

**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**

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

VOLUME 1

---

Séance tenue le 31 mai 2022, 19 h  
1550, rue Metcalfe  
14<sup>e</sup> étage  
Montréal

## TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 31 MAI 2022

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

### PRÉSENTATION DES OPINIONS :

Mme Maryse Chapdelaine, Table de quartier Peter-McGill..... 5

M. Éric Michaud, Habiter Ville-Marie..... 16

M. Robert Hajaly, citoyen ..... 22

MOT DE LA FIN ..... 28

AJOURNEMENT

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

**Mme NICOLE BRODEUR, présidente de la commission :**

5 Mesdames et messieurs, bonsoir. Bienvenue à cette séance d'audition des opinions concernant la Tour 6 du Square Children.

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

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

15 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 également complétée par ma collègue Marie-Claude Massicotte. Nous sommes appuyées dans nos travaux par madame Élise Naud, qui est la secrétaire de la commission.

20 Au nom de mes collègues et de l'Office, je vous remercie de l'intérêt que vous portez à nos travaux depuis le début de la consultation.

25 Deux regroupements et un citoyen ont manifesté le désir de présenter oralement un mémoire devant la commission ce soir. Les opinions présentées s'ajoutent aux autres interventions soumises par écrit, de même qu'aux opinions exprimées directement sur la page Web de la consultation.

30 Je rappelle par ailleurs que toute la documentation est disponible en tout temps sur le site Web de l'Office, à la page de la consultation.

Alors, voyons maintenant ce qui en est du déroulement de la soirée. Chaque intervenant disposera d'une période de 10 minutes pour exposer son opinion, après quoi la commission prendra 10 minutes pour échanger avec celui-ci ou celle-ci.

35 Une fois la séance d'audition des opinions terminée, les archives vidéo et audio des échanges avec les commissaires ainsi que les transcriptions écrites seront mises en ligne dans les meilleurs délais sur le site Web de l'OCPM.

40 Comme il est de coutume en matière de consultation publique, si, pour une raison ou une autre, des inexactitudes se glissaient dans les interventions, les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie pourront user de leur droit de rectification, soit immédiatement à la fin de la séance de ce soir ou encore dans les 48 heures suivant l'envoi des fichiers vidéo des présentations. Dans ce dernier cas, la ou les rectifications seront écrites et rendues disponibles sur le site de l'Office à la page de la consultation.

45 Enfin, comme vous le savez déjà, la commission tient à ce que le climat des échanges demeure serein. Les propos malveillants ou les interventions portant atteinte aux droits fondamentaux ou encore à la réputation des personnes ne seront pas acceptés.

50 À la suite de la séance de ce soir, la commission procédera à l'analyse des opinions et de l'information qui lui ont été soumises, en fera rapport et formulera des recommandations.

55 La présidente de l'Office soumettra le rapport aux élus. Celui-ci sera rendu public deux semaines plus tard.

Je rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative. Les décisions finales appartiennent effectivement aux élus.

60

**Mme MARYSE CHAPDELAINÉ**

**Table de quartier Peter-McGill**

**LA PRÉSIDENTE :**

65                    Alors, j'inviterai, dans un premier temps, madame Maryse Chapdelaine, de la Table de quartier Peter-McGill, à prendre la parole.

Bonsoir, madame.

70                    **Mme MARYSE CHAPDELAINÉ :**

Bonsoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

75                    Alors, vous avez des documents...

**Mme MARYSE CHAPDELAINÉ :**

80                    Donc, bonsoir. Merci...

**LA PRÉSIDENTE :**

85                    Oui, juste avant, je vous rappelle comme convenu, vous le savez sans doute parce que vous êtes venue à l'Office faire des présentations : vous avez une dizaine de minutes pour exposer votre opinion, puis ensuite, on échangera avec vous durant dix autres minutes. Alors, on vous écoute.

90

**Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

Merci. Je voulais seulement commencer par vous remercier pour l'opportunité que vous nous offrez de pouvoir nous exprimer sur cette consultation.

95

Donc, pour l'information du commun des mortels, la Table de quartier Peter-McGill travaille à améliorer la qualité de vie au centre-ville en développant des initiatives et des projets pour les populations vulnérables et en se préoccupant de l'aménagement du territoire. On regroupe 225 membres, dont plus de la moitié sont des résidents du quartier, et l'autre sont des organismes et des institutions qui œuvrent dans Peter-McGill.

100

Donc, c'est important également de rappeler l'historique et le contexte dans lequel se tient cette consultation. En effet, puisque le projet de logement social qui était prévu précédemment sur le site du Children n'a pu être complété comme le souhaitaient la communauté et l'arrondissement, le milieu est mis devant un choix déchirant.

105

Tout d'abord, la vente par le gouvernement provincial d'un site public à des intérêts privés à un coût moindre que la valeur foncière représente une perte non seulement pour les Québécois et les Québécoises, mais une immense déception pour le quartier qui s'était mobilisé pour proposer un projet qui répondrait à leurs besoins, comme le Village santé.

110

Cette vente est autant plus décevante que la Ville n'avait aucune planification de développement pour ce site, alors qu'elle savait pertinemment que les services hospitaliers seraient déménagés.

115

Le manque de planification de la Ville et le court délai entre le dépôt du rapport de l'OCPM et l'adoption du règlement – en 2017, je vous rappelle – a enlevé toute capacité de négociation de la Ville, qui aurait pu y voir le moyen d'inclure obligatoirement des équipements collectifs par des ententes contraignantes.

120

En 2017, à la suite de la consultation de l'OCPM pour la requalification de l'ensemble du site, le maire Denis Coderre annonçait publiquement qu'un projet de logements sociaux pour les familles verrait le jour sur le Square Children, un projet non seulement nécessaire, mais longtemps espéré par la communauté.

125

Ce projet de logement social était une des trois demandes de la communauté pour rendre acceptable ce vaste développement comprenant 1 200 unités de logement privé. Les demandes de la communauté incluaient également la construction d'une école sur le site ainsi qu'un centre communautaire.

130

Ces demandes ont toutes été reprises par l'OCPM à l'époque, dans son rapport, et celle-ci allait encore plus loin en recommandant également l'abolition d'une des tours de logement privé.

135

Je vous ai amené ici des petits graphiques, en fait, pour que vous compreniez également le contexte de notre quartier. Donc, quand on parle de Peter-McGill, c'est l'ouest de l'arrondissement Ville-Marie, pour ceux et celles à la maison qui ne le sauraient peut-être pas, puis je vous montre ici des petits graphiques qui représentent bien la construction effrénée de logements dans notre quartier.

140

Par contre, on voit ici les projets de logements sociaux qui ont été livrés depuis 2013, donc, aucun. Les projets de logements sociaux en développement – là, ce que vous voyez, c'est l'hôpital Children, qui n'est pas en développement, la coop de la Montagne verte, qui, finalement, ne sera pas une coop, c'est un projet qui a été transféré à l'OMHM et présentement, il ne se passe absolument rien, puis il y a la coop de la Montagne verte qui est en construction présentement après 14 années de travail.

145

Donc, vous constatez que le logement social dans notre quartier, c'est un besoin, un manque et une demande qui a été faite depuis des années, puis les seuls logements sociaux

150 qu'on a dans notre quartier, donc, sont des habitations pour les personnes âgées, en fait. Donc, sinon, il n'y a pas de logement social pour les familles dans notre quartier.

155 Donc, deux années après le rapport de l'OCPM, nous apprenions en 2019 que le promoteur, High Rise Montréal, souhaitait se prévaloir de la possibilité d'offrir une compensation financière plutôt que de réaliser le projet clé en main de logements sociaux.

160 Dans un contexte de crise du logement de plus en plus aigüe, exacerbé par la pandémie, il apparaît indécent pour la Table de quartier Peter-McGill que plus de condos de luxe soient construits sur un site qui fut vendu à perte par le gouvernement provincial.

165 Je vous mentionne également que 41 % de la population dans Peter-McGill vit sous le seuil de faible revenu, puis que 62 % des ménages ont un taux d'effort de plus de 30 %.

165 Non seulement le projet d'école primaire n'a pu se réaliser, mais le centre Sanaaq, qui est le centre communautaire, va coûter une fortune aux contribuables puisque la Ville n'est pas propriétaire de l'espace, mais bien la locataire, et à grands frais, de surcroît.

170 On est bien heureux de ce centre, qu'il soit inclus dans le projet, mais on déplore quand même que la Ville ait à payer un fort prix pour l'obtenir.

175 Depuis des années, le quartier Peter-McGill se développe selon les désirs des promoteurs privés, au détriment de la communauté qui pourtant, répète les mêmes demandes depuis des décennies.

175 Dans notre quartier, tantôt, je vous mentionnais : nous, c'est 2 % de logement social pour 40 % de la population de l'arrondissement.



180 Le projet de logement social était au cœur de l'acceptabilité sociale de la requalification, conjugué à la présence du centre communautaire, où les deux éléments auraient été en symbiose.

185 Considérant l'incapacité pour le promoteur et la Ville de Montréal de s'entendre pour la réalisation du projet de logements sociaux pour les familles – qui était encore une fois, je le répète, l'élément central de l'acceptabilité du projet –, la Table de quartier recommande de diminuer la hauteur de construction permise de 20 à 4 étages.

190 On recommande également que le règlement 16-082 ne permette pas un autre usage que celui qui est déjà inscrit au règlement de zonage, soit un usage institutionnel. Donc, qu'on revienne... qu'on *skip* le M7C et qu'on revienne à la base.

195 La Table de quartier pourrait appuyer l'implantation d'une tour de 20 étages si et seulement si l'arrondissement peut garantir, par une cession de terrain de la part du propriétaire au profit de l'OMHM, ou par la signature d'un accord de développement définitif et contraignant, qu'un projet de logements sociaux pour les familles – c'est très important également – sera construit sur le site.

200 De plus, considérant que le projet de logements sociaux du Children est le seul sur 145 projets, entre 2005 et 2021, à ne pas s'être concrétisé, nous recommandons également qu'une enquête publique soit réalisée afin de déterminer les raisons de cet échec et éviter un désastre similaire.

205 Si la Ville de Montréal a un si bon taux de réussite de ses projets d'inclusion, qu'est-ce qui explique la non-concrétisation de celui-ci?

Nous savons que ce dossier se trouve présentement devant les tribunaux, mais nous croyons tout de même à la nécessité d'une enquête réalisée au moment opportun par les autorités compétentes.

C'est tout.

210 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, je vous remercie, madame Chapdelaine. On va commencer par une première question de ma collègue, madame Massicotte.

215 **Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :**

Oui, merci beaucoup. On voulait avoir un petit peu plus de détails... Vous mentionnez le Village santé. Pouvez-vous nous dire c'était quoi le projet au départ?

220 **Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

Oui, ce qui avait été réfléchi par la communauté, autant les acteurs organisationnels que la CSDM, que le CLSC, les organisateurs communautaires étaient là, en fait, c'était de regrouper plusieurs services.

225

Donc, il y avait des services de santé mentale, un CPE, évidemment, il y avait l'importance de l'école, des services de santé généraux comme, par exemple, une annexe au CLSC qui est très utilisé dans notre quartier, des services spécialisés, aussi, pour répondre aux personnes en situation d'itinérance puis aux populations autochtones.

230

Donc, c'était vraiment d'avoir une espèce de continuum de services en santé globale, si on veut, ou en santé communautaire, dans cet espace-là.

235 Je pourrai fournir à la commission ultérieurement, si vous le désirez, ce qui avait été... il y a même des nombres de pieds carrés qui avaient été proposés pour chacun des services, puis ça avait été présenté au ministère de la Santé, qui ne souhaitait pas mettre de l'avant ce genre de projet là, mais ça aurait très bien pu être offert à la communauté.

**Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :**

240 Merci, merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

245 Ad hoc, ça, cette documentation-là, avait dû être versée à la commission de 2017 de l'OCPM? Non?

**Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

250 Je n'ai pas souvenir...

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

255 **Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

260 On avait un rapport... On a un mémoire qui a été déposé en 2017, clairement, qui faisait mention du projet de Village santé, par contre, je l'avoue, je ne sais pas si ce document-là comme tel, mais je pourrais facilement le verser.

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K., merci. Je m'excuse, allez-y.

265 **Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :**

Ça va. Je poursuis dans mes questions, Nicole?

**LA PRÉSIDENTE :**

270 Oui, j'aurais peut-être une deuxième question en relation avec votre deuxième recommandation où vous dites que la Table de quartier Peter-McGill appuierait l'implantation d'une tour de 20 étages si et seulement si l'arrondissement peut garantir par une cession de terrain de la part du propriétaire au profit de l'Office d'habitation de Montréal.

275 Quand vous dites une cession de terrain, est-ce que c'est le terrain actuel, ou bien si c'est un autre terrain que vous aviez en tête?

**Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

280 J'avoue que je n'ai pas précisé. Non, je parle de ce terrain-là précisément, oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

285 Ce terrain-là, hein. Parce que, la façon dont c'était formulé...

L'autre question en relation avec la même recommandation : vous parlez aussi d'un accord de développement définitif et contraignant qu'un projet de logements sociaux pour les familles serait construit sur le site. Alors, ça, c'est dans la perspective d'une vingtaine d'étages, comme ce qui était prévu?

290

**Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

Effectivement.

295 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K., c'est bien. Alors, c'est clair pour moi.

**Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :**

300 Je vais peut-être poursuivre, aussi. Juste en amont de ça, vous avez mentionné  
« recommande de diminuer la hauteur de construction permissive de 20 à 4 étages. De plus, la  
Table recommande également que le règlement 16-082 ne permette pas un autre usage que  
celui inscrit au règlement de zonage, soit un usage institutionnel. » Qu'est-ce que vous voyez  
comme descriptif d'institutionnel? C'est quoi, pour vous?

305

**Mme MARYSE CHAPDELAINÉ :**

Bien, pour l'instant, il n'y a toujours pas d'école primaire dans notre quartier. Il y a eu des  
annonces gouvernementales, par contre, les projets n'avancent pas très vite. Puis, malgré le fait  
310 que c'est deux projets annoncés, il y en a un qui est même peut-être tabletté, de ce qu'on sait,  
donc, pour nous, c'est important que le quartier puisse répondre aux besoins scolaires des  
jeunes, donc ça prend deux écoles dans notre quartier. Donc, on pourrait très bien envisager la  
possibilité d'avoir une école primaire sur ce site-là. Déjà, ça pourrait être intéressant que ça soit  
à proximité du Centre Sanaaq, du centre culturel et communautaire intégré.

315

Donc, nous, c'était vraiment dans l'optique, comme je l'ai mentionné, de ne pas ajouter  
l'insulte à l'injure en disant qu'il va y avoir encore plus de condos privés ou même des maisons  
de ville de luxe sur ce site-là. Donc, on veut revenir à un usage institutionnel si on ne peut pas  
avoir de logements sociaux sur ce site-là.

320

**LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que... Aviez-vous envisagé, aussi, autre chose qu'une école?

325

**Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

330 Bien, en fait, c'était vraiment plus dans l'optique d'usage institutionnel. On sait que ça servirait la communauté, ou, du moins, que ce serait une propriété, on va dire, dans le domaine public.

**LA PRÉSIDENTE :**

335 Oui.

**Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

340 La communauté n'était pas tranchée sur : est-ce que ça doit être un nouveau CLSC, une clinique santé, une école...

**LA PRÉSIDENTE :**

345 Oui.

**Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

350 C'était plus qu'on voulait, du moins, une infrastructure publique communautaire, donc, on y allait dans l'institutionnel.

**LA PRÉSIDENTE :**

355 O.K., donc, à partir de ce que nous dites, ça pourrait être dans le domaine éducatif avec une école primaire ou dans le domaine de la santé et des services sociaux?

**Mme MARYSE CHAPDELAINÉ :**

360 Ça pourrait être des services en santé mentale pour le quartier, ça pourrait être bien des choses.

**LA PRÉSIDENTE :**

365 Oui.

**Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :**

370 Au lieu de l'usage actuel, là?

**Mme MARYSE CHAPDELAINÉ :**

Oui, effectivement, parce que le règlement permettait un usage mixte, donc...

375 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Parfait. Alors, votre mémoire était quand même assez clair. Alors, on vous remercie beaucoup de votre présentation et d'avoir répondu à nos questions.

380 **Mme MARYSE CHAPDELAINÉ :**

Merci beaucoup, bonne soirée.

385

**M. ÉRIC MICHAUD**  
**Habiter Ville-Marie**

390 **LA PRÉSIDENTE :**

L'autre intervenant prévu était M. Hajaly, sauf qu'on lui avait indiqué que c'était vers 19h30. Je me demandais si monsieur Michaud, d'Habiter Ville-Marie, est ici? Effectivement.

395 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Bonsoir.

400 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir, monsieur Michaud. Alors, on vous écoute.

405 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui, bien, j'ai... malheureusement, je n'ai pas eu le temps de préparer... Ça va?

410 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, oui, j'allais vous demander si vous aviez... Ce que j'ai compris, c'est que vous allez y aller directement, puis il n'y a pas de PowerPoint ni rien de tout ça. Parfait. Très bien.

415 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Non, c'est ça, effectivement, je n'ai pas eu le temps d'en préparer.



**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

420

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Je voudrais par contre mentionner qu'on va apporter... la version du mémoire qu'on vous a envoyée va être amendée, on va modifier certaines pages, les pages 7, 9, 11, 12, 13, puis les recommandations 6, 7 8. Alors, on va vous envoyer une version amendée, j'imagine, sans doute jeudi.

425

**LA PRÉSIDENTE :**

Parfait.

430

**M. ÉRIC MICHAUD :**

En tout cas, d'ici la fin de la semaine sans faute, là.

435

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Est-ce que je dois déduire de ce que vous nous précisez que les recommandations... on n'a pas à tenir compte, ce soir, des recommandations 6, 7, 8?

440

**M. ÉRIC MICHAUD :**

C'est ça, on va les modifier.

445

**LA PRÉSIDENTE :**

Elles vont être modifiées. Parfait. Alors, voilà. Allez-y.

450

**M. ÉRIC MICHAUD :**

C'est ça, je ne sais pas... Bien, dans le fond, c'est ça, juste mentionner qu'il y a des besoins en logements sociaux importants dans le secteur, puis ça fait très longtemps qu'on fait des représentations à l'effet de convaincre la Ville de réaliser des projets pour répondre à ces besoins-là, et que, systématiquement, la Ville a toujours, dans le quartier – surtout les projets privés – il n'y a jamais eu aucun projet d'inclusion, même sur des projets qui, auparavant, étaient sur des sites institutionnels, donc, qu'on pouvait qualifier de publics, il n'y a jamais eu aucune inclusion de logement – pourtant, il s'est réalisé, je n'ai pas les derniers chiffres, mais il s'est réalisé certainement près d'une dizaine de milliers de logements dans le secteur, sinon plus. En fait, j'ai fait une demande à la Ville, mais je n'ai pas obtenu... on m'a dit que j'aurais mes chiffres plus tard, mais c'est une demande qu'on aurait aimé faire, en fait, qu'on a oublié de poser lors de la séance d'information, combien d'unités s'étaient réalisées, au total, là, qui avaient été mises en chantier dans l'arrondissement, mais c'est plusieurs milliers d'unités, sans inclusion de logement social.

460

465

Le seul projet, comme Maryse le mentionnait avant moi, qu'on a réussi à réaliser, c'est la coop de la Montagne verte, qui est sur un site municipal, et qui a pris près de 16 ans à se réaliser.

470

À chaque fois qu'on revenait en consultation publique, on se faisait toujours dire : « ah, bien, il y a le projet de la coop qui s'en vient. »

**LA PRÉSIDENTE :**

De la Montagne verte.

475

**M. ÉRIC MICHAUD :**

480           Donc, dans ce contexte-là, bien, on trouve que le projet – le fiasco, en fait – sur le site  
de l'Hôpital de Montréal pour enfants, le fait que malgré les engagements de tous les... autant  
de la Ville que du promoteur, ça ne se concrétise pas. Selon nous, il y a un problème majeur  
avec ça.

485           Les ententes qui ont été prises et qui semblent permettre, en tout cas, à la lumière de  
ce qu'on a pu voir, parce que l'entente a finalement été produite sur le site de l'OCPM dans les  
dernières semaines... En l'analysant, ce qu'on constate, c'est qu'il y avait une possibilité pour  
le promoteur de payer une compensation financière si certaines conditions n'étaient pas  
réalisées, et pour nous, cette condition-là, cette option-là, n'aurait jamais dû être dans une  
lettre d'engagement, n'aurait jamais dû être permise par la Ville.

490           On a produit, lors de la séance de questions, une entente entre Radio-Canada et les  
promoteurs du site de Radio-Canada qui a été conclue à peu près à la même époque que la  
lettre d'engagement sur le site du Children, et là, il y avait deux options claires. C'était la  
livraison d'un projet clé en main ou une cession de terrain. On nous dit que la cession de  
495 terrain n'était pas possible à cause de la présence d'un stationnement sous-terrain. On estime,  
cependant, qu'il y aurait pu avoir, tout simplement, des conditions qui auraient fait en sorte que  
l'émission des permis de construction des tours privées n'aurait pas été possible sans la  
réalisation du projet de logement social, qui, de toute façon, était prévu dès le départ du projet,  
selon ce que monsieur Boulet avait annoncé lors de la consultation en février 2017.

500           Donc, essentiellement, compte tenu de tout ça, et du fait que la lumière n'a pas été  
faite sur les raisons qui expliquent, en fait, la non-réalisation de ce projet-là, bien, on  
demande... On est d'accord avec l'arrondissement à l'effet que les hauteurs soient diminuées  
sur le site.

505

On demande aussi que... comme la Table de quartier Peter-McGill, que l'usage du site soit modifié, et qu'on passe à de l'institutionnel uniquement, comme c'était le cas avant l'adoption du règlement de 2017.

510 On demande que l'Office, dorénavant, dans le cadre d'analyses de projets concernant des projets privés, s'assure... On a mentionné aussi que ce n'était pas très clair, l'identité des promoteurs responsables et des propriétaires du site, à l'époque, n'était pas apparue clairement, et on souhaiterait qu'à l'avenir, l'OCPM s'assure, dans les consultations publiques, lors des rencontres préparatoires, que l'identité des propriétaires de sites et des promoteurs  
515 soit rendue publique auprès de la population.

Également, qu'une enquête publique soit menée afin de faire la lumière sur les lacunes ou irrégularités dans le traitement administratif et le processus décisionnel ayant mené à l'autorisation du projet.

520 Que la Ville signe systématiquement des accords de développement avec tous les promoteurs de grands sites où est planifiée la réalisation de logements sociaux, dans lesquels les conditions associées à la production de logements sociaux soient énoncées.

525 Que la Ville prenne tous les moyens à sa disposition afin de faire en sorte qu'High Rise Montreal, qui s'était engagée, en 2017, à construire un projet de logement social sur le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants, réalise son engagement à cet effet.

530 Et que la Ville procède à l'expropriation de la portion de terrain où était prévue la réalisation du projet, si jamais le projet ne se réalise pas.

Finalement, que le règlement puisse être modifié ultérieurement dans le cas d'un futur projet de logement social.

535 Et finalement, que le règlement sur une métropole mixte ne s'applique pas aux sites  
publics, tant fédéraux, provinciaux que municipaux, et que l'utilisation de ces sites soit  
consacrée à 100 % pour des projets de logements sociaux.

Donc, ça fait le tour de nos recommandations.

540

**LA PRÉSIDENTE :**

De vos recommandations. C'est terminé pour vous?

545

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

550

Alors, on aurait quelques questions. On va exclure, effectivement – on avait des  
questions sur les recommandations que vous allez modifier, on ne vous posera pas de  
questions là-dessus.

555

Une première concernant votre première recommandation, que la diminution... Vous  
recommandez qu'on associe, plutôt, à la diminution de hauteur qui est prévue pour la Tour 6,  
d'un retour à l'usage institutionnel. Au fond, notre question rejoint un peu celle qui a été posée  
à votre collègue de la Table de quartier Peter-McGill : qu'est-ce que vous envisagez comme  
usage institutionnel sur l'emplacement en question?

560

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Bien, j'aurais à peu près la même réponse, c'est-à-dire qu'on sait, effectivement, qu'il y  
a un grand besoin d'écoles publiques dans le quartier.

565 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

570 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Également, une clinique de santé publique pourrait être intéressante aussi.

575 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

580 Mais c'est sûr que nous, au départ, on considère que cet emplacement-là... on préconise que cet emplacement-là permette la réalisation du projet initial, qui était le projet de la tour de logement social.

**LA PRÉSIDENTE :**

585 Oui. Donc, en priorité, du logement social, et ensuite, des usages...

**M. ÉRIC MICHAUD :**

590 Mais, on estime que, dans le fond... On estime que le règlement de 2017 a accordé une valorisation très importante du terrain. Quand on modifie un usage comme on l'a fait à ce moment-là, un site qui était zoné institutionnel et qui avait une densité... On a accordé une valorisation très importante au propriétaire du site à l'époque, et, compte tenu que l'engagement du promoteur ne se réalise pas, on estime qu'il faut revenir à la situation antérieure.

595 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est parfait. Alors, ça va? Veux-tu y aller avec une question?

600 **Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :**

Sur la recommandation 9, vous la décrivez comme : « le règlement puisse être modifié ultérieurement dans le cas d'un futur projet de logement social. » Est-ce que vous pouvez nous donner un petit peu plus de détails sur cette recommandation-là, l'expliquer un peu plus?

605 **M. ÉRIC MICHAUD :**

610 Bien, dans le fond, nous, ce qu'on souhaite, dans le meilleur des mondes, c'est qu'il y ait une entente qui se conclue finalement entre la Ville et le promoteur, et que le projet de logement social se réalise. Si ce n'est pas le cas, à ce moment-là, on souhaite que, comme je le mentionnais, les paramètres réglementaires pour cette portion-là du site soient ramenés aux paramètres antérieurs, pour diminuer la valeur, et par la suite, qu'on procède comme on le mentionne dans les autres recommandations.

615 **Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :**

O.K. Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

620 As-tu d'autres questions?

**Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :**

Je n'en ai pas d'autres, non.

625 **LA PRÉSIDENTE :**

Écoutez, je pense que ça fait le... compte tenu du fait qu'il y a des recommandations que vous nous avez proposées de mettre de côté, je pense que ça fait le tour des questions qu'on avait. Alors, on vous remercie beaucoup.

630

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Ça me fait plaisir.

635 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, monsieur Michaud.

640

---

**M. ROBERT HAJALY**

**LA PRÉSIDENTE :**

645

J'inviterais maintenant monsieur Hajaly. Monsieur Hajaly, vous aurez compris qu'on est un peu en avance sur notre horaire, alors monsieur Michaud d'Habiter Ville-Marie est venu nous présenter son mémoire, et vous voilà, tout de suite. Alors, on vous écoute.

650 **M. ROBERT HAJALY :**

Okay. You got my brief, did you?



655 **LA PRÉSIDENTE :**

Fine, we read it.

660 **M. ROBERT HAJALY :**

Okay. It's just a small brief, and I think I'll just read it so people here can hear it, at least.

665 **LA PRÉSIDENTE :**

Yes.

**M. ROBERT HAJALY :**

670 And maybe you have a few questions afterwards.

Okay. So, I start by saying I'm a resident of the Peter-McGill city electoral district in the western downtown of Montreal. My chief priority regarding the rezoning of the Tower 6 site is the great necessity for building more social housing in Peter-McGill district.

675

According to a professional study done for the Peter-McGill community council, based on the 2016 census, 41.3% of Peter-McGill residents, that is to say, 14,781 persons, are below the federally defined low-income line – we would say, colloquially, they're poor – while rents of 1,171 dollars monthly, on average, are among the highest in the city. So, as a result, 61.9% – 62%, let's say – of renters spend more than 30% of their income on rent, which is usually thought to be a bit excessive.

680

And finally, there is very little social housing in this district, and virtually none for families.

685 Hence the great need for much more social housing in Peter-McGill district.

690 Given these facts, I am against the proposed rezoning of the Tower 6 from 20 to 4 stories. First, because it is presented by the city – it was presented here, by the city – not as a means to pressure the developer to build a 20-story tower – in return – of social housing on this site, but rather for environmental reasons that clearly presuppose there will not be any 20-story tower of social housing on this site.

695 My second reason for opposing this rezoning is that it amounts to expropriating most of the real estate value of the Tower 6 site without giving the developer, who owns this site, any compensation for this loss of value. As a result, the developer is suing the city for 20 million dollars – this is according to an article in Le Devoir, April 13<sup>th</sup>, 2022, by Jeanne Corriveau – a suit he has a good basis for winning, which loss of money the city could otherwise use to build or support social housing.

700 A CBC news report dated May 6<sup>th</sup>, 2021, by Kate McKenna, indicates that the chief reason that the developer, High Rise Montreal, could not agree with the city on the terms of building the 20-story tower of social housing, is that the developer believed that such a tower satisfying the standards of social housing would cost at least 40 million dollars to build, whereas the city was able to offer the developer only 34.5 million.

705 Therefore, one way of resolving this difference, assuming the developer still wants to build social housing on this site – which he claims to in this news report – is for the city and the developer to request the appointment of an impartial and expert arbitrator to determine a fair price for building this social housing, which price, both the city and developer undertake to accept.

710 For the city, this is better than having to pay the developer 20 million dollars, assuming he wins his suit, and having no social housing on this site. And for the developer, it's better than being left with a site on which he can build only a 4-story building.

715 So, what I'm asking the OCPM commissioners, is to recommend such a means of creating a solution for this problem.

720 Finally, one lesson I would draw from the Tower 6 story is the necessity in the future for the city to make only definite and legally binding agreements for developers to build social housing. And by that, I mean, definite as to the terms of the building, including its price, and legally binding on the developer to build this housing on these agreed terms. This wasn't true of this case, here, and that's why it fell through.

725 So, in closing, I wish to thank the OCPM and the commissioners for this chance to present my views on this issue, and to express the hope that the commissioners will seriously consider what I have to say about it.

That's it, thank you very much.

730 **LA PRÉSIDENTE :**

That's it? Thank you very much.

735 Your brief and your recommendation are quite clear. I would just like to ask you: what you're recommending is that the city and the developer appoint an arbitrator or a sort of mediator to determine a price for building the social housing. My colleague and I, when we read your brief, thought it was an interesting suggestion. Do you have examples of such appointments in recent years?

740 **M. ROBERT HAJALY :**

No, I don't.

745 **LA PRÉSIDENTE :**

No?

750 **M. ROBERT HAJALY :**

Quite honestly, I'm not an expert in this area.

**LA PRÉSIDENTE :**

755 No, but if you... Maybe, we thought that you had an example in mind of such a...

**M. ROBERT HAJALY :**

760 No, I'm sorry, I don't. I mean, the idea came to my mind. There is, actually, as far as I know, there is a service of the Government of Québec for such disputes. I don't know too much about it, but I know it exists, and it could be called upon to settle this issue.

765 But the reason why it came into my mind is the nature of this difference. If this CBC News article is correct, it really seems to be a difference of money. I mean, the developer recognizes that social housing has certain standards that have to be met, it's just that he thinks it costs a certain amount. He's not a philanthropist, you know, he's a commercial developer, and the city just wasn't willing to give him that difference of 5 and a half million. Well, perhaps this is the best way to settle it. He says, in the CBC article, he's still interested in building social housing, in fact, he goes so far as to say – I don't really believe it – “I'd build it for free if Mayor Plante wasn't in office.” Well, she is in office.

770

**LA PRÉSIDENTE :**

It would be unusual.

775 **M. ROBERT HAJALY :**

He's probably exaggerating. It seems that he could be interested, still, in building it. He said he recognizes a need for it, socially. So, if that's true, then, this is perhaps one way of approaching the problem.

780

**LA PRÉSIDENTE :**

That's an opening.

785

As-tu une question à poser?

Je pense que, comme je vous disais, votre présentation puis votre mémoire étaient aussi très clairs. Il me reste à vous remercier et puis de...

790

**M. ROBERT HAJALY :**

That's it? No more questions?

795

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, that's it. No.

800

**M. ROBERT HAJALY :**

Thank you very much for this change to present my views.

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur MacDonald, pas de nouvelles?

805

Il y avait quelqu'un du comité Milton Parc qui nous avait indiqué qu'il viendrait peut-être présenter... Cette personne-là, possiblement, nous présenterait une opinion, mais je pense que, peut-être, ça arrivera par d'autres voies.

810

Alors, donc, c'est une courte soirée d'opinions, ce qui n'enlève surtout pas de valeur à ceux et celles d'entre vous qui sont venus nous présenter un mémoire.

815

Je voudrais demander à l'arrondissement s'il désire se prévaloir de son droit de rectification?

Non?

820

Alors, ma collègue Marie-Claude Massicotte et moi-même tenons donc à vous remercier chaleureusement d'être intervenus ce soir, et de même, aussi, que les personnes qui ont fait connaître leur opinion à la commission, soit en envoyant un texte ou encore en répondant directement aux questions qui apparaissent sur le site de l'OCPM pour cette commission.

825

Je veux remercier aussi toutes les personnes, notamment celles qui sont à l'arrière de cette salle, qui ont soutenu techniquement les travaux de la commission de même que tout le personnel de l'Office.

Thank you for your participation, have a nice evening.

830

Merci de votre participation, bonne soirée.

**AJOURNEMENT**

835

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.

840

Le tout conformément à la loi.

Et j'ai signé :

845

  
\_\_\_\_\_  
Anne-Marie Venne, s.o. n° 361317-8