

Merci beaucoup.

2200

MADAME JULIA DAVIES :

Est-ce que je pourrais faire aussi, on a parlé du stationnement. Peut-être demain soir, j'aimerais ça revenir sur la question du stationnement parce qu'on en a parlé pendant la pause. Donc j'aimerais avoir l'opportunité de faire une clarification demain.

2205

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Certainement.

2210

MONSIEUR PATRICK MARCOUX :

J'ai d'autres questions là-dessus alors je te donnerai cette opportunité-là.

2215

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Merci Monsieur Marcoux. Mohammed Akhter, s'il vous plaît. Il est déjà parti? D'accord. Vous avez l'air de connaître monsieur Akhter, si vous avez la possibilité de lui dire qu'on continue demain soir, ce serait bien apprécié.

2220

Monsieur Amoussa Mouinou? Sûrement que je prononce mal votre nom aussi?

MONSIEUR AMOUSSA MOUINOU :

2225

Bonsoir, Madame la présidente. Je voulais remercier toute l'assemblée, tout d'abord le promoteur et puis le ministère. J'ai deux questions que j'adresse à la présidente.

2230

J'ai vu que le projet est bon, mais ma question c'est : est-ce que le promoteur a pensé à l'action sociale? Parce que quand je regarde, j'ai regardé la part des logements sociaux. C'est tout juste 223. Il y a au moins 134 qui vont revenir; nous, habitants qui ne revenons pas, qui voulons accéder à ce genre de logement parce que nous sommes des familles un peu nombreuses, cinq personnes, trois enfants. On se dit qu'on n'a aucune chance de pouvoir bénéficier de ce genre de projet en vigueur. De deux, au niveau de...

2235

MADAME JUDY GOLD, présidente :

Peut-être on va d'abord chercher la réponse à votre première question. Madame Davies? Pouvez-vous reformuler la question?

2240

MADAME JULIA DAVIES :

2245

Je dirais, peut-être la diapo que j'ai sur l'écran... C'est les typologies proposées, donc quand on regarde. J'aimerais revenir sur la question des ménages qui reviennent. Comme je disais tantôt 137 ménages que nous avons sur nos listes et, comment je pourrais dire, c'est le maximum dans le sens qu'il y a même dans la banque de données qu'on a, du monde qui ont pas dit oui ou non qu'ils vont revenir, donc on va présumer que c'est oui. Donc quand on parle de 137 ménages, on pense qu'il y a au moins 30 % de ces ménages-là qui ne reviendront pas. Parce que, chez nous, on a fait des projets où les locataires sont déménagés pendant les rénovations et on a plusieurs expériences, et on sait que c'est à peu près ça.

2250

2255

Cela étant dit, quand on regarde les typologies proposées, c'est sûr qu'on sait que dans le quartier, il y a beaucoup de besoins pour des grandes familles. Et quand on regarde qu'est-ce qu'on propose, c'est sûr qu'on a par exemple les 5 chambres à coucher, on a trois de proposés, puis il y a trois ménages qui disent qu'ils vont revenir. Non, il n'y en a pas de disponible actuellement. Mais est-ce que c'est trois ménages vont vraiment revenir? Ça on ne le sait pas.

2260

L'important, ce que je peux vous dire, c'est que vous mettez votre nom sur une liste d'attente et que vous signalez votre intérêt à revenir sur le site. Et pour la liste d'attente, c'est un sujet d'ailleurs qu'on va discuter lors de notre prochain comité de travail, mais je peux

2265 prendre votre nom. La façon qu'on va fonctionner, c'est que c'est les deux GRT, ROMEL et Bâtir son Quartier qui vont tenir à date la liste d'attente pour les personnes qui sont intéressées par le projet. C'est comme ça qu'on va fonctionner. On va avoir, comme je l'ai expliqué à la personne qui était là juste avant la pause, on peut vous garder informés du progrès pour être certain que, s'il y a une opportunité, vous allez être informés.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

2270

Est-ce qu'il y a d'autres projets dans l'arrondissement?

MADAME JULIA DAVIES :

2275

Oui, en fait il y a plusieurs qui sont en cours actuellement dans l'arrondissement. J'ai des détails aussi, je peux vous en parler. Vous pouvez aller sur notre site Internet où on a toute une section sur les projets de logements sociaux : où est-ce qu'ils sont, est-ce qu'ils sont disponibles.

2280

MADAME JUDY GOLD, présidente :

D'accord, merci beaucoup. Vous avez une deuxième question?

MONSIEUR AMOUSSA MOUINOU :

2285

Oui, j'ai une deuxième question. Ça se rapporte un peu à la première. Moi, quand je regarde au niveau des logements pour personnes âgées, je vois que la part du gâteau est toujours mal partagée par rapport aux familles. C'est ma question que je pose au promoteur. Pourquoi ce disproportionnement au niveau des partages? Pourquoi quand on lance un projet, au fait, moi je ne vois pas, ce n'est pas palpable le bien-être social qu'on veut mettre en relief. Pour moi, ce n'est pas palpable. C'est ce que je demande au promoteur. Pourquoi c'est disproportionné de cette manière?

2290

MADAME JUDY GOLD, présidente :

2295

Alors, Monsieur Hurtubise, comment vous déterminez les proportions de logement social condos et résidences pour personnes âgées?

MONSIEUR PIERRE HURTUBISE :

2300

C'est une excellente question. Je pense que pour bien comprendre il faut voir un petit peu comment s'établit un partenariat entre un propriétaire privé qui achète un terrain comme ça, la SHDM, puis comment la Ville joue son rôle là-dedans aussi. C'était un terrain

2305 où il y avait beaucoup de logements délabrés, mais c'était un terrain qui valait quand même beaucoup d'argent. 14,8 millions ont été payés pour ce terrain-là malgré l'état de délabrement des logements. C'était difficile de trouver un propriétaire privé prêt à investir ces sommes-là sur un terrain avec de telles contraintes. La SHDM et le Groupe Tyron ont travaillé ensemble dans les mois précédant l'achat sur la base d'un partenariat que je vais vous expliquer.

2310 La SHDM dit, écoutez Groupe Tyron si vous achetez ce terrain-là, on est prêts, nous, à vous garantir qu'on va acheter plusieurs centaines d'unités d'AccèsCondos. Donc ça explique pourquoi il y a une proportion d'AccèsCondos. Parce que c'est le programme de la SHDM, et ça va vous aider à obtenir votre financement à la banque parce que vous allez pouvoir dire à la banque que vous avez déjà 480 unités d'AccèsCondos de vendus. Donc la SHDM assume une part du risque. Mais, bon, évidemment, on dit par contre à la SHDM, nous on veut que la mission d'habitation, les politiques sociales et d'habitation de la Ville de Montréal, ça fait partie de notre job d'essayer d'aider à ce qu'elles soient implantées.

2320 Alors on dit on va travailler étroitement avec la Ville et il va y avoir au moins 15 % de logements sociaux neufs sur le site parce que c'est ça les politiques de la Ville. Ça s'appelle la Stratégie d'inclusion et de logements abordables. Alors Groupe Tyron dit, oui peut-être ça m'intéresse, il y a des programmes, il y a de l'argent pour payer ça. On sait que les programmes ne couvrent pas tous les coûts pour les logements sociaux dans des terrains qui coûtent aussi chers que ça, puis il faut mettre des murs anti bruit, puis des fenêtres performantes. Mais on est capable de trouver un équilibre financier sur le site. Mais le Groupe Tyron, c'est une compagnie privée; elle aussi, cette compagnie privée doit trouver son compte dans le projet.

2330 C'est pour ça qu'il y a une partie du site qui est réservée pour des bâtiments de nature privée. Et l'évaluation que le Groupe Tyron fait pour rentabiliser sa participation comme compagnie privée dans ce site-là, c'est qu'il y aurait des bâtiments, il y a un marché pour des habitations pour des habitations pour des personnes âgées.

2335 C'est dans ces équilibres financiers-là au départ que se jouent les grands nombres. Alors 600, 480, 200 plus les 50 qui existent actuellement. N'oubliez pas qu'il faut démolir un bâtiment et le reloger. Il faut démolir toute une série de bâtiments, il y a les coûts de désamiantage et il y a surtout 150 quelque familles qui habitent sur le site.

2340 Puis on ne fera comme Radio-Canada dans le temps, débarquer dans un quartier, mettre les *bulldozers* là-dedans, sortir le monde, pas de droit de retour pas rien. C'est fini cette époque-là. Donc il y a un droit de retour sur le site aux familles qui vivent sur le site avec une vie communautaire, puis on établit des relations. Alors c'est ça le partenariat spécifique des Places l'Acadie. Alors, pas de logements sociaux s'il n'y a pas

2345 d'AccèsCondos; pas d'AccèsCondos, pas de logements sociaux s'il n'y a pas une partie
privée. C'est aussi simple que ça.

2350 Et des programmes gouvernementaux qui sont importants en logement social, mais
pas suffisamment pour des sites complexes comme celui-là avec des démolitions de
bâtiments, des relogements, des murs anti-bruit, de la ventilation, des stationnements
souterrains, des relocalisations de parcs, de rues, etc. Alors l'équilibre total, si on veut plus
de logements sociaux, il faut qu'il y ait une façon sur le site de financer le manque à gagner.
Ça veut dire soit plus d'AccèsCondos, soit plus de résidences de personnes âgées. Puis il y
a une densité maximale qu'on est capable d'intégrer sur un site comme ça, puis je suis sûr
2355 qu'il va y avoir des questions.

2360 On a 1 300 unités, puis il faut établir une vie communautaire, puis une mixité sociale
intéressante sur ce site-là. C'est pour ça qu'il y a un CPE, c'est pour ça qu'il y a un parc
central, c'est pour ça qu'il y a des commerces de proximité, c'est pour ça qu'il y a des salles
communautaires, c'est pour ça qu'on essaie de garder Place en Mouvement sur le site,
qu'on établit des liens. C'est ça la complexité. Alors c'est une réponse un peu longue, mais
elle vous permet de comprendre le puzzle avec lequel on joue.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

2365 Est-ce que ça répond à votre question?

MONSIEUR AMOUSSA MOUINOU :

2370 En partie. Moi, je voulais demander si le gouvernement n'a pas le droit de regard sur
le pourcentage pour les logements sociaux? Parce que si c'est seulement vos partenaires
qui décident en fonction de ce qu'il y a à faire sur le site, du pourcentage qu'on réserve aux
logements sociaux. Chaque fois, les cas sociaux seront toujours défavorisés. Est-ce que le
gouvernement a un droit de regard? Est-ce que le gouvernement coordonne tout ça
2375 ensemble avec les différents partenaires que le promoteur a?

MADAME JUDY GOLD, présidente :

2380 D'accord, on comprend bien la question. Je vais passer la parole à madame Davies
pour vous répondre.

MADAME JULIA DAVIES :

2385 Pierre l'a mentionné, la Ville de Montréal, on a ce qu'on appelle la Stratégie
d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Et justement,

2390 ç'a été adopté par le Comité exécutif en 2005. Et quel était l'objectif de cette politique est de s'assurer que justement que quand on fait des nouveaux projets résidentiels qu'on inclut du logement social. Donc, cette politique comment elle est arrivée, il y a eu des discussions, il y a eu des consultations publiques, il y a eu beaucoup de discussions et, en fin de compte, la politique a été adoptée.

2395 Puis qu'est-ce que ça dit? Ça dit que quand on parle d'un grand projet c'est 200 logements et plus, et quand on a une modification de zonage, bien, qu'on profite de l'occasion de cette modification de zonage pour exiger au promoteur : on lui dit : si vous ne mettez pas du logement social sur le terrain, vous n'aurez pas votre modification de zonage. C'est de là que ça part.

2400 Quelles sont les exigences de cette stratégie? Elles sont deux. 15 % de logements sociaux, donc les logements qui sont construits dans le cadre de programmes gouvernementaux. Puis dans le cas actuel, c'est le programme AccèsLogis qui est financé par le gouvernement du Québec et par la Ville de Montréal. Et l'autre 15 % c'est ce qu'on appelle du logement abordable privé. C'est quoi abordable? On pourrait en discuter durant de longues heures. Mais c'est, par exemple, une famille qui veut acheter une propriété pour la première fois, mais qui veut acheter deux chambres ou trois chambres à coucher, qui 2405 pourrait payer par exemple 235 000 \$. O.K. Ça veut dire dans le jargon de l'habitation, on dit abordable c'est quand on ne paie pas plus que 30 % de notre revenu soit pour payer notre loyer ou pour payer notre hypothèque si on est propriétaire. Donc c'est un peu ça la base de la stratégie.

2410 Après ça, donc dans le projet actuel, le promoteur respecte la Stratégie d'inclusion. Parce que quand on prend le nombre de nouveaux logements sociaux qui sont de 197 vraiment parce j'ai un petit tableau ici, si vous voulez me le mettre, c'est beaucoup de chiffres. On a 197 nouveaux logements sociaux. O.K. On a aussi 26 logements qui existent déjà sur le site qu'on va démolir puis qu'on veut reconstruire. Puis on a 27 logements 2415 sociaux qui vont rester où ils sont. Ça fait 250. Puis quand on regarde les logements parce que dans le volet AccèsCondos, il y a une grande partie, on estime à 410 sur 477 logements AccèsCondos qui vont être abordables.

2420 Ça veut dire quoi abordable? Pour nous, ça veut dire que, parce qu'on a un autre outil dans notre coffre, c'est que quelqu'un, un premier acheteur qui achète un logement abordable, il est admissible à une subvention à la Ville. Donc on fixe des prix d'achat. Donc pour nous, si les condos d'AccèsCondos sont vendus en bas de ces prix-là, ils sont considérés comme abordables.

2425 Dans les 477 logements faits pour Accès Condos, il y en a 410 qui sont considérés comme abordables.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

2430 Madame Davies, je m'excuse. Je suis très consciente de l'heure, puis du temps qu'il fait dehors, alors il va falloir qu'on soit très concis pour répondre à la question. Il y a effectivement une politique à la Ville de Montréal.

MADAME JULIA DAVIES :

2435 J'arrive à ma conclusion. Disons que la stratégie de la Ville exige 15 % de logements sociaux et quand on prend les 197 nouveaux logements, sur le nombre total de nouveaux logements, on arrive à 15 %.

2440 Je rajouterais juste un autre élément, c'est que ce n'est pas juste le nombre de logements. Si par exemple, et déjà dans notre programmation on a un pourcentage important de grands logements, si par exemple on avait construit tous les petits logements pas des 4 ½, des 5 ½, des 6 ½, mais juste des 3 ½ et des 4 ½, mais évidemment on aurait des pourcentages plus élevés parce que les logements sont plus petits. Donc c'est comme ça que ça marche. Et oui, c'est jamais assez. Et oui, on sait très bien que dans le quartier, 2445 comme je dis avant, il y a un manque de grands logements pour familles.

Un autre élément qui est bien important, c'est que quand même les unités de logements sociaux dont on dispose, ils sont pour toute la Ville de Montréal. On en a à peu près 1 250 par année. Sur le site de la Place de l'Acadie, on va en mettre 223; c'est à peu 2450 près 20 % de notre allocation dans une année, donc c'est beaucoup. Mais c'est jamais assez, je comprends très bien. Mais c'est un dilemme. Il faut aussi se rappeler que les logements qui étaient sur le site avant, ce n'était pas des logements sociaux; c'était des logements privés locatifs de mauvaise qualité.

2455 Voilà. Ça ne règle pas le problème qu'il n'y en a pas assez, mais c'est des explications pourquoi on ne peut pas en faire plus.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

2460 Ce serait en bref que oui, la Ville de Montréal a une politique, une stratégie et ce projet tombe dans la politique, dans la Stratégie d'inclusion de logement social et abordable. Oui, il respecte la politique de la Ville.

MONSIEUR AMOUSSA MOUINOU :

2465 D'accord. Merci.

MADAME JUDY GOLD, présidente :

2470

Alors il reste trois personnes sur le registre de ce soir. On va continuer demain soir. On va donner la priorité demain soir aux personnes qui sont sur la liste de ce soir. J'espère bien que vous pourrez revenir, ainsi que monsieur Ahkter qui est déjà parti.

Alors ceci termine la séance de ce soir, on reprend demain 19h00.

2475 Je soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe judiciaire, certifie sous mon serment
d'Office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des
notes sténographiques prises par moi au moyen du sténo masque, le tout conformément à
la Loi.

2480 ET J'AI SIGNÉ:

LOUISE PHILIBERT, s.o.