

Mme HÉLÈNE BÉLANGER:

Merci.

2485

LA PRÉSIDENTE :

C'étaient les questions que nous avons. Je vous remercie de votre participation. Il nous reste un interlocuteur, monsieur Cameron Charlebois. Vous saluerez madame Lambert de notre part.

2490

M. CAMERON CHARLEBOIS:

Oui. C'est possible qu'elle arrivera dans quelques instants.

2495

LA PRÉSIDENTE :

C'est vrai? Ah! Oui.

2500

M. CAMERON CHARLEBOIS:

Oui, oui. Elle doit venir.

2505

LA PRÉSIDENTE :

Votre nom, pour le bénéfice de l'enregistrement.

2510

M. CAMERON CHARLEBOIS:

2515 Cameron Charlebois. Je suis président du Conseil de la Table de concertation des Grands Jardins accompagné de Kenny Harrouche qui est notre accompagnement, secrétariat qui est du bureau de Rayside Labossière.

LA PRÉSIDENTE :

2520 Ah! D'accord. Au nom de la Table de concertation du quartier des Grands Jardins.

M. CAMERON CHARLEBOIS:

2525 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

Nous vous écoutons, Monsieur Charlebois.

2530 **M. CAMERON CHARLEBOIS:**

2535 Merci beaucoup, Madame la Présidente. Je ne prendrai pas beaucoup de votre temps. Notre but principal, ce soir, c'est de venir en appui au règlement avec le cas spécial, le cas particulier du centre-ville ouest qu'on appelle maintenant le secteur le quartier des Grands Jardins.

LA PRÉSIDENTE :

2540 Oui.

M. CAMERON CHARLEBOIS:

2545 Ce nom-là a été, juste par anecdote, a été introduit lors de la préparation du PPU du centre-ville ouest qui a pris le nom PPU, Programme Particulier d'Urbanisme du quartier des Grands Jardins.

LA PRÉSIDENTE :

2550 Oui.

M. CAMERON CHARLEBOIS:

2555 Je souligne ça parce que le PPU qui a été initié suite aux études que nous avons faites à l'origine de notre organisation a constaté un quartier en pleine effervescence et émergence en même temps, très complexe et très menacé de développement sauvage, parfois, peu réfléchi, alors ça nous a portés à former un groupe, notamment autour madame Lambert pour faire la vigie, en quelque sorte, de l'aménagement urbain qui se passe dans le coin et pour promouvoir, le plus possible, la qualité de l'environnement urbain qu'il faudra instaurer.

2560 En effet, tel que dit notre mémoire, il y a une grande mixité de population dans le quartier. C'est tant abordable, tant inabordable, mais avec les développements immobiliers qui se passent dans le coin, ça devient de moins en moins abordable. Et c'est pour cette raison que nous appuyons la démarche pour introduire un règlement de ce type-là. C'est la densité du quartier et le phénomène et la mixité et la diversité de la population, tant transitoire que permanente, que des étudiants, des travailleurs. Il y a des gens qui vivent là, beaucoup de personnes seules.

2570 On note, avec l'introduction de ce règlement, qu'on passe d'une stratégie qu'on appelait, à l'époque, la politique d'inclusion à, maintenant, un mécanisme de contrainte, ce qui est le bienvenu, dans ce cas-ci. Et la question qu'on se pose et qui nous laisse sans réponse, c'est « Est-ce que les mesures de mise en œuvre sont adéquates? Est-ce qu'elles sont assez bien

développées pour assurer que le règlement va avoir du mordant dans le réel?» Mais je vais prendre l'opportunité pour, dans mon intervention, principalement de... en parlant de la mise en œuvre, de faire un peu l'historique du cas du Children's. C'est devenu un cas presque mythique, une légende urbaine.

2575

LA PRÉSIDENTE :

Je veux juste vous rappeler, Monsieur Cameron, que j'ai présidé cette Commission-là.

2580

M. CAMERON CHARLEBOIS:

Voilà. Vous allez bien comprendre, comme ça, pourquoi nous le citons. Alors, notre groupe qui est vraiment axé principalement sur l'aménagement urbain, mais aussi la Table d'interaction Peter-McGill qui est la Table de concertation qui couvre tout le territoire de Peter-McGill qui est plus large que les Grands Jardins. Nous suivions de près le développement du Children's, commençant par la vente de la propriété presque sans contrainte. Un promoteur qui voulait juste atteindre ses 9 fois densité.

2585

De fil en aiguille, le projet a progressé, a développé. Et le milieu, nous, comme interaction Peter-McGill, nous sommes intervenus plusieurs fois auprès de l'arrondissement et le promoteur, pour savoir ce qui se passait. Et donc, on voit que... dès la première conception du projet, la Ville avait certains espoirs. Il y avait le besoin d'un centre communautaire, un désir pour une école, mais ça ne s'est pas concrétisé, et un grand désir pour un plus grand parc parce qu'un grand parc pour les jeux familiaux n'est pas disponible dans le quartier.

2590

2595

Donc, il fallait avoir ces trois choses-là et du logement social. Évidemment, du logement social : c'est un projet de quelques... presque mille logements dans six tours et ainsi de suite.

2600

Mais dans les premiers balbutiements, dans les interactions avec le promoteur, la première solution pour le logement social qui s'est présentée était une tour pour aînés. Alors, le

2605 milieu, nos groupes se sont mobilisés pour dire : « C'est pas ça qu'il nous faut dans ce quartier. »
Il faut du logement familial. C'est une revendication depuis longtemps, notamment de la Table
Peter-McGill, mais cette année, parce que c'est une composante importante, parce qu'avec la
2610 population et l'évolution du quartier, le besoin de travailleurs, le besoin d'abordabilité pour des
familles... d'ailleurs, le quartier devient de plus en plus accueillant pour les familles : on a plus de
parcs, on parle d'ouvrir des jardins, des grands jardins, des institutions aux familles ou aux
citoyens pour des parcs. Il y a maintenant trois écoles qui pourront se construire dans ce quartier-
là. Donc, le logement familial devient vraiment l'objectif premier que nous cherchions. Et, donc, ce
n'était pas prévu du tout.

2615 On est revenus à la charge pour demander, avec d'autres, qu'il soit du logement familial,
dans ce complexe-là. Et en faisant ça, nous avons aussi regardé l'aménagement du site pour le
rendre plus accueillant pour les familles : tiens, tous les espaces intérieurs. Il y avait un conflit
possible avec le camion de livraison. C'est un détail, mais on est arrivés à s'entendre avec le
promoteur et l'arrondissement. Comment aménager ce site-là pour que ce soit bien pour des
familles qui devaient, maintenant, s'installer dans une tour familiale, qui devait se faire clé en main
par le promoteur?

2620 Alors, on passe de modèles. Le premier modèle était une tour pour aînés qui devait être
réalisée par l'Office municipal de l'habitation de Montréal comme logement social à une tour
familiale surprise, réalisée clé en main par le promoteur. C'est une constatation importante dans le
sens que c'était un projet de six ou sept tours. Donc, l'idée d'avoir du logement social familial
intégré dans le projet était le modèle que le monde cherchait. Et l'entente qui est arrivée à pouvoir
2625 introduire ce volet-là, c'est ça qui a créé l'acceptabilité sociale du projet.

2630 On comprend que pour le reste du quartier, puis on peut en parler un peu plus tard, que
les terrains manquent. Donc, comment et où est-ce que nous allons introduire le logement
abordable, le logement familial, le logement social? Mais, dans ce cas-ci, qui devait être un cas
emblème, on avait la solution : c'était une tour pour familles intégrée au site qui a été, d'ailleurs,
aménagé pour recevoir exactement cette fonction-là : centre communautaire, des parcs, des

espaces intérieurs, sécuritaires. Tout était compris pour recevoir ce volet de tour familiale, sociale, abordable, ainsi de suite.

2635 D'un coup, on apprend que ça ne se passera pas. Le promoteur abandonne. On n'a pas de détails, de fins détails de la situation, mais on entend parler d'une contribution financière au lieu d'une tour, un équipement en site propre, qui était l'objectif premier d'avoir une mixité de projets sur ce site-là. Alors, là, il y avait pas mal de levées de boucliers et on ne peut pas être plus clairs que ça doit se réaliser, cette tour familiale là.

2640

LA PRÉSIDENTE :

Je suis obligée de vous rappeler qu'étant donné que c'est, en plus, une cause qui n'est pas encore réglée, le cas du Children's...

2645

M. CAMERON CHARLEBOIS:

On s'entend.

2650

LA PRÉSIDENTE :

2655 On ne peut pas, mais j'aimerais peut-être vous ramener au règlement et à votre compréhension de tout ça parce que vous avez, tout à l'heure, en fait, par une question, vous avez répondu à ma question, en fait. J'allais vous demander... Est-ce que, pour vous, les exigences que vous qualifiez de claires et contraignantes, qui doivent être mises en place... J'allais vous demander, au fond : Est-ce qu'elles sont adéquates? Est-ce qu'elles sont suffisantes, selon vous, selon votre compréhension du règlement? Mais, tout à l'heure, vous avez dit : « On se questionne à savoir si les mesures de mise en œuvre du règlement seront adéquates. » Donc, c'est donc dire que vous vous questionnez encore là-dessus.

2660

M. CAMERON CHARLEBOIS:

Sur le dernier volet de mise en œuvre.

2665

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

2670

M. CAMERON CHARLEBOIS:

Les contraintes sont claires. Les contraintes sont claires.

LA PRÉSIDENTE :

2675

O.K.

M. CAMERON CHARLEBOIS:

2680

Mais, c'est un peu comme le règlement pour fins de parcs, les contributions pour fins de parcs. Parfois, on voit... je ne présume à rien, là, mais parfois, on voit que ces contributions-là ne finissent pas par réaliser des parcs.

LA PRÉSIDENTE :

2685

Non.

M. CAMERON CHARLEBOIS:

2690

Alors, le financement - et c'est très bien d'avoir cette sorte de contrainte dans une contribution financière si on ne peut pas réaliser sur le site ou à proximité du site du logement

abordable, social ou familial. Mais, est-ce que la Ville est apte par la suite à réaliser ce qu'il faut réaliser avec cet argent-là?

2695 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. C'est là où toute la mise en œuvre comme telle.

2700 **M. CAMERON CHARLEBOIS:**

Oui. Puis, ça prend... je ne peux pas... je ne peux pas revenir en arrière, mais on se souvient de la grande opération des mille logements qui était un programme assez progressiste qui voyait la Ville acquérir des terrains.

2705 **LA PRÉSIDENTE :**

J'ai l'âge pour m'en rappeler.

2710 **M. CAMERON CHARLEBOIS:**

Voilà. Et les revendre à rabais, pas pour voir réaliser du logement abordable et accessible. Peut-être le terrain au centre-ville a... surtout pour le centre-ville, je ne parle pas pour toute l'île. Peut-être les terrains au centre-ville sont trop rares et trop chers pour faire ça. C'est pour ça que je ne peux pas...

2715 **LA PRÉSIDENTE :**

C'était une autre époque.

2720

M. CAMERON CHARLEBOIS:

2725 ... insister trop, mais c'est pour ça qu'un modèle comme le Children's était tellement marquant.

LA PRÉSIDENTE :

2730 Oui.

M. CAMERON CHARLEBOIS:

Et important parce que ça intégrait tout sur le même site.

2735 **LA PRÉSIDENTE :**

Exact.

M. CAMERON CHARLEBOIS:

2740 Il n'y aura pas beaucoup d'opportunités comme ça, à Montréal, puis c'est très important et c'est pour ça que notre mémoire indique que nous avons envoyé une lettre à la mairesse, en appui à sa démarche sur ce site-là parce que c'est symbolique.

2745 **LA PRÉSIDENTE :**

2750 D'autres interlocuteurs, avant vous, sont venus dire qu'il y aura dans les prochaines décennies de très grands sites institutionnels qui vont se libérer. On pense à l'Hôtel-Dieu et à plein d'autres. Donc, on peut peut-être espérer ou rêver ensemble à cette intégration de mixité comme vous le dites. Je profiterais, étant donné que c'est votre spécialité, sans faire de bataille de chiffres, là, je ne veux pas être là du tout, mais, selon vous, ce que la Ville annonce comme

compensation, puis une indexation à 2 %, puis enfin, il y a tout un paramétrage qui a été fait. Vous, qui êtes spécialisé dans ce domaine-là, est-ce que ça... globalement, là, ça vous convient? Ça fonctionnerait?

2755

M. CAMERON CHARLEBOIS:

Mais c'est impossible de prédire si ça va fonctionner adéquatement ou pas. S'il faudra interpeler l'industrie immobilière qui réalise ces projets-là et voir avec eux. Je pense qu'il y a eu pas mal d'échanges avec des organisations comme l'Institut de développement urbain.

2760

LA PRÉSIDENTE :

Oui, oui, il y a eu des Tables et des sessions de travail préalables.

2765

M. CAMERON CHARLEBOIS:

Je vois des loyers qui sont quand même assez raisonnables dans le document et je trouve que c'est un début, mais il va falloir peut-être revenir sur ces chiffres-là un jour pour voir si on peut faire mieux marcher ça.

2770

LA PRÉSIDENTE :

Oui, bien, c'est dans ce sens-là, probablement, que le bilan suggéré se fait. Alain?

2775

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:

Juste une précision, dans votre mémoire, vous mentionnez la stratégie d'acquisition des terrains prévue par le règlement pourront éventuellement servir aussi, non seulement au développement de logement social, mais aussi pour installer des équipements de première nécessité. Pourriez-vous expliquer davantage, en principe, le promoteur il échange un terrain pour

2780

une superficie de construction. Il n'est pas question, à ce moment-là, d'espace de parc, par exemple, ou de garderie ou de centre communautaire ou autres équipements collectifs? Comment vous...

2785

M. CAMERON CHARLEBOIS:

Je pense que la référence porte surtout sur l'histoire de l'école dans le quartier des Grands Jardins que...

2790

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

2795

M. CAMERON CHARLEBOIS:

Faute d'un terrain, parce qu'on n'a pas réussi lors de la vente du site, à faire de la place pour une école. On commençait à songer à mettre l'école sur le terrain des Sœurs grises et couper des arbres centenaires et ainsi de suite. Donc, ça poussait... alors l'idée d'acquérir des terrains pour du logement social abordable, il ne faut pas oublier des équipements qui viennent avec cette demande-là, que ce soit au centre-ville ou ailleurs. Donc, c'est plutôt en référence à ce type de phénomène là.

2800

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2805

Ah oui. O.K.

LA PRÉSIDENTE :

2810

Monsieur Cameron, ça fait le tour de nos questions. Merci pour votre présentation.

M. CAMERON CHARLEBOIS:

Merci à vous. Bonne soirée.

2815

LA PRÉSIDENTE :

Ah! Une autre montre. C'est la soirée des montres. Alors, écoutez... merci. Avant de vous libérer, est-ce que la Ville a une rectification à faire? Avez-vous... je vous inviterais au micro, s'il vous plait. Bonsoir.

2820

M. LAURENT LUSSIER:

Bonsoir. C'est deux petits points mineurs, évidemment.

2825

LA PRÉSIDENTE :

Allez-y.

2830

M. LAURENT LUSSIER:

Donc, il a été dit, plus tôt, que la Ville avait affirmé que les pourcentages exigés dans le règlement pour le logement familial représentaient la production actuelle. Ce qu'il faut comprendre, c'est que... ce qu'on a dit plus tôt... en logement familial, que la proportion de logements familiaux, merci, exigée par le règlement représentait les proportions déjà actuellement faites par le marché.

2835

Ce qu'on a plutôt affirmé, c'est que la proportion qui est exigée en logement familial au prix du marché, donc le 5 % au centre-ville et le 10 % dans les quartiers centraux et en périphérie, représente la production du marché. Ce qu'on vient exiger, en plus, c'est un pourcentage de logement familial abordable. Donc, il y a une différence. Ce qu'on a dit, c'est qu'il y avait une

2840