

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTES : Mme NICOLE BRODEUR, présidente
Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire ad hoc
Mme ÉLISE NAUD, secrétaire-analyste

TOUR 6 DU SQUARE CHILDREN

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 2

Séance tenue le 9 mai 2022, 19 h
1550, rue Metcalfe
14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 9 MAI 2022

MOT DE LA PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION, Mme NICOLE BRODEUR..... 1

PÉRIODE DE QUESTIONS :

M. Samuel Venzin5

M. Jean-Yves Bourdages..... 11

Mme Sarah Lessard 13

M. Éric Michaud..... 16

Mme Marie-Hélène Longpré 22

Mme Maryse Chapdelaine 25

M. Jacques Carpentier 29

M. Jean Poulain..... 31

M. Benoit Dussault 33

M. Robert Hajaly..... 37

M. Zacharie Nadeau..... 44

M. André Fortin..... 46

M. Robert Hajaly..... 50

M. Éric Michaud..... 54

Mme Claire Adamson..... 59

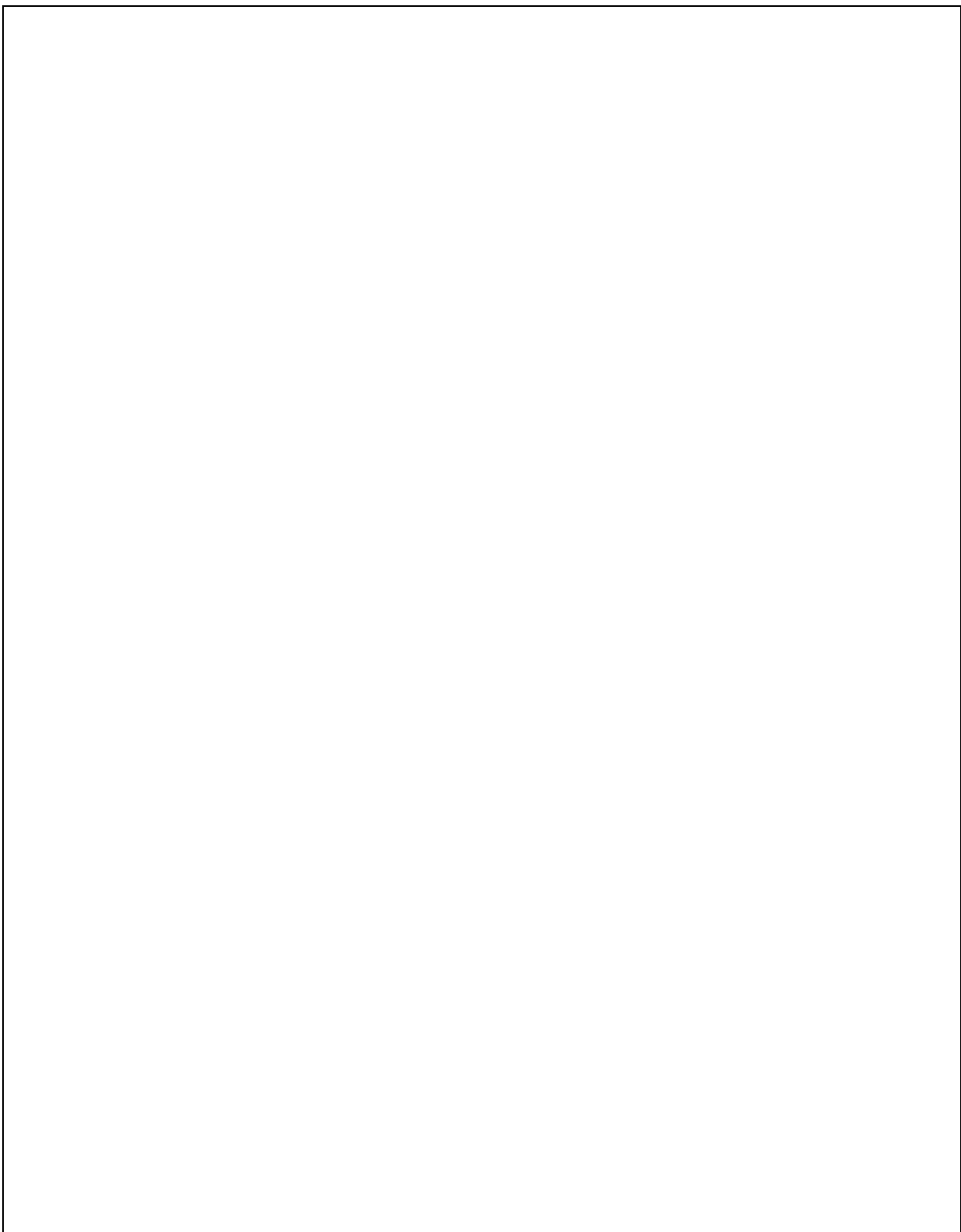
M. Samuel Vanzin 62

M. Jean-Yves Bourdages..... 66

QUESTIONS DES COMMISSAIRES..... 71

MOT DE LA FIN..... 73

AJOURNEMENT



MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme NICOLE BRODEUR, présidente de la commission :

5 Bonsoir, mesdames et messieurs. Bienvenue à cette séance de questions-réponses sur une modification réglementaire adoptée en 2017, et qui autorise la construction d'un complexe immobilier sur le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants.

10 Merci de l'intérêt que vous portez à cette consultation.

 La séance se déroulera en français. Toutefois, les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais pourront le faire.

15 This session will be conducted in French, but if you wish to ask a question or address the commission in English, you are welcome to do so.

20 Je m'appelle Nicole Brodeur, je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. La présidente de l'Office, madame Isabelle Beaulieu, m'a confié la présidence de cette commission, qui est complétée par ma collègue Marie-Claude Massicotte. Nous sommes appuyées dans nos travaux par madame Élise Naud, qui est la secrétaire-analyste de la commission.

 Des représentants de l'arrondissement Ville-Marie et de la Ville de Montréal sont présents pour répondre à vos questions. Ils se présenteront eux-mêmes sous peu.

25 J'aimerais d'abord dire quelques mots sur la consultation publique et sur l'Office.

 Une consultation menée par l'Office s'adresse d'abord aux citoyens qui ont le droit d'être renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion afin d'éclairer et d'influencer la décision des élus.

30

L'Office de consultation publique de Montréal est une entité distincte et indépendante de la Ville. Les consultations n'ont pas pour objet de faire la promotion d'un projet ou d'une vision en particulier. Les commissaires ne sont ni des élus ni des fonctionnaires et ils s'engagent à respecter un code de déontologie dont on peut prendre connaissance sur le site Internet de l'Office.

35

Je souligne aussi que toute la documentation pertinente sur la consultation en cours est disponible en tout temps sur le site Web de l'Office, à la page de la consultation. Il existe aussi un cartable qui est disponible à la table d'accueil, à l'entrée.

40

Alors, voyons ce qui en est du déroulement de la séance de ce soir. Celle-ci, comme vous le savez, est destinée exclusivement à répondre aux questions. Ce n'est pas le moment ni la tribune pour exprimer une opinion. Je préciserai dans quelques instants les modalités pour le faire.

45

Alors tout le monde, ce soir, pourra poser ses questions. Vous devez auparavant vous inscrire soit au registre qui est à l'entrée de la salle, soit par téléphone, si vous nous suivez à distance. Je vois qu'il y a déjà des personnes qui sont inscrites, soit sur place ou encore au téléphone.

50

Le numéro pour nous rejoindre apparaît à l'écran à l'instant. Et l'instant s'en vient. Je continue, ça va venir.

55

Nous procéderons en alternance entre les personnes inscrites en salle et celles qui nous rejoignent au téléphone.

Chaque personne pourra poser un maximum de deux questions. Si vous avez d'autres questions, vous devez vous inscrire à nouveau au registre, soit ici en salle, ou encore au téléphone.

60 Dans le cas où des représentants municipaux ne sont pas en mesure de répondre aux questions dès ce soir, ils pourront le faire par écrit par la suite. La réponse sera déposée sur le site Internet de l'Office, dans le dossier de documentation de la consultation.

Si nous ne réussissons pas à répondre à tout le monde ce soir et qu'il se fait tard, nous tiendrons une deuxième séance, par téléphone cette fois, pour que les personnes inscrites au registre puissent poser leurs questions.

65 Voyons maintenant ce qu'il en est pour la période d'expression des opinions, qui pourront se faire après la présente session de ce soir jusqu'au 26 mai.

70 Alors, trois possibilités s'offrent à vous. Vous pouvez venir présenter une opinion de vive voix auprès des commissaires, avec ou sans document écrit à l'appui. Vous avez jusqu'au 26 mai pour vous inscrire en prenant rendez-vous auprès de monsieur Gilles Vézina au numéro qui apparaît à l'écran, c'est-à-dire au 514 872-8510. Les séances d'opinion débuteront le 31 mai.

Deuxième possibilité : vous pouvez nous faire simplement parvenir un document écrit.

75 Et en troisième lieu, vous pouvez aussi répondre sur notre site Internet à des questions thématiques.

80 Alors, à la suite des séances d'audition des opinions, la Commission va procéder à l'analyse de l'ensemble des informations qui ont été soumises et fera un rapport avec des recommandations.

La présidente de l'Office de consultation publique de Montréal soumettra le rapport au conseil municipal de la Ville. Ce rapport sera rendu public deux semaines plus tard.

85 Je vous rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative, parce que les décisions appartiennent aux élus municipaux.

Alors, je demanderais maintenant aux représentants de l'arrondissement Ville-Marie et des différents services de la Ville de se présenter, tout en précisant leur fonction. Alors, je vous laisse la parole.

90

Mme CLOTILDE TARDITI :

Bonjour. Ça marche bien? Clotilde Tarditi, directrice du service de l'habitation pour la Ville de Montréal.

95

M. LOUIS ROUTHIER :

Bonjour. Louis Routhier, chef de division, urbanisme, à l'arrondissement Ville-Marie.

100

Mme CATHERINE BEAULIEU :

Bonjour. Catherine Beaulieu, conseillère en aménagement à l'arrondissement Ville-Marie.

LA PRÉSIDENTE :

105

Alors, je vous remercie. Nous voici donc arrivés à la période de questions, autant pour les personnes en salle que pour celles qui nous rejoignent par téléphone.

110

Alors, pour ceux qui nous rejoignent via la tribune téléphonique, vous pouvez dès maintenant nous appeler en composant le 1 438 809-7799. Et je vous recommande d'utiliser les indications que vous avez à l'écran, de même que celles qui vous seront données au téléphone. Nous vous inscrirons au registre. Je vous demanderais aussi d'être patients, car si vous êtes nombreux à nous téléphoner, il se peut que l'attente dure quelques minutes.

115 We will now open the phone lines. It is time to give us a call if you want to ask a question
live over the phone. Please call 1-438-809-7799. Please be patient; you may have to wait if there
are many people on the line.

120 Avant de prendre des questions, je vous demanderais deux choses. Une première, qui est
de limiter les préambules à ce qui est strictement indispensable pour la compréhension des
questions, et une deuxième chose, qui est de vous limiter à deux questions.

125 Finalement, je vous demande de vous souvenir que nous ne sommes pas ici pour débattre
ou pour convaincre et qu'aucune violence verbale ne sera jugée acceptable.

Alors, on va y aller avec une première question.

LA PRÉSIDENTE :

130 Alors, monsieur Venzin, je vous invite. Nous vous écoutons. Bonjour, monsieur.

M. SAMUEL VENZIN :

135 Bonjour. Oui. Donc, dans le fond, je vais commencer un peu par la mise en contexte. Après
quelques rencontres préparatoires que la commission a eues avec les promoteurs...

LA PRÉSIDENTE :

140 Est-ce que je peux vous demander de parler un petit peu plus lentement? Parce que ça
devient plus compliqué avec les masques.

M. SAMUEL VENZIN :

Oui. O.K. Je peux l'enlever?

145

LA PRÉSIDENTE :

Oui, vous pouvez l'enlever. Ça aiderait.

M. SAMUEL VENZIN :

150

C'est un peu mieux comme ça?

LA PRÉSIDENTE :

155

Oui, c'est mieux. Oui.

M. SAMUEL VENZIN :

160

Dans le fond, après quelques rencontres préparatoires avec la commission et des gens de l'arrondissement et des promoteurs, permettez-moi d'être un peu surpris de constater que même après toutes ces rencontres-là, en mars 2017, la commission adressait aux promoteurs une question demandant c'était qui exactement les promoteurs. Il y aurait eu un certain Poirier avant, dont les parts ont été rachetées. Dans cette réponse-là, du promoteur, on indique justement que monsieur Philippe Kérub est propriétaire de la portion du terrain où est située la Tour 6, et que, justement, pour ce qui est au niveau du logement social, c'est lui qui serait responsable de faire construire cette tour-là. Là, toutefois... Rendu un peu plus tard, disons, quand justement cette nouvelle-là a été (inaudible). C'était d'avance, là.

165

170

Je me demande un peu pourquoi la commission a continué sur cette ligne-là, et dans le résumé de projet qui a été mis sur le site de l'OCPM en 2017, ça disait que « le groupe DEVIMCO souhaite développer un ensemble immobilier comportant environ 1 400 logements en copropriété ou en location, dont des logements sociaux. » Toutefois, ce n'est pas du tout DEVIMCO qui construit

les logements sociaux, mais c'étaient eux qui étaient à la rencontre en public pour répondre aux questions qui portaient beaucoup sur le logement social, et non la personne concernée.

175

Donc, justement, moi je me demandais, comment ça se fait qu'au niveau de la direction de l'aménagement urbain, ou le service des affaires, est-ce qu'ils ont demandé une mise à jour des informations sur les propriétaires? Et si oui, pourquoi est-ce qu'ils ont autorisé les promoteurs à publier un résumé du projet qui ne parlait pas du bon promoteur, qui n'invitait pas le bon promoteur? Parce que, c'est ça, ce n'était pas le bon promoteur qui avait ce lot-là.

180

Pour une deuxième question, plus adressée à la commission elle-même...

LA PRÉSIDENTE :

185

Voulez-vous garder votre deuxième question? On va passer à... Alors, si je comprends bien votre première question, qui est adressée à la Ville : qu'est-ce qui s'est passé dans l'historique des promoteurs? Il semble qu'entre le projet de 2017 et ce qu'on trouve en ce moment, il y a eu une différence, il y a eu des changements.

190

M. SAMUEL VENZIN :

Même là, dans les journaux, ça avait sorti en décembre 2016 que ce n'était plus Poirier, que c'était rendu Kérub. Donc, justement, c'était déjà connu avant que la commission ne se mette vraiment en marche.

195

LA PRÉSIDENTE :

Oui. Alors...

200

M. LOUIS ROUTHIER :

205 Bien, écoutez. Le zonage, il ne s'applique pas à une personne ou à un propriétaire, il s'applique bien à une propriété. Donc le changement de propriétaire n'affectait pas les travaux de la commission ou les modifications à ce moment-là. Puis, bien, évidemment, personne ne pouvait présumer à ce moment-là que le logement social ne serait pas réalisé.

LA PRÉSIDENTE :

210 Est-ce qu'il y a des renseignements additionnels? Au fond, ce que monsieur Venzin souhaite avoir, c'est un peu l'historique des promoteurs qui ont été en charge du projet.

M. SAMUEL VENZIN :

215 Disons, au niveau de l'historique, c'est sorti dans les médias fin décembre 2016, que monsieur Kérub rachetait la copropriété... bien, les parts de monsieur Poirier. Donc, quand la commission a été mise en marche... Je ne sais pas c'est quoi le rôle de la Ville exactement, je sais que la commission est indépendante de la Ville, mais... Quand il y a eu la commission, c'était DEVIMCO qui était devant public, c'était DEVIMCO qui parlait du logement social, c'était écrit que
220 DEVIMCO s'occupait du logement social, mais ça n'a jamais été le cas. Ça n'a juste jamais été le cas. C'est un peu ça le fond du questionnement, ici.

Mme CATHERINE BEAULIEU :

225 Peut-être que je peux répondre. Je vais essayer de répondre, en fait. Au départ, il y avait DEVIMCO qui possédait tout l'ensemble du site, puis en fait, quand on est venus ici, en 2016, c'était DEVIMCO en avant, parce que ça lui appartenait. Bon. Probablement qu'il avait des partenaires, mais effectivement, c'était lui qui était à la table, ici, en avant. Entretemps, il y a eu des transactions. C'est sûr que nous, au niveau de l'urbanisme, on ne suit pas les transactions. On continue à
230 analyser le projet et tout ça, puis, avec les partenaires qui sont avec le propriétaire, là, mais toutes

les transactions, nous, on n'a pas ça, on n'a pas les dates des transactions et tout ça. C'est certain qu'il y a eu une transaction entre DEVIMCO et monsieur Kérub, mais à la date... On n'a pas les dates, puis on ne suit pas ça, en fait, parce que nous, on s'assure juste de la conformité du règlement, puis on suit avec, par exemple, les demandes de permis, et tout ça.

235

Mme CLOTILDE TARDITI :

Je pourrais ajouter aussi, peut-être, si, madame la commissaire, vous le jugez utile, de produire une réponse écrite sur l'historique, on pourra le faire. Si vous jugez que c'est pertinent dans le cadre de cette consultation, qui, je le rappelle, concerne vraiment la Tour 6. Ce que je peux préciser, peut-être, c'est que concernant la Tour 6, donc, où il y avait effectivement initialement un projet de logement social qui a été prévu, c'est bien avec High-Rise Montréal, donc HRM, que l'engagement en matière de logement social a été conclu.

240

245

LA PRÉSIDENTE :

Oui. Je pense que ce serait utile, parce que dans la documentation que la Ville a soumise lors de la soirée d'information, il y avait une description, effectivement, où on a le nom des entrepreneurs, et il y a eu, comme... Ce qui répond à la préoccupation de monsieur Venzin, il y a eu effectivement des changements, et je pense que ça peut être utile pour les citoyens de voir un peu comment les choses ont évolué.

250

255

Deuxième question, on vous écoute.

M. SAMUEL VENZIN :

260 Ma deuxième question, c'est vraiment plus pour la commission, justement. En mars 2017,
il y a eu justement une question écrite de la commission au promoteur qui posait cette question-là.
La commission, ici, ne semblait pas être certaine... Est-ce que Poirier Immobilier est encore dans
le jeu? Je peux vous lire la communication si vous voulez, là. Dans le fond, ça allait comme suit.
Ça, ça date de mars 2017. Le document de présentation du projet de redéveloppement du site de
265 l'Hôpital de Montréal pour enfants fait état de deux promoteurs, les firmes Poirier Immobilier et
DEVIMCO Immobilier. Or, les journaux nous ont appris en décembre dernier que la firme Poirier
Immobilier n'est plus dans le dossier. (inaudible) Les promoteurs avaient répondu, justement, que
c'est Kérub qui est propriétaire de la portion du terrain où est la Tour 6, et que c'est monsieur Kérub
qui sera responsable de faire construire la Tour 6, laquelle sera ensuite vendue à l'OMHM.

270 Quand la commission a eu cette réponse-là, pourquoi la commission n'a-t-elle pas
interrompu la consultation publique et demandé à la Ville de refaire ses devoirs, c'est-à-dire
d'identifier correctement les propriétaires des lots et les promoteurs, et d'assurer qu'ils se présentent
tous les deux à visage découvert devant la population pour défendre leur projet? Comme j'ai dit au
début, on a eu DEVIMCO, les gens ont pu poser des questions à DEVIMCO, qui ne s'occupe pas
275 de la tour. Donc on ne pouvait pas poser des questions réellement à la personne qui s'occupe du
projet. C'est un peu particulier, disons.

LA PRÉSIDENTE :

280 Oui, écoutez. Je prends note de votre question, et je... Ce n'est pas parce qu'on veut se
défiler, là. J'ignorais... D'abord, c'est une nouvelle commission, alors ce n'est pas du tout les mêmes
personnes. On va prendre connaissance de ça, et on verra à la lumière de la réponse qui nous...
de l'explication qui nous viendra de la Ville, s'il y a lieu, que l'Office ajoute des informations
additionnelles. Mais j'ai l'impression que la clarification qui va venir de la Ville devrait satisfaire votre
285 préoccupation. Alors, merci beaucoup, monsieur.

M. SAMUEL VENZIN :

Merci.

290

LA PRÉSIDENTE :

Bonjour, monsieur.

295

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

Alors, j'ai un petit préambule. Il y a une étude qui a été effectuée par la firme Raymond Chabot Grant Thornton pour le compte de la Ville de Montréal en 2005, c'était dans le cadre de l'élaboration de la stratégie d'inclusion, et, dans leur conclusion, ils disaient que certains gestes urbanistiques, dans ce cas-ci, l'augmentation du droit de construire en hauteur, engendrent une création de valeur significative au bénéfice des propriétaires de terrains ou des promoteurs, et que, et je cite encore, une portion de cette création de valeur pourrait être canalisée vers l'inclusion d'habitations abordables.

300

305

Suite à ce préambule-là, ma première question : la Ville de Montréal a-t-elle estimé, ou serait-elle en mesure d'estimer, l'augmentation de valeur que les promoteurs, DEVIMCO et Kérub, les promoteurs qui sont associés à cette modification du zonage, accordée en vertu du règlement adopté par la Ville en 2017 pour l'ensemble du site?

310

LA PRÉSIDENTE :

Alors, la question est posée à la Ville.

315

M. LOUIS ROUTHIER :

On n'a pas la réponse, on n'a pas ces estimations-là, en fait. Non, on n'a pas la réponse, simplement.

320

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous êtes susceptible de la produire?

325

Mme CATHERINE BEAULIEU :

Ce n'est pas tellement dans nos champs de compétence... et c'est...

330

M. LOUIS ROUTHIER :

Faudrait faire réévaluer les propriétés, en fait. Dans le fond, nous, on n'a pas pour pratique de faire réévaluer de façon privée les sites, là. C'est sûr qu'on pourrait peut-être... Ce qu'on pourrait produire, c'est le rôle d'évaluation foncière entre le moment où c'était un hôpital puis maintenant, où il y a les tours qui commencent à être habitées.

335

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

Je pourrais vous faire une suggestion. Étant donné que la Ville a permis – aux cinq tours déjà construites – une surhauteur à chacune de ces tours-là, bien, il suffit de savoir combien se vendent les étages supérieurs, qui ont permis de rajouter, je ne sais plus combien d'étages, six à dix étages, je crois. Alors là, déjà, si on fait ce calcul-là pour chacune des tours, là on aurait déjà un chiffre assez substantiel.

340

345

M. LOUIS ROUTHIER :

Bien, écoutez, comme je vous dis, on va regarder ce qu'on peut produire avec les données qu'on a, puis on pourra fournir une réponse écrite suite à ça.

350

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

Bon, bien, je vais quand même poser ma deuxième question, parce que vous ne pourrez pas répondre à celle-là non plus. La Ville de Montréal est-elle en mesure d'estimer l'augmentation de la valeur du terrain uniquement pour le site de la Tour n° 6 au moment où on avait augmenté les hauteurs? Ça, ça revient au même. On voudrait avoir une réponse juste pour le terrain n° 6, à combien s'est monté le taux de surhauteur qui était permis pour cette tour-là, ou pas, et voilà. Puis évidemment, s'il y en a qui seraient peut-être curieux de savoir combien ça aurait diminué, mais ça, c'est une autre paire de manches. Merci beaucoup.

355

360

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup.

365

Mme SARAH LESSARD :

Oui, bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

370

Bonjour, madame Lessard. On vous écoute. Posez votre question.

Mme SARAH LESSARD :

375 Parfait. Donc, pour introduire mes questions, je voulais juste dire qu'on lit un peu partout que pour sauver la planète avec les changements climatiques, il faut réduire les gaz à effet de serre, faciliter la mobilité et la proximité en freinant l'étalement urbain, et que la meilleure solution pour ça, c'est la densification.

380 Donc, ma première question, ce serait de vous demander, dans le fond, si vous ne trouvez pas que de réduire de 20 à 4 étages, ça constitue une mesure qui est diamétralement opposée, en fait, à ce que prône la Ville, puis, est-ce que cela n'équivaut-il pas à réduire le parc de logements potentiels qui est déjà en vigueur à 20 étages, en pleine crise du logement tant décriée sous tous les ponts?

385

LA PRÉSIDENTE :

Ça va pour la première question. Est-ce que quelqu'un veut répondre, à la Ville?

390

Mme CATHERINE BEAULIEU :

395 En fait, il faut bien comprendre que le rabaissement de la hauteur de la Tour 6 est en lien avec la non-matérialisation d'un engagement pour le logement social. On se rappelle que l'augmentation de hauteur sur le site, entre autres pour la Tour 6, en fait, principalement pour la Tour 6, c'était un échange avec du logement social. Donc, on avait permis une densité, telle qu'on l'a vue en 2016 dans le projet, en sachant très bien que cette tour-là allait être occupée par du logement social. Le fait que l'entente ne s'est pas matérialisée, n'ayant plus de logement social, on revient, en fait, au zonage actuel.

400

Mme SARAH LESSARD :

O.K.

405 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est bon?

410 **Mme SARAH LESSARD :**

Puis ma deuxième question...

415 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, allez-y, madame.

Mme SARAH LESSARD :

420 Ma deuxième question serait : donc, étant donné qu'on n'a pas pu aller de l'avant avec les logements sociaux, la perte de logements, est-ce que vous avez un estimé de ce que ces 16 étages là, qui feraient environ 8 000 pieds carrés, ce que ça représente en taxes perdues pour la Ville. Est-ce que vous pouvez vous engager à fournir cet estimé-là à l'OCPM?

425 **Mme CATHERINE BEAULIEU :**

Oui, bien sûr, on pourrait fournir cette information-là sans problème. Mais il faut savoir que dans le fond, la superficie qui va être autorisée, pour répondre aussi à madame Brodeur, lors de la séance d'information, vous nous avez posé la question... En fait, la superficie de l'implantation de la Tour 6 est d'environ 26 mètres par 26 mètres, ce qui fait des étages de 2 704 mètres carrés environ. Donc, un bâtiment de quatre étages, on aurait un total de 10 816 mètres carrés possibles, puis, si on imagine les superficies de planchers, ça ressemblerait à ça, 2 700 mètres carrés par étage, environ.

430

Mme SARAH LESSARD :

435

O.K. Donc, dans le fond, mes chiffres n'étaient pas bons. Il aurait fallu faire 16 fois 2 000 par étage. C'était ça que vous vouliez me dire?

Mme CATHERINE BEAULIEU :

440

Bien par étage, exactement. C'est le 2 704 mètres carrés par étage.

Mme SARAH LESSARD :

445

Donc 2 704 fois 16 étages de perdus. Donc, il faudrait donner cet estimé-là de pertes en taxes à l'OCPM.

Mme CATHERINE BEAULIEU :

Parfait.

450

Mme SARAH LESSARD :

Merci.

455

LA PRÉSIDENTE :

Ça va, madame Lessard?

Mme SARAH LESSARD :

460

Oui, merci beaucoup, bonne journée.

LA PRÉSIDENTE :

465 Au revoir, bonne soirée. Prochaine question.

Attendez qu'on nettoie le micro. Ou le hausser. Ça va, allez-y.

M. ÉRIC MICHAUD :

470

Donc, peut-être une petite mise en contexte. En 2016 et 2017, le maire de Montréal, monsieur Denis Coderre, s'est engagé publiquement à plusieurs reprises dans les médias ainsi qu'en conseil d'arrondissement à ce que le projet immobilier sur le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants comprenne 15 % de logement social *in situ*, expression qui signifie sur le site. Le sommaire décisionnel du projet endossé fin novembre 2016 par la direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement mentionne, parmi les justifications du projet, que le projet adopte la stratégie d'inclusion de logement social avec l'inclusion *in situ* de près de 120 logements sociaux dans une tour en bordure du boulevard René-Lévesque.

475

De la même façon, le résumé du projet affiché sur le site de l'OCPM affirmait : « Le groupe DEVIMCO immobilier souhaite développer un ensemble immobilier comportant environ 1 400 logements en copropriété ou en location, dont des logements sociaux, un hôtel, des commerces de proximité, etc. »

480

Enfin, lors de la séance publique d'information sur le projet tenue le 21 février 2017, un représentant du promoteur, monsieur Letourneux, en présentant la programmation du projet, mentionne que le programme de logement social, qui correspond à 15 % de la superficie totale de la composante résidentielle du projet, etc.

485

490 Alors ma question, c'est : alors que l'engagement d'inclure des logements sociaux *in situ*
était donc pris par l'ensemble des parties, c'est-à-dire les instances politiques et administratives de
la Ville ainsi que les représentants du promoteur, pourquoi la direction de l'habitation a-t-elle permis
au promoteur, dans la lettre d'engagement qu'elle lui a demandé de signer, et dont le promoteur a
fait état dans les journaux, en contrepartie des modifications réglementaires importantes
495 consenties, de payer une compensation financière en lieu et place de l'inclusion de logements
sociaux *in situ* si la négociation entre la Ville et le promoteur autour de la livraison d'un projet clé en
main ne s'avérait pas concluante?

500 L'acceptation d'une telle lettre d'engagement, prévoyant que le promoteur puisse verser
une compensation financière afin de se soustraire à l'obligation d'inclure des logements sociaux *in*
situ, n'était-elle pas en complète contradiction avec l'affirmation incluse au sommaire décisionnel
de novembre 2016, nombre modifié sur cet aspect par l'addenda du 6 juin 2017 à l'effet que le projet
adopte la stratégie d'inclusion de logement social avec l'inclusion *in situ* de près de 120 logements
sociaux?

505

Mme CLOTILDE TARDITI :

510 Alors, merci pour votre question. Ce que je peux préciser, c'est que, je l'ai dit tantôt,
effectivement, il y a eu un engagement pour la réalisation... une lettre d'engagement, en fait, vis-à-
vis la réalisation d'un projet de logement social sur la Tour 6 du Square Children. Que,
malheureusement, cette lettre d'engagement ne s'est pas matérialisée puisque les discussions
entre la Ville et le promoteur n'ont pas permis d'attacher le projet de manière à ce qu'il corresponde
aux paramètres des programmes de logement social. Donc, c'est pour cette raison que le projet...
515 la lettre d'engagement ne s'est pas matérialisée.

 Ce qu'il est important de préciser, c'est que, contrairement aux prétentions du promoteur,
la Ville de Montréal a toujours souhaité, et c'est l'objet de la lettre d'engagement, que du logement

520 social se réalise *in situ* et qu'il n'y avait pas d'alternative, c'est-à-dire que la lettre d'engagement
était bien une seule option, qui était celle de réaliser un projet d'environ 150 logements sociaux pour
la Tour 6 dans l'ensemble, et non pas de prévoir une contribution financière dans le cas où ça ne
se réaliserait pas. Donc ça, c'est bien important de le préciser, et ceci est donc l'état de situation tel
que les engagements de l'époque avaient été pris. Et donc, c'est parce que l'engagement ne s'est
pas matérialisé que finalement, le projet n'a pas lieu.

525 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que ça répond à votre question, monsieur?

530 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Je dirais à moitié, mais... Je vais vous distribuer des documents qui ne concernent pas
l'Hôpital de Montréal pour enfants, mais le site de Radio-Canada. C'est un accord de
développement signé entre la Ville de Montréal et le promoteur sur le site de Radio-Canada en
535 juillet 2017, donc à peu près dans les mêmes eaux, à quelques semaines d'intervalle. Je vais vous
amener à la page 7 du document, l'alinéa 2.3.

LA PRÉSIDENTE :

540 Monsieur, je vous demanderais d'être très bref, parce que vous êtes déjà dans une opinion,
là.

M. ÉRIC MICHAUD :

545 Non. Je suis dans une démonstration que la Ville est en mesure de s'assurer, quand elle
veut, qu'il y ait du logement social, qu'il y en ait, et que la Ville n'a pas fait ce qu'elle avait à faire
dans le cadre de l'Hôpital.

LA PRÉSIDENTE :

550 La question... Oui, mais... Là, vous êtes dans l'opinion. Ça va?

M. ÉRIC MICHAUD :

555 Mais je vais poser une question après qui va être une vraie question.

LA PRÉSIDENTE :

Alors, soyez très bref, là, sur votre...

560 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Je vous invite juste à lire le premier paragraphe du 2.3, concernant le logement social sur Radio-Canada. Les engagements en matière de logements sociaux et communautaires pourront se matérialiser sous la forme 1 d'un projet réalisé... Pardon?

565

LA PRÉSIDENTE :

570 Je m'excuse, là, c'est la captation. On n'a pas voulu... Il n'y a pas d'interférence pour vous empêcher de parler. Mais je vous demanderais d'être bref, quand même.

M. ÉRIC MICHAUD :

575 Je recommence, donc. Je lis juste quelques phrases de l'alinéa 2.3. Les engagements en matière de logements sociaux et communautaires pourront se réaliser sous la forme :

- 580
- 1- d'un projet réalisé selon la formule clé en main et vendu à un organisme déterminé par la direction de l'habitation de la Ville – en nous listant le type d'organismes possibles – ou alors;
 - 2- par la vente à la Ville d'un lot indépendant, du nadir au zénith, pour un prix de 12 000 \$ par logement de 90 mètres carrés.

LA PRÉSIDENTE :

585 Alors, votre question?

M. ÉRIC MICHAUD :

590 Donc, ma question, c'est : pourquoi la Ville de Montréal n'a-t-elle pas procédé, dans le cadre de l'autorisation du projet immobilier sur le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants, comme c'était la norme pour tous les projets d'inclusion *in situ* sur le territoire de la Ville de Montréal, à la signature d'un accord de développement ou d'une entente d'inclusion prévoyant soit la livraison d'une tour de logement social clé en main, soit la cession d'un lot indépendant à un prix prédéterminé à la file, afin d'y garantir la construction de la tour?

595

LA PRÉSIDENTE :

600 Alors, je vous laisse la parole.

Mme CLOTILDE TARDITI :

605 Alors je n'ai pas la réponse à la question, dans le sens où je n'étais pas, à l'époque, présente, mais on peut aller regarder, trouver des éléments d'explication, si nécessaire.

610 Mais peut-être un complément quand même que j'aimerais apporter : en général, c'est qu'à l'époque, on parle de 2017, dans les deux exemples, on était effectivement à l'époque de la stratégie d'inclusion. Donc, qui dit stratégie d'inclusion, dit effectivement négociations entre la Ville de Montréal et des promoteurs par rapport à des projets en développement, et je voulais juste préciser qu'évidemment, la Ville de Montréal essaie toujours de s'améliorer dans ses façons de faire et qu'aujourd'hui, comme beaucoup d'entre vous le savent, en fait, depuis un peu plus d'un an maintenant, la Ville de Montréal s'est dotée d'un règlement pour une métropole mixte.

615 Donc, on n'est plus dans une modalité de stratégie où on venait négocier, mais on est bien venus, maintenant, depuis lors, réglementer les modalités selon lesquelles on doit prévoir, de façon obligatoire, du logement social dans tout nouveau projet. Donc j'apporterais juste ce complément d'information pour bien comprendre un contexte qui, à l'époque, était très différent de celui qu'on connaît aujourd'hui, qui fait en sorte que les modalités n'étaient pas toujours systématiquement exactement les mêmes d'un projet à l'autre.

620 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça va?

625 **M. ÉRIC MICHAUD :**

630 Oui. J'aimerais juste quand même ajouter que le site en question, qui est un ancien site public qui nous appartenait à 100 %... La Ville avait quand même beaucoup d'atouts en main, il y avait un changement de zonage institutionnel à zonage mixte, donc, ça, ça a une valeur énorme, plus les hauteurs démesurées, une densité démesurée... Donc, je pense qu'il y avait lieu de négocier... La Ville avait beaucoup d'outils pour négocier. Je comprends que je tombe dans la période d'argumentaire.

635

LA PRÉSIDENTE :

Je comprends aussi que vous allez nous écrire là-dessus, venir nous rencontrer en période d'opinions.

640

Alors, prochaine intervention.

Mme MARIE-HÉLÈNE LONGPRÉ :

645

Oui, bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir, madame Longpré. Alors, on vous écoute.

650

Mme MARIE-HÉLÈNE LONGPRÉ :

655

Oui, donc. Parfait. Dans un article du Devoir du 13 avril dernier sous la plume de Jeanne Corriveau, on fait référence à une poursuite de 20 millions contre la Ville sur ce sujet spécifique. La cause étant déjà judiciairisée, la Table de quartier Peter-McGill, par la voix de sa chargée de projet, Maryse Chapdelaine, se pose la question de l'utilité de cette consultation puisque c'est un juge qui va trancher le litige. Donc, pourquoi tenir une telle consultation qui est un peu inutile puisqu'au final, il est indéniable que ce sont les tribunaux qui sont saisis du dossier, et combien ça coûte, cette consultation, pour les contribuables? Est-ce qu'on parle de 200 000 \$, 300 000 \$?

660

LA PRÉSIDENTE :

Alors, est-ce que quelqu'un de la Ville veut répondre à cette question? Pourquoi est-ce qu'on s'en va en consultation? Pourquoi est-ce que la Ville a demandé une consultation?

665

Mme CLOTILDE TARDITI :

Bien, je peux... Bien, peut-être, ce que je peux mentionner, c'est que la consultation ne porte pas sur le litige auquel vous faites référence. La consultation porte sur une modification au projet de règlement 16-082, et je pense que ça a bien été expliqué il y a quelques semaines lors de la présentation, où on vient effectivement saisir une opportunité d'améliorer la qualité urbanistique de l'ensemble du site grâce à une réduction des étages, puisque le logement social ne pourra pas se concrétiser à cet endroit-là, bien, on saisit une opportunité en tant que Ville de pourvoir à l'intérêt général en proposant, en fait, cette modification au règlement.

675

M. LOUIS ROUTHIER :

J'aimerais qu'on se rappelle que lors de... Juste ajouter, là...

680

Mme MARIE-HÉLÈNE LONGPRÉ :

Allez-y.

LA PRÉSIDENTE :

685

Allez-y, monsieur Routhier, oui.

M. LOUIS ROUTHIER :

690

Quand la première consultation s'est faite, là, en 2016-2017, dans le fond, un des commentaires du rapport de l'OCPM, c'était le site qui était trop dense et qui avait potentiellement une tour de trop, donc, évidemment, c'est dans cette direction-là qu'on a revu le projet suite à la

situation qu'on connaît. Évidemment, une portion du site était déjà développée, donc la tour qui n'était pas construite était la Tour 6, donc, c'était là où c'était possible d'intervenir pour modifier le règlement qui s'applique sur le site.

695

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que ça répond à votre question, madame Longpré?

700

Mme MARIE-HÉLÈNE LONGPRÉ :

Oui. La deuxième, c'était le coût approximatif pour les contribuables d'une consultation comme ça, est-ce qu'on connaît les coûts?

705

M. LOUIS ROUTHIER :

Ça, on vous laisse répondre, la commission, là.

LA PRÉSIDENTE :

710

Je ne suis pas en mesure de vous donner cette réponse-là ce soir.

Mme MARIE-HÉLÈNE LONGPRÉ :

715

Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup. Alors, est-ce que vous avez une autre question?

720

Mme MARIE-HÉLÈNE LONGPRÉ :

Non, c'est bon pour moi, merci.

725 **LA PRÉSIDENTE :**

Parfait, merci. Autre question.

Bonsoir, madame.

730

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

Bonsoir. Oh, voilà. On m'entend très bien? Parfait.

735

Lors de la séance d'information du 28 avril dernier, madame Beaulieu, de l'arrondissement, a répondu à une question de la présidente concernant les raisons qui permettaient d'expliquer pourquoi l'entrepreneur n'avait pas donné suite à l'engagement qu'il avait pris de construire les logements sociaux. La réponse était : « À l'époque, le logement social était attaché dans une lettre d'engagement, ça ne s'est pas matérialisé, c'est pourquoi, aujourd'hui, on fait la modification. »

740

Ma question, c'est : est-ce que la Ville de Montréal peut produire la lettre d'engagement entre le promoteur privé High-Rise Montréal et la Ville, dans laquelle il était mentionné qu'il y allait avoir un engagement pour le livrable de logement social *in situ* auquel madame Beaulieu fait référence? Est-ce qu'on peut voir la lettre d'engagement?

745

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce qu'il y a une réponse à cette question?

750

M. LOUIS ROUTHIER :

Oui, c'est ça. Je pense que via une demande d'accès à l'information, c'est possible de libérer cette lettre-là, oui.

755

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

Parfait.

760

LA PRÉSIDENTE :

On comprend que c'est madame qui doit faire la demande d'accès à l'information, ou si...

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

765

Est-ce que ça peut être joint juste au dossier d'analyse?

LA PRÉSIDENTE :

770

Ou à la documentation?

M. LOUIS ROUTHIER :

775

On va faire les vérifications. Je ne suis pas certain, mais on va faire les vérifications. Si on peut la déposer, évidemment, on va la déposer, puis si on ne peut pas, on donnera les instructions en conséquence.

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

Parfait.

780

LA PRÉSIDENTE :

Ça va?

785

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

790

Alors, ce que je vous demanderais, c'est de suivre, entre autres... de voir, entre autres, ce qu'il en est ou de donner... ce qui est mieux, donnez vos coordonnées à madame Naud qui vous dira ce qu'il en est pour l'accès à l'information. Alors, ou la Ville peut la déposer, ou vous, comme citoyenne, vous la demandez.

795

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

Parfait.

800

LA PRÉSIDENTE :

Je ne connais pas si bien... assez... les dispositions de la Loi d'accès à l'information de la Ville.

805

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

810 Parfait. Ma deuxième question, ça concerne... C'était mentionné dans la présentation du
28 avril : un aménagement temporaire du site qui va être réalisé dans les neuf mois, dans le fond,
à l'espace où il devrait y avoir la Tour 6. J'avoue qu'il n'y avait pas beaucoup de détails là-dessus,
ce n'était pas clair pour moi, un aménagement temporaire, est-ce que c'est, on remplit un trou, on
met du gazon, est-ce qu'il va y avoir des bancs, qui paye, et, aussi, je ne comprenais pas vraiment
815 si le but c'est de construire quelque chose, pourquoi il y a un aménagement temporaire. En tout
cas, si vous pouvez donner juste plus de détails là-dessus.

Mme CATHERINE BEAULIEU :

820 ... à votre question, bien sûr. En fait, c'est une suggestion qu'on a faite au commissaire lors
de cette soirée-là, parce que ça ne fait pas partie du projet de règlement. En fait, cette suggestion-
là est faite, notamment, pour s'assurer que – dépendamment de ce qui se passe dans les mois
prochains, tout ça – de s'assurer que le site est sécuritaire si jamais ça reste en chantier, tout ça.
Puis au niveau de l'aménagement paysager, il n'y a rien de spécifique qui est demandé. Souvent,
un aménagement temporaire, c'est assez simple. On parle peut-être de le gazonner, mais, surtout,
825 c'est une question de rendre le site sécuritaire, parce qu'on le sait très bien, les aménagements...
il y a certains aménagements qui sont déjà réalisés, il y a des gens qui habitent sur le site, donc,
dépendamment de comment ça se passe avec l'emplacement, on veut s'assurer de la sécurité.

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

830 Parfait, merci.

LA PRÉSIDENTE :

835 Ça va? Alors, prochaine question.

M. JACQUES CARPENTIER :

Oui, bonjour.

840

LA PRÉSIDENTE :

Bonjour, monsieur Carpentier. On vous écoute. Posez votre première question.

845

M. JACQUES CARPENTIER :

Oui, en fait, Clotilde a mentionné tantôt qu'il y avait seulement une option d'aménagement *in situ*. Mais, selon ce que j'ai lu dans les journaux, il me semble qu'il y aurait une sorte d'indemnité chiffrée autour de 6,2 millions de dollars en cas de non-réalisation du projet social. J'ai lu aussi que la raison principale de l'avortement du projet était exclusivement liée au fait que la Ville n'avait pas les fonds nécessaires pour construire leur projet comme ils voulaient.

850

Ainsi, ma question est : est-ce que le projet de réduction de densité de 20 à 4 étages signifie que la Ville renonce à l'indemnité de 6,2 millions, qui pourrait potentiellement servir à aider le logement social ailleurs, soit en construction ou en rénovation d'existantes?

855

LA PRÉSIDENTE :

Alors, est-ce qu'il y a une réponse, madame Tarditi, peut-être?

860

Mme CLOTILDE TARDITI :

Sur la question du montant, comme c'est quand même l'objet principal du litige civil, je ne me prononcerai pas sur le montant qui est évoqué. Par contre, je peux confirmer que, comme je l'ai

865 déjà dit un peu plus tôt, effectivement, la lettre d'engagement prévoyait que le logement social se réalise *in situ*, et c'était l'objet de cette lettre.

M. JACQUES CARPENTIER :

870 Mais il y avait une indemnité... il semblait y avoir... il y a clairement une deuxième (inaudible) d'indemnité de 6,2 millions, non?

Mme CLOTILDE TARDITI :

875 Non, en fait, ce qui se passe, c'est que les promoteurs doivent déposer des garanties pour nous prouver qu'ils sont effectivement en mesure de... par la suite, faire le projet, et c'est peut-être de cela dont vous parlez. Par ailleurs, ce qu'il est important aussi de garder à l'esprit, c'est que... par rapport à ce que vous mentionnez sur les montants de réalisation du projet, comme je l'ai dit tout à l'heure, ce type de projet de logement social se réalise dans le cadre de programmes de logement social qui sont financés notamment par les paliers de gouvernement supérieurs, donc, en fonction de budgets alloués principalement par le gouvernement du Québec, et qu'ils doivent 880 répondre à des paramètres. Donc évidemment, il y a des paramètres qui doivent être respectés à l'intérieur d'un projet de logement social, et l'engagement ne s'est pas matérialisé puisqu'il n'a pas été possible d'attacher le projet selon ces paramètres à l'époque.

885 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce qu'on répond à votre question?

M. JACQUES CARPENTIER :

890 Des paramètres qui n'étaient pas budgétaires?

Mme CLOTILDE TARDITI :

895 Il y a un ensemble de paramètres dans ce type de projet de logement social qui sont à la fois des caractéristiques techniques et des coûts de réalisation.

M. JACQUES CARPENTIER :

Parfait, merci.

900

LA PRÉSIDENTE :

Avez-vous une autre question?

905

M. JACQUES CARPENTIER :

Non, merci.

LA PRÉSIDENTE :

910

Alors, prochaine question de la salle.

Bonsoir, monsieur Poulain.

915

M. JEAN POULAIN :

Bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

920

Allez-y.

M. JEAN POULAIN :

925 Donc, en préambule... Le projet de l'Hôpital de Montréal a été évalué à un demi-milliard de
dollars. Un rapport de l'OCPM, un rapport d'une soixantaine de pages assorti d'une douzaine de
recommandations, a été rendu public le 31 mai 2017. Cinq jours plus tard, incluant deux jours de
fin de semaine, soit le 5 juin 2017, la direction de l'aménagement urbain de l'arrondissement
930 produisait son tableau des suivis aux recommandations de l'OCPM. Deux jours plus tard, soit le
7 juin 2017, le promoteur signait sa lettre d'engagement lui permettant de se dédouaner de son
engagement pris en consultation publique de construire une tour de logement social *in situ*. Le projet
a été finalement approuvé par le conseil municipal à la fin juin 2017.

935 Selon votre expérience, une telle rapidité de traitement suite à un rapport de l'OCPM
comprenant une douzaine de recommandations est-elle fréquente à la Ville de Montréal?

M. LOUIS ROUTHIER :

940 Bonne question. Dans le fond, quand la commissaire a expliqué le déroulement, tout à
l'heure, on reçoit... L'arrondissement reçoit le rapport à peu près deux semaines avant qu'il soit
public, donc, évidemment, à ce moment-là, on peut déjà travailler sur les différentes
recommandations. Il faut savoir que l'arrondissement analyse aussi l'ensemble des questions-
réponses, des mémoires qui sont présentés, donc évidemment, il y a des choses qui sont travaillées
945 en amont, bien qu'on ne connaisse pas le rapport avant qu'il soit déposé à l'arrondissement. Donc,
je pense que c'est possible. Je n'ai pas en tête toutes les consultations, mais moi, à mon sens, les
délais ne m'apparaissent pas déraisonnables.

M. JEAN POULAIN :

950 Je ne suis pas sûr qu'il ressemble à la moyenne, mais en tout cas.

Deuxième question : quelles sont les raisons qui peuvent expliquer, selon vous, un traitement aussi expéditif?

955

Mme CATHERINE BEAULIEU :

C'est un peu la même réponse...

960

M. LOUIS ROUTHIER :

C'est un petit peu la même réponse... Donc, c'est un projet de longue haleine qui était travaillé depuis longtemps. Je n'ai pas d'éléments précis, mais, évidemment, je pense que tout le monde était heureux et content d'avoir une tour de logement social de cette ampleur-là au centre-ville sur un site important, donc je pense que tout le monde était motivé pour que le projet se déroule puis aille de l'avant. Ça faisait quand même plusieurs années que c'était... On parle de la démarche elle-même puis des délais dans la démarche, mais il faut savoir que le projet a été travaillé longuement avant, par... sur plusieurs volets, donc...

965

970

M. JEAN POULAIN :

Merci.

975

LA PRÉSIDENTE :

Alors, merci, monsieur.

Bonsoir, monsieur Dussault.

980

M. BENOIT DUSSAULT :

Oui, bonjour.

985

LA PRÉSIDENTE :

Bonjour, monsieur Dussault. On vous écoute.

990

M. BENOIT DUSSAULT :

Dans la présentation déposée en avril dernier par la Ville, je comprends qu'il y avait essentiellement deux arguments, soit les vues et le soleil, en fait. Puis, accessoirement à ça, madame Beaulieu a partagé, en fait... a parlé de mise en valeur patrimoniale de la petite bâtisse sur le coin d'Atwater. Comme cette bâtisse n'a aucun intérêt patrimonial de prévu dans la qualification de la Ville, sauf la partie de Westmount, ni dans la loi provinciale, je me demandais pourquoi la Ville prétend-elle qu'aujourd'hui, la Tour 6 a un impact dans un « background » d'un mur de cinq autres tours, en fait, alors qu'en 2017, elle demandait seulement que celle-ci soit pavillonnaire, donc non rattachée à la petite bâtisse?

995

1000

LA PRÉSIDENTE :

Alors, le petit bâtiment dont vous parlez, c'est la Maison des infirmières?

1005

Mme CATHERINE BEAULIEU :

Exactement.

1010 **LA PRÉSIDENTE :**

Allez-y, madame Beaulieu.

1015

Mme CATHERINE BEAULIEU :

1020 Bien, en fait, la Maison des infirmières, on se rappelle, le site était bâti, à l'époque, et c'est le seul témoin qu'on a gardé du site. Un témoin pour lequel, d'ailleurs, dans l'article 89, le règlement, en fait, on a inscrit des dispositions, entre autres, pour sa mise en valeur. Notamment, on voulait la garder en mode isolé, on s'est assurés que la Tour 6 ait un certain dégagement pour laisser la résidence des infirmières dans son mode isolé.

1025

Certainement qu'à l'époque, le fait d'avoir une tour de logement social était très bien reçu, et c'était l'emplacement qui avait été décidé pour la tour de logement social. Le fait que l'engagement ne s'est pas matérialisé, c'est certain que les plus-values urbanistiques, dans ce cas-ci, certainement, c'est de réduire sa hauteur, notamment pour la laisser encore plus respirer, la mettre encore plus en valeur. Puis la hauteur qui est de 12 mètres, aussi, c'est une hauteur qui est prévue au règlement d'urbanisme. Donc, voilà la raison. Même si elle n'est pas citée patrimoniale ou qu'elle a un statut particulier, elle existe, puis elle a toujours été... on a toujours souhaité qu'elle demeure sur le site et qu'elle soit mise en valeur.

1030

M. BENOIT DUSSAULT :

1035

D'accord. Dans le cadre de la présentation, encore une fois... Puis-je conclure que la Ville est désormais prête à payer quelques millions de dollars pour... par rapport à un blocus

d'enseiilement très mineur et de très courte durée, en perte de cette somme, pour avoir plus de logement social?

1040

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur, est-ce que je pourrais vous demander, non pas de reformuler votre question, mais de la reprendre telle quelle? On a un petit peu de problèmes de son, ici. Peut-être parler un peu plus lentement?

1045

M. BENOIT DUSSAULT :

Pas de problème. Puis-je conclure que la Ville est désormais prête à payer 6,2 millions pour quelques enseiilements très mineurs et de très courte durée, en fait, deux fois par année, et de perdre la somme pour du logement social?

1050

Mme CLOTILDE TARDITI :

Peut-être que je peux répondre que la Ville ne prévoit pas perdre 6,2 millions comme vous l'affirmez, ce n'est pas ça. Ce qu'on présente ici, c'est qu'effectivement, comme on l'a dit un peu tout à l'heure, on saisit une opportunité de venir apporter une meilleure qualité urbanistique à l'ensemble du projet. On comprend que, malheureusement, la tour initialement prévue – Tour 6 – comme étant du logement social ne pourra pas se réaliser puisque l'engagement en la matière ne s'est par matérialisé. Par contre, ça ne veut pas dire pour autant que, dans le secteur, il n'y a pas une volonté d'être proactif vis-à-vis d'autres projets de logements sociaux aux alentours. Donc ça, je pense qu'il faut le garder à l'esprit aussi, et il n'est pas question pour la Ville d'accepter de perdre 6 millions comme vous l'avez indiqué.

1055

1060

1065

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que ça répond à votre question, monsieur?

M. BENOIT DUSSAULT :

1070

Je n'ai pas d'autre question. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1075

Merci beaucoup. Alors, une autre question de quelqu'un de la salle, peut-être?

M. ROBERT HAJALY:

1080

I'm a short guy.

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir, monsieur Hajaly Good evening.

1085

M. ROBERT HAJALY:

Good evening, everyone. Actually, I have four brief questions, I don't know how to go about that. I want to ask all four.

1090

LA PRÉSIDENTE :

Well, begin by just two.

M. ROBERT HAJALY:

1095

Two? Okay. Good.

LA PRÉSIDENTE :

1100 And if we have time, you'll come back afterwards.

M. ROBERT HAJALY:

1105 It's going to be very brief. My understanding... First question. I think it's already been answered, but I'm going to ask it in English. My understanding is that High-Rise made an agreement with Coderre to build the social housing, and that he couldn't make an agreement with the Plante administration to go through with it. I'd like to know exactly why that agreement couldn't be made, and if it involved a difference of money.

1110 **Mme CLOTILDE TARDITI :**

Your question is: you want to know exactly why the agreement didn't...

M. ROBERT HAJALY :

1115 Why High-Rise could not agree with the Plante administration to build the social housing after he'd made an agreement with Coderre to make it. Exactly why. Why did that agreement fall through, and did it involve a difference of money, as to the money he wanted, and the money that the city was willing to give him?

1120

Mme CLOTILDE TARDITI :

Well, I think I'm going to give the same answer as I already did. It's that the project, the social project, we didn't do it because we didn't find a solution with High-Rise Montreal to be able to

1125 get into the features of the program, the social program. That's why it didn't work. So, because it
wasn't possible to check all the points that the program has to be, so we couldn't do it. So that's
why, in 2019, we realized that we wouldn't be able to do the social housing as it was planned.

M. ROBERT HAJALY:

1130

So, do you mean that he wasn't willing to satisfy all the requirements for social housing? Is
that what you mean, in plain language?

Mme CLOTILDE TARDITI :

1135

I'm not sure I understand your question.

M. ROBERT HAJALY:

1140

Well, you just said, there's a certain number of things that he has to satisfy. He wasn't willing
to do it? Is that it?

Mme CLOTILDE TARDITI :

1145

Yes, he didn't satisfy that these things, these different things. I said it was a problem of
costs, but also a problem of technical things, so that's why we didn't do the project with him at that
time.

M. ROBERT HAJALY:

1150

You said there was a difference of costs. Was the City not willing to give him the money he
needed to do those things?

Mme CLOTILDE TARDITI :

1155 It's because the City of Montreal does social projects in a certain way, with programs that
are very strict, and that's why we have to respect the different things that are into these programs.
That's why. We don't do projects... It's not different at any time, it's always the same rules we have
to apply in the different projects. So, in that kind of project, it didn't work, because the rules were not
applying to this project.

1160

M. ROBERT HAJALY:

And there is no difference of money involved?

1165

Mme CLOTILDE TARDITI :

1170 The mechanisms of the programs, because of that, we didn't do it, because High-Rise
Montréal was unable to go into these characteristics of the program.

M. ROBERT HAJALY:

1175 Okay, I'll leave it at that. My second question is this: the reduction from 20 to 4 stories, how
is that going to lead to social housing of 20 floors on that site? And if it's not going to do that, has
the City of Montreal got another project, equivalent, within Peter-McGill, already planned? Yes or
no?

Mme CLOTILDE TARDITI :

1180

As I said before, unfortunately we don't do social housing as it was planned in Tour 6. But
on the other side, we have a lot of other projects we want to do in the sector of Peter-McGill. So, for

example, in the last years, we bought 14 “terrains” ... Yes, that’s right. Preemption rights. We bought 14 “terrains”... I think you understand French?

1185

M. ROBERT HAJALY:

Yes, I understand.

1190

Mme CLOTILDE TARDITI :

Yes... O.K. Alors, si je vous réponde en français, c’est correct?

1195

M. ROBERT HAJALY:

Okay, go ahead.

Mme CLOTILDE TARDITI :

Ça va être plus simple.

1200

M. ROBERT HAJALY:

If I don’t understand, I’ll let you know. Go ahead.

1205

Mme CLOTILDE TARDITI :

C’est ça. Donc on a l’intention, effectivement, de continuer à développer des projets de logement social ailleurs dans le secteur Peter-McGill. On a actuellement, effectivement, 14 terrains que nous avons acquis via le droit de préemption à des fins de logement social, et, également, j’ai en tête un projet qui est, je pense, sur le point d’être livré, qui est la coopérative de la Montagne Verte, qui est également dans ce secteur. Et il y a un autre terrain au coin de Saint-Antoine et je

1210

vais vous dire l'autre rue dans un instant... où, on a du potentiel... effectivement, Saint-Antoine/de la Montagne...

1215 **LA PRÉSIDENTE :**

S'il vous plaît, est-ce qu'on pourrait laisser la Ville répondre? Allez-y, madame.

1220 **Mme CLOTILDE TARDITI :**

... avec un potentiel d'à peu près 150 unités. Voilà. Donc ça veut dire qu'on continue d'essayer de faire des projets de logement social dans le secteur, bien évidemment.

1225

M. ROBERT HAJALY:

1230 I know you intend to do this; I know all about that. Have you actually got one that's going? With a developer, a site, and a particular schedule for its finish? Have you got one, in the Peter-McGill, that's roughly the equivalent of the one that's being cancelled? Have you got one that's the equivalent? In the Peter-McGill area?

1235 **Mme CLOTILDE TARDITI :**

Ce que nous avons, c'est ce que je vous ai dit : 40 terrains préemptés, la coop Montagne Verte, et un potentiel projet sur Saint-Antoine.

1240 **LA PRÉSIDENTE :**

La question, madame Tarditi, c'est de savoir s'il y en a un qui est en cours en ce moment, et non pas en projet.

Mme CLOTILDE TARDITI :

1245

Bien, le seul qui est en cours, et que j'ai mentionné qui est sur le point d'être livré, si je ne me trompe pas, c'est celui de la coop Montagne Verte.

M. ROBERT HAJALY:

1250

That's not done by the City. The City contributed 1,9 million, but it's an independent thing. It's not the initiative of the City. I'm talking about a project that is the initiative of the City. Have you got one actually going? Not something you intend, not sites that you bought preemption on, actually one going that's the equivalent of the one in the Children's hospital. Have you actually got one?

1255

Mme CLOTILDE TARDITI :

1260

Ce que je vous propose, c'est que – pour être certaine de bien répondre à monsieur – qu'on vous revienne par écrit avec l'ensemble des projets potentiels ou en cours dans le secteur. Ce sera plus simple et plus pratique pour tout le monde.

M. ROBERT HAJALY :

1265

Sorry, I don't find that an adequate answer. I'm going to be frank with you. I want a definite project.

LA PRÉSIDENTE :

1270 She'll be writing a document for the OCPM where will be detailed all the projects "en cours"
and projected.

M. ROBERT HAJALY:

1275 Okay. I'll look for that.

LA PRÉSIDENTE :

1280 Fine. So you can come back in a few minutes for your two other questions.

M. ROBERT HAJALY:

Thank you. Thank you very much.

1285

LA PRÉSIDENTE :

Alors, la prochaine question?

1290

Bonjour, monsieur Nadeau?

M. ZACHARIE NADEAU :

1295 Oui, bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

Bonjour, monsieur Nadeau. Allez-y avec votre première question.

1300

M. ZACHARIE NADEAU :

Donc, dans un communiqué cette semaine, l'OCPM déclarait : « l'OCPM s'est assuré de susciter la participation en mettant en place des demandes crédibles pour poursuivre son travail, mener ses mandats et formuler des recommandations aux élus de la Ville », et : « l'OCPM est un organisme indépendant qui est chargé de recueillir l'opinion des citoyens et des parties prenantes concernées en toute neutralité ».

1305

Ma question, donc, est la suivante, en fait : pourquoi la partie prenante la plus concernée, soit le promoteur, dans la situation actuelle, n'est-il pas à la table pour s'expliquer et donner son point de vue, surtout que la grande majorité des conséquences vont lui revenir? Et la deuxième question, par le fait même, est : a-t-il été convoqué, ou lui a-t-on offert d'être présent?

1310

LA PRÉSIDENTE :

Alors je pense que la question s'adresse à la commission plus qu'à la Ville.

Le mandat qui a été donné par la Ville à la commission, c'est de consulter sur une modification réglementaire. Quand les promoteurs sont présents lors des consultations, c'est qu'ils sont partie prenante au projet pour lequel la Ville soumet des modifications réglementaires ou un projet quelconque. Alors, dans ce cas-ci, c'est tout simplement une modification réglementaire que la Ville propose, et qui n'intéresse pas aucun promoteur, pour le moment. Qui les intéresse indirectement, mais dont ils ne sont pas partie prenante, en ce moment.

1315

1320

M. ZACHARIE NADEAU :

Parfait, merci beaucoup.

1325

LA PRÉSIDENTE :

1330 Est-ce que ça répond à votre question?

M. ZACHARIE NADEAU :

1335 Oui, merci.

LA PRÉSIDENTE :

Autre question, monsieur?

1340 **M. ZACHARIE NADEAU :**

Non, c'est tout pour moi.

LA PRÉSIDENTE :

1345 Parfait. Alors, la prochaine?

Bonsoir, monsieur Fortin.

M. ANDRÉ FORTIN :

1350 Oui, bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

1355 Alors, on vous écoute.

M. ANDRÉ FORTIN :

Vous m'entendez bien?

1360

LA PRÉSIDENTE :

Oui, on vous entend, et on attend votre première question.

1365

M. ANDRÉ FORTIN :

Alors on a déjà répondu à mes questions, donc je vais me permettre d'en poser d'autres. Donc, si j'ai bien compris, ce zonage-là de 20 étages a déjà été recommandé à l'époque par l'OCPM en 2017 et même voté par des élus. Donc, ce que je comprends aujourd'hui, parce qu'il y a une mésentente pour la réalisation des habitations sociales, on veut faire passer le zonage de 20 à 4 étages.

1370

Donc, ma question première, c'est : d'un point de vue commun urbanistique, 20 étages, c'était bon pour du logement social, mais ce que je comprends, c'est que pour une autre application, ce ne serait pas acceptable, du point de vue de la Ville de Montréal? C'était ma question.

1375

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce qu'on a une réponse?

1380

Mme CATHERINE BEAULIEU :

Oui, en fait, on se rappelle, à l'époque, quand on a présenté le projet de la 6^e tour, la tour de logement social était là pour une raison. Elle était là pour le logement social. Ça a été... c'est

1385 dans le dossier depuis le jour 1. Donc, la bonification, en fait... la forte densité avec la Tour 6, elle existe seulement en lien avec le logement social. Donc, le fait que ça ne se soit pas matérialisé, l'espèce de plus-value de densité, si vous voulez, qu'on avait accordé... En fait, la tour en tant que telle, elle était prévue uniquement pour du logement social. Le fait qu'il n'y ait plus de logement social, il n'y a plus de raison d'avoir la Tour 6.

1390

M. ANDRÉ FORTIN :

En fait, je ne suis pas certain que... Peut-être que j'ai mal exprimé ma question, mais d'un point de vue urbanistique... parce que là, ce sont des considérations, je dirais, politiques, là?

1395

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que quelqu'un veut répondre?

1400

M. LOUIS ROUTHIER :

1405

Oui, bien, moi, je vais répéter un peu ce qu'on a dit tout à l'heure sur les recommandations de l'Office lors du règlement... en 2017 lors des consultations. Il y avait quand même des commentaires sur une réduction, qu'il y avait une tour de trop, que le site était trop dense. Par contre, la monnaie d'échange pour cette densité-là, c'était vraiment d'avoir un projet social et mixte. Donc, une fois que cette composante-là est perdue, bien, évidemment, nous, ce qu'on a souhaité faire, c'est revenir aux recommandations de l'Office pour réduire la densité puis les constructions sur le site, parce qu'évidemment, au point de vue urbain, Catherine en a parlé dans sa présentation, il y a quand même la mise en valeur de la Maison des infirmières, qui, bien qu'elle n'ait pas de statut, bien, évidemment, c'est un bâtiment ancien qui a une valeur patrimoniale qu'on souhaite mettre en valeur. Puis il y a tout l'ensoleillement, aussi, qui va être augmenté sur le site. Donc, oui, au point de vue urbain, ça a de la valeur, puis c'est défendable, à notre sens, de réduire de 20 étages à 4 étages sur le site, puis c'est pour ça qu'on le recommande.

1410

1415 **Mme CLOTILDE TARDITI :**

1420 Ce que je peux peut-être ajouter à mes collègues, c'est que dans ce genre de projet d'ensemble, on cherche un équilibre entre les intérêts pour l'ensemble des Montréalais et Montréalaises, et effectivement, dans la mesure où c'était initialement un projet de logement social, ça faisait du sens de faire ce compromis d'aller à 20 étages. Par contre, dans un contexte où ce n'est plus un projet de logement social et ce serait potentiellement un projet de condos privés, là, ça ne fait plus sens de permettre ce 20 étages, dans la mesure où, comme le disait l'OCPM en 2017, il y avait un intérêt à garder, quand même, des espaces de respiration dans ce plan d'ensemble.

1425

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce qu'on a répondu à votre question, monsieur Fortin?

1430 **M. ANDRÉ FORTIN :**

1435 Bien, à ma première question, oui. Ma deuxième question est la suivante : on parle de logement social. Compte tenu du règlement sur la métropole mixte qui est existant, ce n'est pas un projet qui se porte bien du logement abordable? Et que la Ville, compte tenu du manque de logements en ville, de la pénurie de logements... pourquoi se priver de ce potentiel-là?

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce qu'il y a une réponse de la Ville?

1440

Mme CLOTILDE TARDITI :

1445 À l'heure où on se parle, il n'y a pas de nouveau projet de logement social ou abordable qui est envisagé à cet endroit-là, mais plutôt, de voir – et c'est l'objet de la consultation – l'intérêt de changer un peu la donne dans les avantages urbanistiques de la chose, qui vont être là pour durer pendant des dizaines et des dizaines d'années. Par contre, ça ne veut pas dire pour autant qu'il n'y a pas d'autres opportunités qui vont être saisies par ailleurs dans la Ville pour, effectivement, réaliser des projets d'envergure en matière de... tant de logement social que de logement abordable.

1450 **M. ANDRÉ FORTIN :**

Sauf qu'en laissant le zonage à 20 étages tel qu'il est, et avec l'application du règlement 20/20/20, le promoteur serait forcé, à tout le moins, de faire de l'abordable?

1455 **Mme CLOTILDE TARDITI :**

Alors, ce qu'il faut avoir à l'esprit, c'est que dans la lettre d'engagement dont j'ai parlé tantôt, qui prévoyait à l'époque, donc, 15 % de logement social, il y a aussi un engagement à l'effet d'avoir 15 % de logement abordable sur l'ensemble du site.

1460 **M. ANDRÉ FORTIN :**

Bon, écoutez, j'en ai déjà posé une de plus que ce à quoi j'avais droit. Merci.

1465 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, monsieur Fortin.

1470 Alors, monsieur Hajaly c'est à votre tour de revenir.

1475 Il nous reste... Il y a des questions de monsieur Hajaly et il y a aussi monsieur Éric Michaud, par la suite, et ça devrait... À moins que quelqu'un d'autre sur place ou encore par téléphone décide de poser des questions, ça devrait mettre fin à notre soirée.

Une autre? Oui. Ce serait bien, peut-être, de vous inscrire.

1480 Allez-y, monsieur Hajaly.

M. ROBERT HAJALY:

1485 Thank you for this opportunity. Just, related to the last question: will I be getting this information that was mentioned, how does that work? I could give my coordinates; I think you have my coordinates.

LA PRÉSIDENTE :

1490 Yes, you might as well give them to Madame Naud.

M. ROBERT HAJALY:

1495 Okay, I'll do that.

LA PRÉSIDENTE :

1500 Yes.

M. ROBERT HAJALY:

1505 My third question has to do with the claim that this change of zoning was approved according to S-89 of the Montreal Charter, subparagraph 3. But according to my reading of this subparagraph, it applies, outside of the business district, central business district, it applies only to commercial and industrial establishments, not residential. So how can you approve this change of zoning using S-89 of the Charter?

M. LOUIS ROUTHIER :

1510 Could you repeat the question please?

M. ROBERT HAJALY:

1515 Yes, sorry if I said that too quickly. Here. This is one of the documents that was posted on the OCPM site. It says that this change of zoning was approved using the authority of Section 89 of the Montreal Charter, subparagraph 3. And I actually read the subparagraph 3, and it says it applies only to industrial and commercial establishments, not residential ones, if it's outside the central business district, which is... this is way outside. So how can that possibly be legitimate?

1520

M. LOUIS ROUTHIER :

1525 There's another... You can be in the downtown district or you have to have more than 15 000 square meters of this project, so it's the second sentence of paragraph 3.

M. ROBERT HAJALY:

1530

Yes, but it only applies to commercial or industrial unless it's within the central business district. It's very clear. Read it.

M. LOUIS ROUTHIER :

1535

I don't agree. It's residential as well, so it applies...

M. ROBERT HAJALY:

Only if it's in the central business district.

1540

M. LOUIS ROUTHIER :

No.

M. ROBERT HAJALY :

1545

No?

M. LOUIS ROUTHIER :

1550

No.

M. ROBERT HAJALY:

1555

Okay, I'm going to check that again.

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous pourriez nous confirmer ça par écrit?

1560

M. LOUIS ROUTHIER :

Oui, on pourra vous l'envoyer. Je ne vous ferai pas la lecture, mais oui, on pourra vous le confirmer par écrit, l'application du...

1565

LA PRÉSIDENTE :

Is this okay, Mr. Hajaly? They'll give you a written answer.

1570

M. ROBERT HAJALY:

Okay, go ahead. I mean... I've looked at it several times.

LA PRÉSIDENTE :

1575

Well, they don't disagree. They don't agree, I'm sorry.

M. ROBERT HAJALY:

1580

Unless it's been changed, but I mean, I looked it up on the Internet. Okay.

Okay. Anyhow. Fourth question, last one. I read in Le Devoir, April 13th of this year, that High-Rise has appealed to the Superior Court that the reduction in zoning is illegal, that was done in March of last year, 2021, and is now suing the City of Montreal and Mayor Plante herself for 20 million dollars, for damages related to the agreement he made with the Coderre administration. Is this true? And if it is true, what is the response of the City to these two legal actions?

1585

LA PRÉSIDENTE :

Allez-y, oui.

1590

Mme CLOTILDE TARDITI :

Je peux juste mentionner qu'il y a effectivement un litige en cours et que nous ne pouvons pas le commenter ce soir.

1595

LA PRÉSIDENTE :

It's in Court, and they cannot comment.

1600

M. ROBERT HAJALY:

Well, is it true at least? That he's done these things? Can you confirm that, at least?

Mme CLOTILDE TARDITI :

1605

Je ne m'avancerai pas sur cet élément.

LA PRÉSIDENTE :

1610

She won't answer.

Alors, la prochaine intervention serait de monsieur Éric Michaud. Allez-y.

M. ÉRIC MICHAUD :

1615

Rebonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

Rebonsoir.

1620

M. ÉRIC MICHAUD :

Ma question concerne la question de l'identité des propriétaires du site qui a déjà été évoquée précédemment. Madame Beaulieu a répondu que la direction de l'aménagement urbain n'avait pas à se soucier de qui était propriétaire. Moi, j'aimerais juste comprendre, en termes de processus, de procédures, finalement, à la Ville... Quand un promoteur arrive avec une requête, j' imagine qu'on examine quand même les types de propriétés, puis que le promoteur doit faire la démonstration qu'il est bel et bien propriétaire du site?

1625

1630

M. CATHERINE BEAULIEU :

Absolument, absolument.

1635

M. ÉRIC MICHAUD :

O.K.

1640

M. CATHERINE BEAULIEU :

Ce que je répondais tout à l'heure, c'est que, bien qu'il y ait des changements de propriétaire lors de l'élaboration ou de la concrétisation, même une fois adopté, la Ville n'est pas tenue... le règlement s'applique pareil s'il y a des changements. C'est certain que, quand il y a des demandes de permis puis des demandes d'autorisation réglementaire, on s'assure que ce soit le propriétaire

1645 ou qu'il y ait une procuration, ça c'est certain. Mais, du fait qu'il y ait des changements de propriétaire durant l'élaboration ou même après l'adoption, c'est des choses qui arrivent, là, certainement.

M. ÉRIC MICHAUD :

1650 O.K. Et quand un projet est déposé devant l'Office de consultation publique, les promoteurs n'ont pas la responsabilité, en quelque sorte, de se présenter devant le public, et de... Les propriétaires, les promoteurs qui désirent développer un projet n'ont pas la responsabilité de se présenter? Parce que moi, j'ai été très étonné, quand même, après avoir participé à toute la consultation, de constater après coup que j'avais manqué le fait que le propriétaire du site qui devait développer le projet de logement social, je ne lui avais jamais vu la binette. Et qu'il y avait un autre promoteur qui s'était présenté comme s'il était le propriétaire et le promoteur de l'ensemble du site, pour après ça nous dire : « ah, bien, moi, je n'ai pas de responsabilité dans ça, c'est quelqu'un d'autre. »

1660 **M. CATHERINE BEAULIEU :**

En fait, les séances sont publiques. Il y a un avis public de l'OCPM, tout ça. C'est certain qu'habituellement, il y a un projet qui est présenté. C'est plutôt... un peu atypique la présentation pour la Tour 6, parce qu'effectivement, il n'y a pas de projet qui s'est matérialisé. On vous a présenté une espèce de maquette, donc, c'est certain que le promoteur, il n'est pas assis en avant ce soir, parce qu'il n'y a pas de projet sur la table.

1665 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Mais en 2017, il y avait un projet sur la table.

1670 **M. CATHERINE BEAULIEU :**

Oui, et le promoteur était à la table, justement.

1675

M. ÉRIC MICHAUD :

Monsieur Kérub?

1680

M. CATHERINE BEAULIEU :

DEVIMCO, DEVIMCO.

1685

M. ÉRIC MICHAUD :

Oui, mais c'est ça, mais c'est monsieur Kérub qui était propriétaire du terrain de la Tour n° 6, ce n'était pas monsieur Boulet.

1690

M. CATHERINE BEAULIEU :

Là, je ne peux pas vous expliquer pourquoi les gens n'étaient pas là.

1695

M. ÉRIC MICHAUD :

D'accord. Maintenant...

LA PRÉSIDENTE :

1700

Deuxième question.

M. ÉRIC MICHAUD :

1705 Deuxième question, pour poursuivre sur ce thème-là. À la suite du rapport de l'OCPM, l'arrondissement produit toujours un tableau de suivi des recommandations de la commission. J'en ai copie également.

LA PRÉSIDENTE :

1710 Merci.

M. ÉRIC MICHAUD :

1715 À la recommandation no 3 de la commission, qui disait que la commission recommandait de prioriser le logement familial dans la Tour 6, et conséquemment, de tenir compte de cette clientèle dans la programmation du centre communautaire, il est mentionné que la construction de logement social *in situ* est une première dans l'arrondissement de Ville-Marie, ce qui n'est pas tout à fait exact – à ma connaissance, c'était le quatrième projet d'inclusion dans Ville-Marie – et que la direction de l'habitation était mandatée afin d'augmenter la proportion de logements familiaux. Dans la colonne Responsable du suivi, on nomme la direction de l'habitation, DEVIMCO et l'OMH. 1720 Pourtant, il y avait eu une question, il y avait eu un échange, il y avait eu des articles de journaux qui avaient fait état de... Alors pourquoi est-ce qu'on nomme encore DEVIMCO comme responsable du suivi de la réalisation de la tour, alors qu'en consultation publique, ça avait été mentionné formellement que DEVIMCO n'avait plus rien... n'était pas propriétaire du site?

1725 **M. LOUIS ROUTHIER :**

1730 On vous a dit tout à l'heure qu'on va vérifier l'échange de titre. Il faut savoir, aussi, que monsieur Kérub, ou le promoteur, peu importe quel promoteur, peut nommer quelqu'un d'autre comme mandataire pour le représenter, puis faire le suivi, puis faire différentes demandes de permis. Donc, là, on va vérifier ce qui s'est passé, on va voir ce qu'on peut libérer ou pas comme

information, on aura des validations à faire de notre côté, mais ça arrive souvent que ce n'est pas le promoteur ou le propriétaire directement qui transige avec nous. Évidemment, comme Catherine le précisait, on s'assure d'avoir les bons mandats ou les bonnes procurations, mais, donc, quelqu'un peut le faire pour le compte de quelqu'un d'autre.

1735

M. ÉRIC MICHAUD :

Est-ce que vous seriez en train de me dire que la lettre d'engagement a été signée par DEVIMCO?

1740

M. LOUIS ROUTHIER :

Non, ce n'est pas ça que je vous dis, mais je vous dis qu'on va faire les vérifications et qu'on pourra revenir avec une réponse écrite.

1745

M. ÉRIC MICHAUD :

Merci.

1750

LA PRÉSIDENTE :

Ça va? Attendez juste un petit peu... Je pense qu'il y a madame... Je ne vois pas bien, là.

1755

Oui. Excusez.

Mme CLAIRE ADAMSON :

1760 Combien de logements de trois chambres y avait-il dans l'édifice pour 3 ou 20 étages?
Combien, par étage, y a-t-il de logements de trois chambres?

LA PRÉSIDENTE :

1765 Alors combien il y a d'appartements avec trois chambres dans quel immeuble? Dans toutes les tours?

Mme CLAIRE ADAMSON :

1770 La sixième tour.

Mme CLOTILDE TARDITI :

1775 Alors je n'ai pas la réponse, et je ne penserais pas qu'à l'époque, ça ait été autant dans le détail d'avoir un nombre de logements de trois chambres à coucher. Je pense que, justement, comme on n'a pas réussi à attacher le projet à l'intérieur des paramètres du programme de logement social, je serais surprise que, à l'époque, on soit allés dans ce détail-là. Par contre, ce qui est sûr, et ça fait le lien avec ce qui a été mentionné avant, c'est que, selon la recommandation de l'OCPM, c'était bel et bien un projet de logements familiaux et de personnes seules qui était travaillé suite à cette recommandation, justement. Donc, il y aurait eu, certainement, plusieurs logements de
1780 trois chambres à coucher, mais je ne peux pas vous dire exactement combien parce qu'on ne s'est pas rendus à cette étape-là, d'avoir ce détail.

Mme CLAIRE ADAMSON :

1785 O.K. Merci. Est-ce qu'il y a un toit vert – sur le toit?

LA PRÉSIDENTE :

On n'a pas bien compris.

1790

Mme CLAIRE ADAMSON :

Est-ce qu'il y aura un toit vert?

1795

LA PRÉSIDENTE :

Un toit vert.

1800

Mme CLAIRE ADAMSON :

Oh, c'est bien. Et est-ce que la structure est différente pour les trois étages ou les 20 étages? Est-ce qu'on ajoute les autres étages après?

1805

Mme CLOTILDE TARDITI :

À ma connaissance, il n'y avait pas de toit vert envisagé, mais encore une fois, on n'était pas assez avancés, non plus, dans le projet, pour aller dans ce détail-là. Et l'autre élément de question, je ne suis pas sûre d'avoir bien compris.

1810

Mme CLAIRE ADAMSON :

La structure, c'est moins pour trois étages. Est-ce qu'on ajoute les autres 17 après, ou... ?

1815

M. LOUIS ROUTHIER :

1820 Le site n'est pas construit, donc il n'y a pas de structure qui a été faite pour les trois premiers étages. Donc, pour l'instant, le site est vide, donc il y aura un nouveau projet. On ne sait pas la teneur, c'est un zonage qui est mixte – il pourrait être commercial, résidentiel, il peut prendre toutes sortes de formes. Donc, il n'y a pas de structure sur le site, déjà, donc elle ne pourrait pas accueillir quelque chose de supplémentaire.

1825 **Mme CLAIRE ADAMSON :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1830 Ça va? Merci beaucoup, madame.

Alors, dernier intervenant, monsieur Venzin. Et après vous... il faudrait donner votre nom.

M. SAMUEL VENZIN :

1835 Ce sera peut-être un peu plus court et un petit peu moins perdu, excusez, j'étais un peu stressé d'être le premier à passer tantôt.

LA PRÉSIDENTE :

1840 On vous avait compris.

M. SAMUEL VENZIN :

1845 Donc, dans le fond, ma première question, c'est vraiment pour madame Tarditi. Comme vous avez dit, la stratégie sur l'inclusion, ce n'est pas une règle, ce n'est pas une procédure – c'est

1850 une stratégie. Puis là, (inaudible), dans les négociations sur la stratégie, ce n'était pas possible d'obtenir un engagement clair qu'il allait faire le logement social *in situ*. Il ne l'a pas fait, donc, clairement qu'il n'y avait pas d'engagement clair, sinon ça aurait été fait, ou il serait en train de se faire poursuivre, et non être le poursuivant en ce moment, donc, clairement qu'il n'y avait pas d'engagement clair. Donc, à moins que je me trompe, tu as l'air un peu confuse...

Mme CLOTILDE TARDITI :

1855 Non, si je peux peut-être commencer à répondre : effectivement, il y a bel et bien un engagement clair dans la lettre d'engagement à l'effet qu'il y a un projet *in situ* qui doit se réaliser selon les paramètres des programmes de réalisation de logements sociaux.

M. SAMUEL VENZIN :

1860 O.K. Donc, dans le fond, justement... En fait, je ne comprends pas vraiment comment il peut y avoir un engagement clair et que ça n'a pas eu lieu?

Mme CLOTILDE TARDITI :

1865 En fait, ça n'a pas eu lieu parce que, justement, le projet ne s'est pas attaché de manière à pouvoir se concrétiser à l'intérieur des paramètres prévus par nos programmes de logements sociaux. Donc, tant au niveau du coût qu'au niveau des caractéristiques techniques qui sont exigées par ce type de programme. Donc, si vous voulez, si ça ne s'est pas matérialisé, ce n'est pas tant en raison, forcément, du fait que ce n'était pas clair dans la lettre d'engagement – c'est plus que ça ne s'est pas réalisé parce que les paramètres du programme n'ont pas été rencontrés.

1870 **M. SAMUEL VENZIN :**

1875

Je pense qu'on est un peu dans une situation de l'œuf ou la poule, là, dans le sens où... Je ne comprends pas comment on peut avoir un engagement avant de savoir si ça respecte les critères, ça me semble un peu... mis la charrue avant les bœufs.

Mme CLOTILDE TARDITI :

1880

Bien, en fait, là-dessus... Oui, je comprends votre interrogation. Ceci dit, ce que je peux vous dire quand même, c'est que, par rapport à la stratégie d'inclusion, ça a été dit tantôt qu'il existait à la Ville de Montréal depuis 2005, donc entre 2005 et 2021. C'est le seul cas de figure de non-concrétisation d'un projet clé en main, donc... J'avais retrouvé les chiffres, je les avais pas loin, là : depuis 2005, c'est quand même 145 projets qui ont vu le jour pour un total de 7 250 logements, dont 4 000 qui sont déjà réalisés ou en chantier, donc, c'est notre seul cas de figure où l'engagement ne s'est pas concrétisé.

1885

M. SAMUEL VENZIN :

1890

O.K. Donc là, j'irais pour ma deuxième question : considérant que l'engagement ne s'est pas concrétisé, je ne sais pas trop c'est quoi les conséquences de ça? Il a-t-il possibilité de – bon, je vais dire tout simplement, mais ce n'est clairement pas simple, c'est juste une expression – de tout simplement lotir le lot et d'exproprier la Tour 6 et que la Ville la garde pour la construction de logement social?

1895

Mme CLOTILDE TARDITI :

Alors, en fait, le mécanisme d'expropriation est vraiment un mécanisme qui est utilisé dans des cas de figure vraiment particuliers...

1900

M. SAMUEL VENZIN :

Comme aujourd'hui, 1 sur 145, je crois, vous avez dit, qui ne s'est pas réalisé? Ça me semble quand même un cas exceptionnel.

1905 **Mme CLOTILDE TARDITI :**

1910 Bien, ce qu'il faut avoir à l'esprit, c'est qu'une expropriation coûte très cher à la Ville. Quand la Ville exproprie, ça veut dire qu'elle va souvent au-delà de la juste valeur marchande, et dans ce cas-ci, justement, la négociation – j'allais dire, le « deal » –, à l'époque, c'était de faire le logement social *in situ* en contrepartie d'un changement de zonage. Donc, il n'y aurait pas d'intérêt, aujourd'hui, pour la Ville, à faire porter ce fardeau financier d'exproprier au bénéfice du promoteur. Aujourd'hui, je pense qu'il est clair que l'expropriation ne serait pas quelque chose à privilégier dans ce cas de figure.

1915

M. SAMUEL VENZIN :

1920 Je pense que ce serait quand même au bénéfice des locataires de Montréal, d'avoir plus de logement social, mais...

LA PRÉSIDENTE :

1925 Est-ce que ce serait utile que vous nous mettiez ça sur un mémoire, pour une période d'opinion?

M. SAMUEL VENZIN :

1930 Oui, oui, c'est sûr.

LA PRÉSIDENTE :

Alors, votre deuxième question est terminée, là. Ça va?

1935 **M. SAMUEL VENZIN :**

Oui, O.K. C'était juste pour savoir... Disons, en général, je ne comprends juste pas, je ne suis pas capable de « gager » dans ma tête comment l'engagement n'a pas pu se matérialiser. Il n'y a pas des conséquences à ne pas faire son engagement? Ce n'est pas le principe de l'engagement de le faire?

1940

Mme CLOTILDE TARDITI :

Je pense que j'ai déjà apporté les éléments de réponse.

1945

LA PRÉSIDENTE :

Ça va?

1950

Alors, une dernière intervention avec monsieur Bourdages, et on ferme le registre.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

1955

Il m'est revenu un souvenir : c'est qu'en lisant les documents de l'OCPM sur la présentation, c'était marqué que le zonage... vous ne changez que la hauteur de l'immeuble, mais vous ne changez pas le zonage du terrain, qui était ouvert à tout. Ça pouvait être du commercial, ça pouvait être de tout. Est-ce que quelqu'un... admettons que le propriétaire, monsieur Kérub, décide de bâtir de plein droit ses quatre étages, est ce qu'il pourrait faire un stationnement hors terre?

1960

Mme CATHERINE BEAULIEU :

Il faudrait voir précisément dans le règlement, là. Je n'ai pas le règlement sous les yeux, mais il faudrait voir si... Vous voulez dire, un stationnement de surface?

1965

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

Oui... Ah, bien, non, non, il pourrait le faire de surface...

1970

Mme CATHERINE BEAULIEU :

Un stationnement étagé?

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

1975

... étagé, de quatre étages?

Mme CATHERINE BEAULIEU :

1980

Il faudrait vérifier dans le règlement, je pourrai vous revenir à savoir si cet usage-là est autorisé.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

1985

Ce serait très important. Parce que de mémoire, en lisant ce qui était sur Internet, c'était bien marqué que c'était flexible, donc que c'était ouvert à toutes sortes de possibilités, puis ils le résumaient en disant : hôtel, commerces, etc. Alors là, tout à coup, je me suis dit... Si, par contre, les stationnements hors terre ne sont pas permis, ça règle le problème, mais ça, c'est une chose que j'aimerais bien savoir.

1990 **Mme CATHERINE BEAULIEU :**

On va vérifier. Mais ce que je peux vous confirmer, c'est que les stationnements de surface, au sol, ne sont pas autorisés dans le secteur. Est-ce qu'un stationnement étagé le serait? Je vais vérifier au niveau des usages qui sont autorisés dans la catégorie M7, catégorie où on permet une intensité moyenne de commercial.

1995

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

Mais pourquoi un stationnement de surface serait permis?

2000

Mme CATHERINE BEAULIEU :

Il ne serait pas permis.

2005

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

Ça ne va pas à l'encontre de la politique verte de la Ville de Montréal?

2010

Mme CATHERINE BEAULIEU :

Bien, c'est une question de catégorie d'usage. C'est à vérifier. Ça se peut très bien que ça ne soit pas permis.

2015

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

Donc il faudrait vérifier.

2020 **Mme CATHERINE BEAULIEU :**

Je vais vérifier.

M. LOUIS ROUTHIER :

2025

Vous avez peut-être mal compris. Un stationnement de surface ne serait pas permis. C'est ça que Catherine a dit. Un stationnement de surface ne serait pas permis...

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

2030

Ah, O.K..

Mme CATHERINE BEAULIEU :

2035

Oui. Pas permis.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

2040

Lui n'est pas permis. Celui en étages pourrait peut-être.

Mme CATHERINE BEAULIEU :

Je vais vérifier pour celui en étages.

2045

M. LOUIS ROUTHIER :

Si tu me permets, Catherine...

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

2050

J'apprécierais. Une autre question qui s'adresse à monsieur Routhier. Monsieur Routhier, tout à l'heure, vous disiez à madame Adamson qu'il y avait... la structure, qu'il n'y avait rien de construit. Mais il y a un garage sous-terrain. Monsieur Kérub a fait... C'était ça, d'ailleurs, une partie de l'imbroglio avec la Ville de Montréal, c'est que le sous-sol, c'est un garage connecté au garage de la Tour n° 5, et par-dessus on mettait le logement social.

2055

M. LOUIS ROUTHIER :

Oui, mais ça a été excavé. C'est un trou. Ça n'a pas été construit.

2060

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

Ah non, je pense qu'ils ont construit. Ils n'auraient pas construit le stationnement? Vous êtes sûr de ça?

2065

M. LOUIS ROUTHIER :

Oui, je suis certain. Donc ça a été excavé, puis remblayé.

2070

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

Parce qu'il me semble que DEVIMCO avait même traîné en cour Kérub, parce que ça hypothéquait d'accélérer la fin de construction de la Tour 4, et... Je suis très, très surpris, parce que...

2075

Donc, ça veut dire que là, ils ont rebouché le trou?

M. LOUIS ROUTHIER :

2080

Oui, ça a été remblayé.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

2085

Bon, bien, merci beaucoup. Merci, madame.

LA PRÉSIDENTE :

2090

Merci beaucoup.

Alors, on a peut-être... Ma collègue, madame Massicotte, qui souhaiterait vous poser une question.

2095

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :

2100

Justement, au niveau de l'usage mixte. En séance d'information, vous avez même mentionné qu'il pourrait avoir du logement social dans ces quatre étages-là. Est-ce que ça fait partie de cette mixité-là?

Mme CATHERINE BEAULIEU :

2105 Bien, écoutez. Au niveau des pouvoirs que nous avons, dans nos règlements et dans la loi, on n'est pas tenus de gérer le mode de tenure, certainement. Donc, oui, c'est possible d'avoir des usages résidentiels, mais le mode de tenure, nous, on ne le gère pas. Est-ce qu'au niveau du logement social, est-ce que le propriétaire voudrait faire du logement social dans du quatre étages? Bien, à ce moment-là, il faudrait se renseigner avec le service de l'habitation. Mais, ce que je veux
2110 dire, c'est qu'on ne peut pas gérer le mode de tenure du type de logement qui nous est présenté.

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous avez quelque chose à ajouter, madame Tarditi?

2115

Mme CLOTILDE TARDITI :

Non, bien – juste mentionner qu'à l'heure où on se parle, il n'y a pas de projet à l'étude sur ce terrain-là, pour l'instant.

2120

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :

J'ai peut-être une autre question.

2125

LA PRÉSIDENTE :

Allez-y, oui.

2130

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :

2135 L'autre question, c'est : vous parlez de quatre étages, je comprends, c'est au niveau de la réglementation et tout ça, des hauteurs, mais... Ma question peut paraître un peu bizarre, mais pourquoi quatre étages? Pourquoi ne pas enlever carrément la Tour 6? Est-ce que c'est quelque chose qui avait été songé?

Mme CATHERINE BEAULIEU :

2140 Honnêtement, à l'époque, je n'étais pas dans les discussions, mais la référence du quatre étages, c'est la référence de la hauteur sur rue autorisée dans le règlement d'urbanisme. Puis, la hauteur, elle est en lien, aussi, avec la hauteur de la résidence des infirmières, également. Comme on l'a vu dans la présentation la dernière fois, je ne me rappelle pas de la date, mais il y avait aussi tout l'effet d'écrasement, l'effet de mur, puis, dans le fond, l'objectif, aussi, c'est de construire un
2145 front bâti intéressant puis de dégager le plus possible ce dernier témoin du site.

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :

2150 O.K. Donc, l'option d'enlever carrément la Tour 6 n'était pas valable du tout? C'est ce que j'entends.

M. LOUIS ROUTHIER :

2155 Bien, je pense, aussi, qu'il ne faut pas glisser dans de l'expropriation déguisée. Évidemment, les gens... Il y a des droits sur certains terrains. Donc, l'idée était de le paramétrer pour assurer une mise en valeur du site, mais l'idée n'est pas d'empêcher toute construction. Puis évidemment, ce site-là n'est pas attenant... on a un espace vert qui est de l'autre côté, évidemment, il est séparé, de toute façon. Donc nous, on voyait plus un gain dans l'encadrement et la réduction, mais pas l'élimination.

2160 **Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :**

O.K. Merci.

2165 **LA PRÉSIDENTE :**

Autre question?

2170 **Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :**

Ça va.

LA PRÉSIDENTE :

2175 Bon, alors, il est maintenant le temps de fermer notre réunion de questions-réponses. Alors je veux remercier les représentants de la Ville et de l'arrondissement. Je veux vous souligner aussi que toutes les informations qui ont été communiquées ce soir seront disponibles sur notre site Internet – ou sur le point de l'être – de même aussi que toute la correspondance, ou les informations écrites que la Ville s'est engagée à fournir.

2180 Je vous rappelle aussi qu'à partir de maintenant, et jusqu'au 26 mai, vous pouvez nous faire part de vos opinions, et j'invite tous ceux et celles qui ont pris la peine de poser des questions ce soir et qui désirent aller plus loin de le faire.

2185 J'ajoute les précisions. Alors, on aura des séances d'audition des opinions à partir du 31 mai. Alors, il y en aura une, ou deux, ou trois, ou plusieurs, suivant le nombre de personnes qui souhaiteraient se faire entendre de vive voix. Vous pourrez aussi le faire de deux façons : par visioconférence ou encore en personne, évidemment, si les conditions sanitaires le permettent. Dans le cas où vous souhaitez rencontrer directement la commission, soit par visioconférence ou
2190 encore en salle, vous devrez prendre rendez-vous avec monsieur Gilles Vézina avant le 26 mai.

Alors, au nom de la commission, je vous remercie de votre participation, et je vous souhaite une bonne soirée.

2195 Thank you, good evening.

AJOURNEMENT

2200

2205

2210

2215

2220 Je, soussignée, Anne-Marie Venne, sténographe officielle n° 361317-8, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent contiennent la transcription fidèle et exacte des notes recueillies au moyen de l'enregistrement numérique, le tout hors de mon contrôle et au meilleur de la qualité dudit enregistrement.

2225 Le tout conformément à la loi.

Et j'ai signé :

2230 _____
Anne-Marie Venne, s.o. n° 361317-8