

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS:           Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente  
  M. PETER JACOBS, commissaire  
  M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire

**AUDIENCE PUBLIQUE  
SUR LE PROJET DE RÉVITALISATION DE L'OUEST  
DU CENTRE-VILLE**

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

**VOLUME 3**

---

Séance tenue le 26 avril 2011, 13 h  
1550, rue Metcalfe, 14<sup>e</sup> étage

## TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 26 AVRIL 2011.....	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE.....	1
<b>PRÉSENTATION DES MÉMOIRES :</b>	
<b>LES FAMILLES DE L'ASSOCIATION DU VILLAGE SHAUGHNESSY .....</b>	<b>4</b>
Mmes Gwladys Breault et Toni Bramley	
<b>ÉCO-QUARTIER PETER-McGILL .....</b>	<b>14</b>
M. Paul-Antoine Toxler et Mme Allison Reid	
<b>CORPORATION DES SYNDICS APOSTOLIQUES / LES FRANCISCAINS .....</b>	<b>31</b>
<b>MM Marc Le Goanvec et Philippe Frenière</b>	
<b>LES SOEURS GRISES DE MONTRÉAL .....</b>	<b>40</b>
Soeur Faye Wylie	
<b>M. FRANKLIN GRIGAT .....</b>	<b>48</b>
<b>M. JOHN PARKER.....</b>	<b>61</b>
<b>COMITÉ LOGEMENT VILLE-MARIE .....</b>	<b>70</b>
M. Gaétan Roberte et Mme Aude Fournier	
<b>ASHKENAZY ACQUISITION .....</b>	<b>88</b>
M. André Jude	
<b>COMITÉ CENTRE COMMUNAUTAIRE - TABLE D'INTERACTION</b>	
<b>PETER-McGILL ET FORUM JEUNESSE CENTRE-VILLE .....</b>	<b>101</b>
M. David Alfaro	
<b>AJOURNEMENT</b>	

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

5           Ça va? Tout le monde est prêt? Bien. On a une commission intergénérationnelle. Alors, je vous souhaite la bienvenue, Mesdames et Messieurs, cet après-midi. Ladies and Gentlemen, good afternoon and welcome.

10           Mon nom est Irène Cinq-Mars, je suis commissaire à l'Office de consultation publique depuis trois ans, et j'ai accepté le mandat confié par madame Louis Roy de diriger cette commission en collaboration étroite avec mes deux collègues, monsieur Peter Jacobs à votre gauche, et monsieur Viateur Chénard à votre droite, deux commissaires très experts, très chevronnés.

15           Nous sommes appuyés, dans nos travaux, par monsieur Richard Brunelle, secrétaire de la commission, qui est ici à votre droite, et à la table d'accueil, permettez-moi aussi de préciser que vous avez été accueillis par madame Brunelle Amélie Bourque, qui est là pour vous donner toute l'information disponible.

20           Monsieur Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation à l'Office, est la personne que vous devez aussi contacter si vous avez besoin d'information supplémentaire. Et les coordonnées de l'Office, comme vous le savez, sont à la table d'accueil ou encore sur le site de l'Office. La logistique a été assurée par madame Anik Pouliot et monsieur Jimmy Paquet Cormier.

25           À la fin mars, nous avons eu la première partie de la consultation publique qui était centrée sur l'information et trois séances ont été tenues les 28, 29 et 30 mars. Nous avons débuté cette partie-ci d'audiences la semaine dernière, le 20 avril. Et comme vous le savez, le but c'est de vous permettre d'exprimer votre opinion sur le projet, d'émettre vos commentaires et  
30           de nous faire part de vos analyses.

35 Nous avons reçu un très grand nombre de mémoires. Donc, ce qui a fait en sorte que les audiences se sont réparties sur trois jours. Cet après-midi et ce soir, c'est la deuxième journée, si on peut dire, et demain la dernière.

40 Plusieurs personnes veulent donc se faire entendre sur le projet PPU et en plus de la rencontre de demain qui, à partir de 19 h, va entendre vos mémoires, nous avons, à 16 h, pour ceux et celles que ça intéresse, une rencontre avec les représentants du SPVM, c'est-à-dire de la police, pour faire court, qui va venir nous faire part de leur analyse du quartier.

45 Donc, demain mercredi à 16 h, il y aura cette rencontre, et ensuite on reprendra à 19 h pour ce qui est d'entendre les mémoires, demain après-midi. Aujourd'hui, ça se déroule toute la journée avec quelques pauses.

50 Comme à l'accoutumée, l'assemblée de cet après-midi est enregistrée et c'est madame Yolande Teasdale qui est à la table, à votre droite, qui est la sténotypiste. Monsieur Jérémie Gagnon, également à la table à votre droite, s'occupe de la sonorisation. L'enregistrement et la transcription écrite seront mis à votre disposition sur le site Internet de l'Office dans quatre, cinq jours à peu près.

55 Alors, ce que je m'appête à faire, c'est donc d'appeler à tour de rôle les personnes qui se sont inscrites au registre, bien pas au registre il y a quelques minutes, là, mais déjà, précédemment, dans la préparation du calendrier des rencontres. Je vais vous appeler à tour de rôle pour que vous nous présentiez votre mémoire de vive voix, si vous n'avez pas déposé de texte ou que vous nous résumiez les principaux arguments de votre texte lors de cet échange. Vous avez 15 minutes pour résumer ce mémoire et pour répondre aux questions de la commission.

60 Alors, comme je trouve important de vous le rappeler, notre mandat porte sur le document de présentation du PPU et sur le projet de règlement qui y réfère. Nous allons formuler des recommandations à ce sujet. Nous le ferons à partir des enjeux que vous allez soulever, des préoccupations que vous allez exprimer, mais aussi à partir de l'analyse que nous en ferons.

65 Alors, sans plus tarder, la parole est à vous et j'invite les représentants des familles de l'Association du Village Shaughnessy. Madame Gwladys Breault, c'est vous, Madame?

**Mme GWLADYS BREault :**

Oui, bonjour!

70 **LA PRÉSIDENTE :**

Et vous êtes accompagnée. Alors, la première chose que je vous demanderais de faire, c'est de vous identifier.

75 **Mme GWLADYS BREault :**

Gwladys Breault.

80 **Mme TONI BRAMLEY :**

Toni Bramley. So, essentially, I'm here to put the context around what Gwladys is going to be saying to you today, very briefly. I am architect and resident of Shaughnessy Village, for many years on the Board of the Shaughnessy Village Association, and last year I founded the Shaughnessy Village Families.

85 The reason for the founding of the Families was spurred, I think, by the series of articles by Linda Goulet in the Montreal Gazette last March that, basically summing it up, said that there was nothing for children in our area of downtown, not even a basketball hoop.

90 The Shaughnessy Village Association, over the past many years, has done a remarkable job of pulling together a community spirit and improving the conditions for people who live in the neighbourhood.

95 Most of the members of the Board, however, are my age and older, in other words our children have grown up and we have actually time to go to meetings in the evening. As a result, I felt that there was a need for a specific way for people with families to network amongst themselves to get together, to look at what resources do exist either within the borders of Shaughnessy Village and this area of downtown or close outside of those borders. And there certainly are resources.

100 However, there are a lot of resources that we need – a basketball hoop is one of them, but there are many more, of course. And so I felt that those decisions should be best made by the people who have young children and there are many.

105 Gwladys will probably go over some of those statistics but on my short street of Seymour where there are 20 houses, we have at this moment 9 children under the age of 12 and every house, the four houses that have sold over the past two years have all sold to young couples in their thirties who either have babies or, according to our discussions in the back lanes, are planning to have them.

110 So there certainly is a base foundation of a lot of youngsters in the area, it's growing and the direction of the PPU certainly encourages that. So, before handing it over to Gwladys, I would just like to say that we're very happy, overall, with the general direction of the PPU and I think it's now important to work at the details so that the infrastructure to support the families that might move in to the new housing that is being planned, that the infrastructure is there for all age groups, from children up to seniors, and I think that one of the key points of that is a Community Centre, and we do see that there are at least two buildings where that might happen: the Omer de Serres building or the Children's Hospital which might make a wonderful centre for both seniors, daycare, a centre for the various NGOs that are in the area, there is place for that.

120 **LA PRÉSIDENTE :**

Thank you.

**Mme TONI BRAMLEY :**

125

The last thing is the seasonal thing that I would like to make sure that we do pay attention to resources for all of the seasons.

**LA PRÉSIDENTE :**

130

Thank you.

**Mme TONI BRAMLEY :**

135

Gwladys?

**Mme GWLADYS BREault :**

140

Merci. Alors, bonjour à tous, mon nom est Gwladys Breault. Je vous ai fait parvenir mon mémoire, mais je tenais à venir quand même le présenter pour mettre un visage sur une des nombreuses familles qui habitent au centre-ville. Donc, les courageux, les irrésistibles Gaulois.

145

J'aimerais revenir sur des points importants de ma présentation. Premièrement, nous sommes très heureux avec la direction que prendra le Programme particulier d'urbanisme. Nous aimons l'idée que les parcs soient ouverts à tous, mais nous tenons à souligner qu'il y a seulement deux hectares sur les 20 hectares d'espaces verts qui sont présentement au centre-ville qui appartiennent à la Ville de Montréal.

150

Donc, l'idée de collaborer avec les institutions privées pour nous donner accès au parc vert est intéressant, mais selon nous, est peu réalisable. Pour vous donner un exemple, le Collège de Montréal; j'enseigne au Collège de Montréal, donc je connais très bien la situation. Ce sont des jeunes qui sont là du matin au soir, de 8 heures à 4 heures. Le soir, il y a beaucoup d'activités parascolaires, les espaces verts se transforment en stationnement.

155            Alors, je ne vois pas comment on pourrait facilement ouvrir tous les terrains verts, qui sont magnifiques, derrière le Collège de Montréal, à la population, quand on sait que la cohabitation avec des mineurs et à l'accès public pourrait rendre ça difficile.

160            Même que vous savez probablement, le Collège de Montréal s'est doté l'an dernier d'un terrain multisports gazonné, mais le terrain est clôturé et dans la dernière brochure de la Ville de Montréal, Ville-Marie, il est indiqué que l'accès à ce terrain vert, donc où on peut jouer au ballon, au football avec la famille, est réservé seulement aux associations sportives déterminées.

**LA PRÉSIDENTE :**

165            Organisées.

**Mme GWLADYS BREault :**

170            Organisées, exactement. Donc, ça ne laisse pas place à des espaces verts ouverts à tout le monde.

175            Moi aussi, sur ma rue, j'habite sur Tupper, il y a 9 enfants en bas de 10 ans. Donc, le nombre est grandissant d'enfants, de jeunes familles qui tentent de s'installer au centre-ville. Avec l'arrivée du Séville, il y a encore d'autres familles qui arriveront. Il y a aussi un nouveau développement de condominiums sur la rue Du Fort, le Grey Stone, qui attirera probablement d'autres jeunes familles. Donc, même s'il y a un nombre, bien, important en ce moment, le nombre va augmenter dans les années à venir, c'est certain.

180            D'où mon point principal, la nécessité d'acquérir un terrain vert public à la Ville. Donc, moi, je propose le terrain des Franciscains. Malheureusement l'église qui était là a péri dans un incendie. En ce moment, il reste un magnifique terrain. Il est vide. Alors, ça serait vraiment l'occasion pour la Ville de saisir l'occasion de se procurer ce terrain-là et d'en faire un terrain vert, mais vraiment accessible à tout le monde, et un vrai terrain public.

185 C'est absolument nécessaire que nous aussi, dans Ville-Marie, on ait ça, dans Ville-Marie ouest, comme partout les autres arrondissements ont un terrain vert à eux. Et, bien sûr, l'aménager de toutes sortes de façons, terrain de tennis, basketball. Si vous voulez des idées, nous serons là pour vous appuyer.

190 Il y a aussi un autre problème auquel on est confronté; la beauté de vivre au centre-ville c'est de marcher, et c'est parfois très difficile, particulièrement en poussette ou avec des jeunes enfants, à cause des deux fameuses sorties d'autoroute – bien, entrée et sortie d'autoroute.

195 Donc, il faudrait vraiment trouver une façon de dévier ce trafic automobile qui ne fait que passer pour se rendre à un autre endroit et passe par des rues vraiment résidentielles. Donc, je voulais mettre l'accent là-dessus. Il y a des façons de faire : dévier des routes, mettre des pancartes, mais vraiment pour conserver le caractère résidentiel, tellement agréable, du centre-ville.

200 Je sais que dans le PPU, on nous présente la possibilité de construire beaucoup de nouvelles habitations pour les familles, pour les gens, mais ça serait aussi intéressant de peut-être transformer certains immeubles locatifs qui sont en ce moment soit vides ou inoccupés ou pas utilisés à leur bonne capacité, en condominiums. Je sais que ça s'est fait sur le Plateau et les gens ont crié haut et fort que c'était inacceptable, mais nous, au centre-ville, du locatif, il y en a amplement.

205 Alors, nous, ce qui nous ferait plaisir c'est de voir d'autres propriétaires acquéreurs. Donc, ça serait intéressant de favoriser l'acquisition de condos, mais de transformer, peut-être, des édifices actuels en copropriétés divisées ou en condominiums.

210 Il serait aussi intéressant d'établir une école primaire. Moi, quand j'ai accouché, j'ai été au CLSC, il y avait une multitude de parents qui prenaient des cours avec moi. Donc, il y a beaucoup, beaucoup d'enfants en bas âge au centre-ville. Et dès que l'enfant a besoin d'aller à l'école, bien, il n'y a tellement pas de choix au centre-ville. Il y a Face – c'est pratiquement  
215 gagner à la loterie, là, de pouvoir rentrer à l'école Face, donc souvent les gens sont portés à

quitter le centre-ville, malgré leur bonheur d'habiter là, parce qu'arriver à un certain moment, les services ne sont plus accessibles, en tout cas au niveau scolaire.

220 Et pour terminer, je sais que c'est comme Noël, un peu, le PPU. Tout le monde demande son cadeau de Noël, puis tout le monde souhaite avoir son cadeau de Noël, mais j'aimerais vraiment souligner l'importance que la Ville prenne une décision politique pour faire respecter, vraiment, les familles, le cœur du village Shaughnessy du centre-ville, donc les résidants.

225 Oui, il y a des intérêts financiers. Oui, il y a des intérêts de toutes sortes, mais il faut vraiment, s'il vous plaît, respecter les intérêts et faire valoir les intérêts et les besoins des gens qui habitent au centre-ville et particulièrement les familles, parce ça rend, justement, un centre-ville accueillant et habité. Et on en prend soin parce que c'est chez nous. On habite là, dans les rues. Alors, voilà. Merci.

230 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, Madame. Avez-vous des questions, chers collègues?

235 **M. PETER JACOBS, commissaire :**

J'ai une question très simple, très rapide. Vous avez parlé des terrains des Franciscains.

**Mme GWLADYS BREault :**

240 Oui.

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

245 Vous avez des enfants. Vous avez à traverser donc le boulevard René-Lévesque. Est-ce que ça vous semble une situation acceptable? Est-ce que vous voyez des façons par lesquelles

cette transition entre les rues et ruelles assez étroites et familiales, pour avoir accès à un terrain de sport, est-ce que c'est vraiment pour vous le meilleur endroit?

**Mme GWLADYS BREault :**

250

Pour moi, c'est le meilleur endroit, parce que c'est le seul endroit libre en ce moment, dans les barrières du Village Shaughnessy du centre-ville. Il n'y aurait pas de problème.

255

C'est sûr qu'on peut toujours améliorer la signalisation, mettre des passages pour piétons, on peut favoriser un accès plus facile au boulevard René-Lévesque. Mais je le traverse, de toute façon, pour aller prendre l'autobus. On peut passer par le parc du CCA aussi, pour s'y rendre. Et vous verrez, des fois, la fin de semaine, il y a des gens qui jouent devant le CCA, mais c'est un terrain en pente. Donc, jouer au ballon dans un terrain en pente, ce n'est vraiment pas évident. Mais juste à côté... c'est déjà utilisé. Donc, les gens n'auraient pas de problème pour se rendre à cet endroit.

260

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

Merci.

265

**Mme GWLADYS BREault :**

Merci.

270

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Comme vous savez peut-être, sur les conversions de logements locatifs en condos divis, il y a un règlement, puis essentiellement, il y a une barre qui est fixée en termes de taux d'inoccupation dans le locatif avant de considérer la conversion.

275

Est-ce que c'est quelque chose à laquelle... parce que vous en parlez, et si je me souviens bien, qu'il y aurait un certain pourcentage à déterminer, qui pourrait être converti globalement. Est-ce que vous avez réfléchi à cet aspect-là? Est-ce que vous avez un commentaire à faire?

280

**Mme GWLADYS BREault :**

Comme je ne connais pas la législation parfaitement et le pourcentage, je ne voudrais pas que les condominiums prennent la place du locatif. Je ne pense que le locatif est essentiel. Il y a des étudiants au centre-ville, avoir accès à un logement à bon prix, c'est important à Montréal. Mais il y a les statistiques, en fait c'est dans le PPU, il y a 8 % de propriétaires et 92 % de locatifs dans notre quartier. Donc, je pense qu'il y a place à augmenter le pourcentage de propriétaires, mais je n'ai pas, malheureusement, le pourcentage. Il ne faudrait pas que ça devienne...

285

290

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Je ne voulais pas vous piéger, il n'y a pas de problème.

295

**Mme GWLADYS BREault :**

O.K. Mais il ne faudrait pas que ça devienne comme dans le Plateau, là, où tout le locatif a disparu et ça a été une ruée vers l'or. Mais chez nous, là, il y a quelque chose à faire pour que les deux parties soient satisfaites.

300

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Merci beaucoup.

305 **LA PRÉSIDENTE :**

Parfait. Et moi, ma question qui sera peut-être la dernière, je ne sais pas si les collègues en auront d'autres, alors, il est clair dans votre propos et dans celui de votre compagne que la famille est au centre de la vie d'un quartier.

310

**Mme GWLADYS BREault :**

Oui.

315 **LA PRÉSIDENTE :**

De la notion de quartier. Alors, moi, j'ai deux questions, en fait. La première : dans ce que vous nous avez exposé comme étant des équipements importants à placer pour que cette vie de quartier là puisse être riche et possible, est-ce que vous l'avez présenté dans un ordre de priorité? Vous avez dit, par exemple, madame a dit : « Le key point, c'est le Community Center. » Ensuite, vous avez parlé des espaces verts, tout ça. Ensuite, vous avez parlé de l'automobile, de la transformation des logements locatifs en condos et de la présence d'une école primaire.

320

Si vous aviez à établir un ordre de priorité là-dedans?

325

**Mme GWLADYS BREault :**

Les espaces vers, le Centre communautaire, la circulation – je pense que je l'ai pas mal fait dans l'ordre – la circulation, l'école et finalement les condos.

330

**LA PRÉSIDENTE :**

Les condos. En fait, l'accès à la propriété.

335 **Mme GWLADYS BREault :**

L'accès à la propriété, justement.

340 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K., parfait. Et puis mon autre question c'est : vous connaissez l'ensemble du secteur qui est couvert par le PPU?

345 **Mme GWLADYS BREault :**

Tout à fait.

**LA PRÉSIDENTE :**

350 Puis on se rend compte dans les mémoires qu'il n'y a pas vraiment une homogénéité dans la répartition des types de résidants. On connaît les types, là, mais est-ce que vous considérez qu'il y a une partie qui serait plus propice à en faire un quartier, une autre partie plus propice à en faire autre chose? Comment vous voyez ça?

355 **Mme GWLADYS BREault :**

360 Totalement. À l'est de Guy devrait rester un quartier comme en ce moment, d'affaires, commercial; à l'ouest de Guy devrait garder son aspect résidentiel. Donc, toutes les demeures, la plus grosse partie de la population se trouve à l'ouest de la rue Guy. Donc moi, selon moi, la division devrait être là.

**LA PRÉSIDENTE :**

La rue Guy?

365 **Mme GWLADYS BREault :**

Oui, la rue Guy.

370 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Bien, merci beaucoup, Madame.

375 **Mme GWLADYS BREault :**

Ça me fait plaisir. Merci de m'avoir écoutée. Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

380 Maintenant, j'aimerais inviter les représentants de l'Éco-quartier Peter-McGill, monsieur Troxler. Bonjour, Monsieur! Bonjour, Madame!

**M. PAUL-ANTOINE TROXLER :**

385 Donc, j'aimerais me présenter. Donc, je suis Paul-Antoine Troxler, coordonnateur d'Éco-quartier Peter-McGill. À ma droite se trouve Allison Reid, qui est chargée de projet pour le projet Quartier 21, donc qui est une de nos œuvres dont on va parler dans quelques minutes.

390 Donc, j'aimerais tout d'abord démarrer mon PowerPoint. Donc, pour préciser ici que nous allons présenter sommairement un peu l'Éco-quartier Peter-McGill pour mieux situer l'enclenchement, en fait, le projet Quartier 21, et ensuite pour terminer avec quelques recommandations concernant le projet de Projet particulier d'urbanisme.

Donc, Éco-quartier Peter-McGill est un organisme montréalais voué à l'éducation et à la sensibilisation environnementale dans la partie ouest du centre-ville de Montréal.

395            Alors, ses actions doivent s'adapter au contexte local, toujours, et viser à l'amélioration de la qualité de vie et de l'environnement dans le quartier, par l'implication et la responsabilisation des citoyens.

400            Et donc, nous y sommes actifs depuis 1997 et donc, nous avons été récipiendaires, au début des années 2000, d'un Phénix de l'environnement, un prix environnemental à l'échelle du Québec.

405            Donc, depuis 97, par le biais de nos actions quotidiennes dans ce secteur qui est très particulier, nous l'avons vu, nous avons lancé plusieurs projets qui répondent à une variété de besoins des citoyens. Et nous, quand on dit citoyens, nous sommes dans un quartier qui est dans sa quintessence mixte, autant en termes de définition de citoyens, que ça soit des résidants, des commerçants, même des gens qui ne viennent que par pérégrination quotidienne dans le centre-ville, et cetera.

410            Donc, ce sont tous des citoyens, et on est pris avec cette particularité où le centre-ville... on est dans un secteur du centre-ville qui est habité, qui, pour certains qui y viennent tous les jours, leur appartient, mais en même temps, ça appartient à tous et parfois, quand ça appartient à tous, ça n'appartient plus à personne en termes de responsabilité individuelle. Alors donc, c'est une des problématiques qu'on a à adresser tous les jours.

415            Nous avons quelques exemples. Donc, ici, une particularité du quartier, donc sa densité. J'éviterai, justement, toutes les statistiques que, je crois, on vous a abondamment servi déjà, pour parler de quelques actions individuelles. Donc, c'est les genres de choses qu'on a faites au cours des dernières années, donc on a fait cette ruelle verte depuis 2006 avec les citoyens. Nous  
420            avons réalisé, en 2009, l'îlot recycleur, qui est une adaptation, suite à nos efforts, de l'implantation de la collective sélective chez les commerçants avec une problématique particulière : pas de place, l'horaire de collecte ne correspond pas à nos besoins.

425            On a fait un prototype de quelque chose qui pouvait répondre à cette problématique-là, l'îlot recycleur, qu'on a doté d'un toit vert, en plus, pour mieux l'intégrer dans le quartier. Donc,

pour en faire un élément de design. Et donc, c'est quelque chose qui s'est étendu en 2010 à quatre autres arrondissements et qui va être, probablement, commercialisé au cours des prochaines années.

430 L'implantation du recyclage, qui est un petit peu notre... ce pour quoi nous avons été les plus connus, bien, simplement pour mentionner qu'on était, que Peter-McGill était 51e sur 51 districts vers la fin des années 90 en termes de performance, en termes de recyclage, et on est passé au 2e rang, et l'arrondissement de Ville-Marie, dans son ensemble, est au 1er rang dans toute la ville de Montréal par rapport au détournement des matières recyclables.

435 Le centre de compostage – on a une dizaine de centres de compostage un peu partout dans le quartier. On voit celui, ici, qui est justement dans le Quartier 21. Donc, qui répond à un nouveau besoin, une nouvelle demande par rapport aux citoyens.

440 Quartier en mouvement. Donc, les activités que nous organisons en collaboration avec d'autres organismes comme Tandem et puis Innovation Jeunes et l'arrondissement de Ville-Marie, donc pour animer et justement faire en sorte que les citoyens puissent développer un sentiment d'appartenance, qui est toujours un but ultime.

445 Et la plantation, le verdissement. Nous avons planté, au cours des deux dernières années, une centaine d'arbres aux alentours de l'autoroute Ville-Marie, près du Centre Bell, dont pas plus tard que vendredi dernier, pour le 41e anniversaire du Jour de la terre, nous y avons donc planté 41 arbres.

450 Donc, tout ça, ce sont des actions que nous réalisons... J'ai oublié de mentionner aussi donc l'agriculture urbaine, dont je vais parler un petit peu plus tard. Tout ça, ce sont des activités que nous faisons, en bon Chinois « In other words, to help people help themselves. To help citizens help themselves. » Donc, c'est toujours un axe d'éducation et de sensibilisation par l'action.

455

Donc, notre objectif c'est vraiment, ultimement, le développement d'un savoir-vivre, d'un pouvoir vivre et, enfin, d'un vouloir vivre en ville.

460 Donc, nous avons aussi été impliqués dans des initiatives ayant mené à la définition et à la mise en place de solutions aux problématiques de la partie ouest du centre-ville de Montréal. Donc, Éco-quartier Peter McGill est membre de la Table de concertation du centre-ville ouest, ainsi que membre fondateur d'Interaction Peter-McGill. Et donc, l'une des premières initiatives qui a été menée par Interaction Peter-McGill, ça a été de réaliser, en 2004, une série de séances de consultation publique pour la révision du chapitre Ville-Marie du Plan d'urbanisme.

465 Et nous sommes très heureux de constater que la version préliminaire du PPU du Quartier des grands jardins reprend plusieurs des pistes. C'était, notamment, lors de ces séances de consultation là qu'on a bien souligné le fait qu'il n'y avait pas une seule balançoire dans le secteur ouest du centre-ville de Montréal. Donc, il y avait des problématiques de base  
470 pour en faire un véritable quartier qui devaient être adressées.

Donc, il y avait aussi quelque chose qui a été bien souligné lors des consultations publiques à l'époque et qui a été repris par le PPU des grands jardins, c'est la volonté de  
475 négocier des ententes avec des propriétaires actuels et futurs des domaines institutionnels, afin d'établir une certaine accessibilité publique. Et cela serait la seule façon de véritablement pallier au criant manque d'espace vert dans ce secteur. Et il pourra aussi... cette solution pourrait aussi contribuer à développer un sentiment d'appartenance au quartier.

480 Et donc, nous sommes confiants justement que les investissements publics et privés se réaliseront, se conjugueront, en fait, afin de revitaliser le secteur, tout en consolidant les éléments qui le rendent si particulier.

485 Et parmi les éléments qui vont être réalisés au cours des prochaines années, donc j'aimerais souligner la réalisation des actions plus substantielles du Quartier 21, du projet Quartier 21, *Mon îlot vert en ville*, que je vais mentionner en quelques brefs instants ici.

490 Donc, simplement que ça a débuté il y a quelques années par un choix, d'abord, dans le secteur, à l'intérieur même du secteur, en fait de la partie ouest du centre-ville, d'un îlot délimité par le boulevard De Maisonneuve, par la rue Saint-Mathieu, la rue Saint-Marc et la rue Sainte-Catherine. Pourquoi? Pour plusieurs raisons, parce qu'il est tout à fait représentatif, cet îlot, de toutes les caractéristiques du secteur ouest du centre-ville. La présence de grands logements, la présence de plus anciens bâtiments résidentiels du 19e siècle transformés avec le temps. Une présence institutionnelle avec le Curling Club, l'ancienne école Victoria. La présence commerciale assez représentative sur le long de la rue Sainte-Catherine, et cetera, et cetera.

495 Et donc, en manque de nouveaux investissements, et donc, on l'a choisi, entre autres aussi parce qu'il était excessivement accessible, visible, à la sortie du métro Guy-Concordia, sortie ouest qui, en passant, est la troisième ou la quatrième plus achalandées du réseau montréalais. Et donc, cet îlot-là pouvait faire un exemple frappant d'avant et après, si on veut, par des investissements et des efforts conjugués de redéveloppement par les initiatives que nous mettons de l'avant dans des axes de développement durable, pour montrer que le tissu ancien montréalais peut être adapté aux besoins du 21e siècle. Donc, une vue d'ensemble avant et après, c'est une vue souhaitée.

505 Il y a, si vous voulez bien, donc les éléments majeurs. Donc, la conciergerie, l'école Victoria, le Curling Club, les espaces minéralisés en grande abondance.

510 Nous avons d'abord fait des initiatives d'échelle relativement classiques et modestes. Donc, d'intégration, de travail avec les commerçants, ici, en haut, à droite, avec les commerçants de la rue Saint-Mathieu, pour déminéraliser les devantures commerciales, en fait l'espèce de plate-bande qu'il y avait entre la rue Saint-Mathieu et les commerçants, donc pour grandement améliorer le paysage et réduire l'îlot de chaleur sur ces segments-là. Il y avait encore beaucoup de travail à faire.

515 Nous savons, nous nous rendons compte que pour avoir un effet durable dans ce projet-là, pour avoir un effet permanent, il fallait avoir des interventions beaucoup plus substantielles.

520 Et donc, c'est la raison pour laquelle nous avons fait une demande au gouvernement du Québec de financement dans le cadre du plan d'action sur les changements climatiques, pour pouvoir avoir un financement qui permettrait de faire des interventions à plus grande échelle sur le domaine public existant.

525 Donc, l'objectif du PACC était, d'abord et avant tout, de lutter contre les îlots de chaleur, en fait lutter et s'adapter aux îlots de chaleur, aux changements climatiques et ces changements climatiques-là donc sont amplifiés en plein centre-ville par, justement, la présence d'îlots de chaleur. Donc, vous voyez le carré rouge qui est là, donc identifie le quadrilatère. Donc, l'orange au centre est un îlot de chaleur, celui de l'îlot du Quartier 21, que nous tentons de régler par les interventions.

530 Donc, ça passe par la végétalisation, ça passe par la collaboration avec les autres partenaires sur les lieux pour l'aménagement d'une ruelle piétonne et d'une place fraîcheur sur le terrain actuel de la Commission scolaire de Montréal.

535 Et si on veut, avec le temps, le projet a évolué pour que le vert et le bleu se conjuguent en une seule intervention. Donc, la végétalisation va passer par plusieurs interventions qui seront d'allonger, donc d'augmenter le verdissement par la transformation des carrés verts en véritable fosses végétalisées sur les artères, sur les trottoirs aux alentours de l'îlot.

540 La création de saillies. Donc, les saillies sont des aménagements qui sont de plus en plus fréquents à Montréal, afin de faciliter le passage des piétons aux intersections. Donc, augmenter la sécurité urbaine. Bien, elle serait végétalisée afin non seulement de pouvoir verdir, mais aussi d'absorber les eaux de ruissellement. Et c'est là un des nouveaux axes qui s'est ajouté au projet, c'est-à-dire de pouvoir capter l'eau, justement, de manière à faciliter la croissance de la végétalisation, mais en même temps – intermunicipal – de trouver des  
545 nouveaux moyens de gérer les eaux de ruissellement en surface.

Une des problématiques des changements climatiques, ce sont les épisodes de sécheresse pour lesquelles les espaces végétaux, qui sont déjà sous un certain stress en milieu

550 urbain, vont donc en subir encore plus en ayant encore moins d'eau qu'auparavant. Donc l'idée, ici, c'est d'utiliser l'eau de ruissellement pour les alimenter au maximum, sans pour autant les contaminer.

**LA PRÉSIDENTE :**

555 Excusez-moi. Il reste 10 minutes.

**M. PAUL-ANTOINE TROXLER :**

560 Il reste 10 minutes?

**LA PRÉSIDENTE :**

565 Parce que je pense que c'est important d'arriver au cœur... vous avez une présentation qui est extrêmement intéressante et très éducative aussi, on l'apprécie. Mais je veux juste vous signaler ça pour qu'on puisse avoir le temps d'échanger un peu.

**M. PAUL-ANTOINE TROXLER :**

570 C'est bien compris.

**LA PRÉSIDENTE :**

D'accord, merci.

575 **M. PAUL-ANTOINE TROXLER :**

D'accord. Donc, simplement pour mentionner que le vert et le bleu se conjuguent et que les aspects pratiques de gestion des eaux de surface, pour ne pas trop grever les systèmes

580 d'égouts municipaux déjà vieillissants, soient pris en compte et en même temps que le paysage urbain en soit amélioré.

585 L'idée, au bout de la ligne, c'est de faire en sorte que les exemples ici soient transférables et reproductibles. Donc, on dit ici : « Transférables et reproductibles à l'intérieur du quartier, mais aussi ailleurs à Montréal. » Et c'est la raison pour laquelle donc nous avons, par exemple, la collaboration du service de l'eau de la Ville de Montréal, du service central, qui pourra se servir des expériences – en fait, plus que des expériences, des réalisations que nous allons faire.

590 Donc, ici, un exemple de saillie végétalisée et de fosses d'arbres qui vont remplacer les carrés d'arbres. La ruelle qui donne accès à l'école Victoria. Donc, je dois mentionner justement l'investissement substantiel, que je devrais dire structurant, que va être celui de la CSDM à l'intérieur de l'îlot et du quartier en général. Et donc, qui sera un bâtiment de classification LEED, qui servira d'exemple. Donc, l'îlot veut être un espace de démonstration pédagogique.

595 Donc, pour bien abrégé afin de pouvoir répondre aux questions, si on a le temps, aussi, donc j'aimerais faire quelques commentaires par rapport au Projet particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins.

600 J'aimerais d'abord souligner le choix – je ne sais pas si ça a été mentionné auparavant, je sais que ça avait été mentionné en question – que le choix du nom était particulier, puis je pense que c'est un choix qui est tout à fait indicatif de la substance du PPU et qui, selon moi, a l'avantage de changer le paradigme du quartier.

605 C'est un quartier qui est souvent perçu comme étant entièrement bâti. Nous avons la chance, dans ce secteur extrêmement dense, d'avoir des espaces, non seulement des espaces ouverts, mais des espaces déjà aménagés avec un paysage, un patrimoine bâti et un patrimoine vert déjà en place, qu'il s'agit donc de conserver, d'intégrer et d'adapter aux usages futurs et donc, de pouvoir, justement, établir une entente pour en établir un certain accès public et

610 quelque chose de tout à fait souhaitable. Et justement, donc, le Quartier des grands jardins l'illustre très bien.

615 Le Quartier des grands jardins aussi a le nom, si on l'étend au-delà des espaces, des domaines institutionnels, aux bâtiments aussi, a l'avantage de pouvoir intégrer le quartier ensemble comme étant un grand jardin. Donc, il y a une espèce de vision intégrée du verdissement dans le quartier. Donc, chaque bâtiment est un support potentiel à une opération de verdissement.

620 Le PPU s'intègre dans un quartier qui est déjà bâti. Ce n'est pas un secteur que l'on reconstruit à partir de zéro. Ce n'est pas une ancienne friche industrielle qu'on recommence, c'est un secteur qui est déjà bâti. Et donc, l'intention du PPU devrait être celle de pouvoir faire des interventions de qualité; au besoin, des interventions bien ajustées. Je pourrais utiliser le terme « organique », vraiment, qui continue dans l'organicité déjà établie. Donc, intelligente, mais aussi, souvent, pragmatique, parce que les opportunités ne se présentent pas toujours à tous les coins. Donc, il faut pouvoir saisir les occasions lorsqu'elles se présentent.

625 Cependant, le PPU aurait besoin, à partir de sa substance actuelle, de certaines précisions. Donc, la création, le verdissement dans le quartier devrait passer par une participation publique plus forte. Donc, on pourrait parler d'une création, d'un processus de charrette d'espace vert pour intégrer toutes les parties prenantes du quartier dans leur conception.

630 Et donc, il faudrait aussi que la Ville précise un peu l'établissement... en fait, dans l'établissement d'entente pour l'accès public au domaine institutionnel, de définir, justement, qu'est-ce qu'une entente, qu'est-ce qu'un accès public, afin qu'encore une fois, toutes les parties prenantes puissent vraiment... que ça soit clair pour tous. Parce que je crois qu'il y a beaucoup de vacillations par rapport à la définition de ce que c'est. Je pense qu'il faudrait en établir une, afin qu'on puisse s'asseoir sur quelque chose de solide pour pouvoir arriver à quelque chose de concret et durable.

640 Il y a aussi donc la question des... là, je passe rapidement les tiers paysages, les espaces qui sont libres, qui sont semi-abandonnés, qui peuvent être repris par des citoyens, donc on peut régler certaines problématiques de mauvaise utilisation actuelle.

645 Il y a l'élément hivernal qui est souvent oublié ici. Donc, de faire en sorte qu'on ait des activités à l'année longue afin que les espaces publics soient utilisés à l'année longue. L'adaptation à la réalité montréalaise est parfois laissée de côté.

650 Il y a l'amélioration de l'offre quantitative et qualitative du transport en commun à l'échelle locale comme à l'échelle régionale. Je n'ai pas de statistiques, mais c'est quand même le secteur où il y a le taux de possession d'automobile qui est le plus bas à Montréal. Beaucoup de gens qui y habitent n'ont pas d'automobile. Ils apprécient le transport en commun, non seulement pour s'y déplacer, mais pour sortir du quartier quand le besoin est là.

655 Les nouvelles interventions en termes de transport, que ce soit le transport en commun ou la transformation de l'échangeur Turcot, doivent être saisies pour faire en sorte que ces interventions-là puissent être faites pour l'amélioration ou, en fait, au moins, la non-détérioration de la qualité de vie des résidents actuels. Je parle entre autres de l'électrification du train de banlieue, si jamais il y a un accès à l'aéroport, qui va être beaucoup plus substantiel. Donc, ça risque de créer une nouvelle problématique qu'il faudra régler. Donc, tant qu'à ça, l'adresser maintenant.

660

L'échangeur Turcot. Je le mentionne parce que *c'est carpe diem*. C'est le moment où le ministère des Transports va investir, va décider comment investir des montants majeurs. Il y a eu des choix qui ont été faits, dans les années 70, d'établir les accès des autoroutes aux quartiers à des rues relativement mineures comme Saint-Marc et Du Fort, il y aurait peut-être l'opportunité de le rebrancher, selon le Plan de transport de la Ville de Montréal, aux artères plus principales comme les rues Atwater et Guy.

665

670 Je passerai directement aux éléments, en fait, pour un peu continuer avec mes prédécesseurs, pour en faire un vrai quartier. Un quartier où l'on habite. Un quartier où l'on vit.

Un quartier complet. Il manque des éléments qui seraient des ajouts majeurs, qui sont les centres communautaires et, pour moi, peut-être aussi, sinon plus important, l'aménagement ou la construction d'une école primaire publique, qui serait la base d'un quartier, d'un véritable quartier. Je pense que c'est quelque chose sur lequel il y a des opportunités qui se présentent en ce moment et pour lequel il faut saisir. Encore une fois, être opportunistes.

675

Aussi, le Quartier 21 est un des éléments considérés comme un des éléments de développement durable à l'intérieur même du PPU, mais il faut dire que le développement durable devrait être un peu plus que ça. Il y a une tangente qui a été établie pour qualifier le secteur comme un quartier vert. Je crois que c'est quelque chose qui est tout à fait recommandable, parce qu'on a les éléments de base pour en faire un quartier vert, il suffit de le compléter.

680

On a fait un sondage là-dessus – en passant, juste pour le public, parce que quartier vert a une définition... en fait, il faut le définir que c'est par rapport au transport, par rapport à la réadaptation des voies publiques pour rééquilibrer, si on veut, la donne entre les différents modes de transport, avec une certaine emphase sur les modes alternatifs ou les modes de transport en commun. Donc, c'est ça qui peut être étudié. Donc, nous avons fait un sondage il y a quelques semaines, il y a quelque temps, dans le quartier, qui établit justement que c'est un des enjeux majeurs par rapport à la sécurité urbaine.

685

690

**LA PRÉSIDENTE :**

Je m'excuse, vous n'avez plus temps.

695

**M. PAUL-ANTOINE TROXLER :**

On n'a plus de temps?

700 **LA PRÉSIDENTE :**

Je suis désolée, mais nous aimerions bien... I'm sorry, because the previous person didn't take as much time, so you were able to take a little more, but we have to take into account everybody else that wants to...

705

**M. PAUL-ANTOINE TROXLER :**

Je vous en suis gré.

710 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais on aimerait bien avoir le temps de vous poser une ou deux questions. We would like to ask you some questions, and we are going to read your documents, okay? Merci beaucoup pour la présentation visuelle.

715

Peter, est-ce que vous avez une question?

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

720

J'ai encore une question assez rapide. À l'intérieur des recommandations que vous avez déposées avec votre mémoire, vous faites part du fait que vous proposez : « favoriser l'appropriation par les regroupements des citoyens, des éléments sous-utilisés du domaine public. » Lesquels éléments sont sous-utilisés?

725 **M. PAUL-ANTOINE TROXLER :**

730

Il y a toutes sortes de fonds... On comprend qu'on est en centre-ville. Tout espace au sol est un espace. Presque tout espace au sol est un espace qui est souvent sollicité, utilisé pour toutes sortes d'usages : des voies de passage, transport, stationnement, et cetera, et cetera, mais il y a ce qu'on appelle le tiers paysage, si on veut, les éléments marginaux qui sont là, qui

peuvent être utilisés et parfois qui sont utilisés de façon marginale et qui créent, de ces usages marginaux là, des problèmes de qualité de vie dans le quartier.

735 Et donc il y aurait, à certains endroits, des interventions qui pourraient être faites, favorisées avec le concours des citoyens, avec, comment dire, l'approbation tacite des autorités municipales pour faire en sorte que ces usages-là, ces espaces-là puissent être repris par les citoyens.

740 **LA PRÉSIDENTE :**

Un ou deux exemples de ça?

**M. PAUL-ANTOINE TROXLER :**

745 Je pense, par exemple, des ruelles... non, je pense qu'il y a, par exemple, un espace qu'on pourrait dire semi-privé parce qu'il appartient à l'Université Concordia. J'en prends vraiment un exemple caché, qui est tout à côté de nos bureaux sur la rue Pierce.

750 Vous voyez l'édifice du John-Molson School Business, entre cet édifice-là et les bâtiments de la rue Pierce, il y a une languette de 2 mètres de large par à peu près 10 mètres de long de gazon, usage gazon seulement. Il y aurait un projet de permaculture qui pourrait être fait là.

755 **LA PRÉSIDENTE :**

À titre d'exemple, O.K.

**M. PAUL-ANTOINE TROXLER :**

760 C'est un exemple. Les chemins de fer qui sont au sud du centre-ville, de notre secteur d'intervention, ont souvent des espèces d'espaces sous-utilisés qui peuvent être repris par la population.

**LA PRÉSIDENTE :**

765 L'emprise des chemins de fer.

**M. PAUL-ANTOINE TROXLER :**

770 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

775 D'accord.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

780 Peut-être à vous, Madame Reid, vu que vous vous occupez du Quartier 21. Je ne sais pas si vous avez eu l'opportunité de regarder sous l'onglet 7.2 des documents de la commission, il y a des mémoires déposés sans présentation. Et il y en a plusieurs qui parlent de la problématique dans le quadrilatère, justement, le Quartier 21.

785 Puis il y en avait un – en fait, c'est juste pour vous donner l'opportunité d'en parler – où on disait : bien, trois jours après la photo officielle, les graffitis sont revenus et puis, bon, deux ou trois ans après, on en est à la même chose. L'aspect durable des aménagements que vous avez faits, quelle réflexion pouvez-vous partager avec nous là-dessus? Do you understand?

**Mme ALLISON REID :**

790

Oui, oui. Bien, en fait, je commence à travailler avec l'Éco-quartier depuis récemment, puis on avait discuté beaucoup des projets sur lesquels nous allons travailler cet été. Puis l'idée de repousser, retravailler avec les résidants, les commerçants, pour retravailler les projets des dernières années est très importante. Parce que comme ils étaient très beaux, les projets, la première fois, ce n'est pas après une fois que les résidants et les commerçants vont accueillir... comment dire, l'habitude de le continuer à chaque année.

795

Alors, ce n'est pas parce qu'on l'a fait une fois qu'ils vont continuer à ramasser les ruelles et puis repeindre les murs, mais c'est à pousser plusieurs années les mêmes projets qu'on va vraiment transformer les habitudes d'un quartier.

800

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Donc, une répétition dans l'action.

805

**Mme ALLISON REID :**

C'est ça.

810

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Ça prendrait un plan annuel, genre. Des interventions...

**Mme ALLISON REID :**

815

C'est ça.

**M. PAUL-ANTOINE TROXLER :**

820 Et une persévérance.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

825 Et est-ce qu'il existe, bien, un peu comme n'importe quel immeuble, il y a des plans de gestion, il y a des plans d'entretien, est-ce qu'il y a un devis possible là-dessus? Vous-même, est-ce que vous allez élaborer un devis? Are you going to make a list of things to do, right? Just like any property, you have a list of things you regularly maintain, check, paint, etc.?

**Mme ALLISON REID :**

830 Si on va faire une liste ou si on a fait une liste? Je ne comprends pas.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

835 Est-ce que vous avez ça ou est-ce que c'est quelque chose qui est dans vos... que vous allez recommander?

**Mme ALLISON REID :**

840 Je ne pense pas que je comprends la question. Veux-tu répondre?

**M. PAUL-ANTOINE TROXLER :**

845 Je pense que juste le terme « devis » implique une espèce de système d'entretien organisé par nous-mêmes, alors, que là, on va à l'encontre de l'objectif qui est, justement, la reprise en main par les gens qui utilisent, côtoient ces espaces-là.

850 Donc, si on veut, c'est presque plus compliqué à force de persévérance, de faire en sorte que les gens s'impliquent et le font, que de tout simplement dire : bien, on va faire un contrat, un devis puis comme ça, ça s'entretiendra tout seul, mais on va à l'encontre de tous les objectifs.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

855 Je comprends.

**LA PRÉSIDENTE :**

Vous voulez responsabiliser les citoyens.

860 **M. PAUL-ANTOINE TROXLER :**

Voilà.

865 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Par des exemples, O.K. Moi, j'ai une dernière question. Vous avez parlé de l'accès aux jardins privés – les grands jardins, vous en avez parlé, bon –, et que ça devrait faire l'objet d'ententes, et cetera. Est-ce que vous voyez ça comme une entente de gré à gré ou est-ce que vous pensez que ça devrait être via un règlement de zonage?

870 **M. PAUL-ANTOINE TROXLER :**

875 Je pense qu'il faudrait que ça soit une entente. Le terme entente, dire que c'est quelque chose qui est dans une certaine réciprocité. Comment dire?

**LA PRÉSIDENTE :**

Ça va, c'est clair.

880 **M. PAUL-ANTOINE TROXLER :**

D'accord. Mais simplement que peut-être qu'une consultation publique, oui, et aussi que la Municipalité aussi se... peut-être un petit peu plus que « s'il vous plaît ».

885 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Merci beaucoup pour vos propos.

**M. PAUL-ANTOINE TROXLER :**

890

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

895

Merci, Madame. Alors, j'appellerais maintenant la Corporation des Syndics Apostoliques/ Les Franciscains, monsieur Philippe Frenière et accompagnateur. Alors, si vous pouvez vous identifier dans un premier temps.

**M. MARC LE GOANVEC :**

900

Je suis Marc Le Goanvec, je suis le ministre provincial des Franciscains et je suis accompagné de monsieur Philippe Frenière, qui est l'administrateur délégué de la Corporation qui gère nos biens. Alors, je laisse monsieur Philippe Frenière présenter le mémoire.

905 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

910 **M. PHILIPPE FRENIÈRE :**

Merci, Père Marc. Madame la présidente, Messieurs les commissaires, merci. Écoutez, aujourd'hui, l'objectif de notre mémoire qu'on voulait présenter, c'était surtout pour, je dirais, présenter et partager notre vision ou nos intentions par rapport au développement qu'on a à voir sur notre site dans les prochains mois, prochaines années.

915

Je pense qu'on se fait souvent appeler, on se fait souvent questionner, on entend... moi, j'ai assisté à plusieurs séances du PPU et on entend certaines revendications par rapport à notre site. On trouvait que c'était intéressant de profiter du PPU pour venir afficher, possiblement, comment nous, on voyait les choses pour notre site à nous.

920

Donc, vous n'êtes pas sans savoir, on a participé également à un autre mémoire qui était le mémoire des institutionnels. Je ne reviendrai pas vraiment sur ce mémoire-là ou légèrement. Je pense que les choses ont été bien présentées et bien divulguées dans notre mémoire. Donc, aujourd'hui, on va se concentrer plus sur notre vision à nous.

925

Écoutez, les Franciscains sont présents à Montréal depuis 1892. Je pense, si on remonte auparavant, des communautés frères, qu'on parle des Récollets, donc on revient carrément au départ de l'histoire de notre pays. Mais si on regarde plus spécifiquement la Communauté telle qu'on la connaît aujourd'hui, c'est depuis 1892 qu'elle est présente sur le site de René-Lévesque.

930

On y a construit entre 92 et 98 le Couvent Saint-Joseph qui a pris feu l'année dernière, malheureusement, qui était, jusqu'à tout récemment, la Maison mère des Franciscains dans l'est du Canada.

935            Au début du 20e siècle, il y avait beaucoup d'activités sur ce site-là. Le couvent Saint-Joseph était bien organisé. On avait un noviciat, un collège séraphique, un collègue qui étudie spécifiquement l'ordre des Franciscains, un *studium* de philosophie, un de théologie. Les catholiques, à ce moment-là, affluaient à la messe et ils venaient également pour recevoir de l'assistance matérielle. On parle de nourriture, refuge pour la Ville, transport, et ainsi de suite.

940            En 1940, les Franciscains ont fait l'acquisition de la maison Masson, la maison qui est un peu plus à l'ouest sur notre site, maison construite en 1850. Et en 1949, quelques années plus tard, les Franciscains ont acquis la maison Judah, qui a été construite en deux phases. On parle de 1858 et 1875.

945            En 2007, les Franciscains ont pris, à contrecœur, une décision importante, c'est-à-dire de quitter le couvent Saint-Joseph, comte tenu de la décroissance du nombre de frères. Depuis ce temps, on a continué à s'occuper, de façon, nous croyons exemplaire, de notre site.

950            Et à preuve, comme j'ai dit tantôt, il y a eu un incendie important qui est arrivé l'année passée, le 6 février 2010, qui a brûlé la chapelle du couvent et, par la suite, qui a entraîné la démolition de l'ensemble du couvent. Et le feu avait prit également à la maison Masson. Et dès les premiers instants, on a décidé de restaurer la maison telle quelle, comme elle était, même on a apporté certaines améliorations. Les Franciscains ont investi pratiquement 3 M\$ dans la  
955            restauration de cette maison patrimoniale là. Et, je dirais, on en est très fier à ce jour, dans le sens où même on pense l'avoir améliorée. Donc, c'est pour vous dire comment nous tient à cœur le patrimoine de nos actifs.

960            Je vais lire une certaine portion de notre mémoire qui parle peut-être plus spécifiquement de nos objectifs.

              Donc, le PPU du Quartier des grands jardins et le domaine des Franciscains. Notre communauté représente une des plus anciennes institutions du quartier au côté des Sulpiciens, des Sœurs Grises et de la Congrégation Notre-Dame.

965 Comme plusieurs de ces communautés, nous avons contribué à la croissance et au rayonnement de Montréal. Nos établissements privés participent au patrimoine bâti et paysager du secteur ouest du centre-ville.

970 Le PPU du Quartier des grands jardins nous interpelle directement en misant sur l'accessibilité publique des grands jardins institutionnels pour améliorer l'offre d'espaces verts. En collaboration avec les autres institutions du quartier, nous émettons certaines réserves concernant cette ouverture publique de nos propriétés. Nous adhérons toutefois aux grands objectifs du PPU concernant la mise en valeur du patrimoine, le dynamisme économique et les initiatives de développement durable.

975 Le mémoire collectif nommé « Mémoire des partenaires institutionnels » présente d'une manière plus détaillée, les arguments que nous partageons quant à l'accès public des grands jardins, la définition élargie du patrimoine, la création d'espaces verts et le processus de communication et de consultation.

980 Au-delà de cette position partagée, nous profitons des audiences publiques du PPU des grands jardins pour soumettre notre vision de développement en regard du domaine des Franciscains.

985 Conscients de la valeur patrimoniale et paysagère de notre propriété, nous souscrivons aux efforts de l'Arrondissement pour mettre en valeur ce site considéré comme immeuble significatif. L'inoccupation des lieux et la charge financière de l'entretien de ce patrimoine nous incitent à planifier une reconversion qui, nous en sommes confiants, répondra aux orientations du PPU du Quartier des grands jardins. Il s'agit de contribuer à la qualité de vie des résidants du quartier, en s'inspirant du rôle civique de cette propriété. À cet égard, les objectifs suivants sont  
990 ciblés.

Premièrement, préserver et mettre en valeur le patrimoine urbain et paysager du quartier. Pour ce faire, nous comptons, bien entendu, préserver la maison Judah, située dans l'aire de la

995 protection de la maison Shaughnessy, et la maison Masson, dans leur paysage intégral, contribuant grandement à la valeur patrimoniale.

1000 Nous comptons également mettre en valeur le jardin des Franciscains situé à l'arrière de la maison Masson, en préservant le caractère boisé du site, les abords de la falaise Saint-Jacques et les principaux alignements d'arbres qui contribuent au paysage urbain du boulevard René-Lévesque. Nous comptons également assurer la reconnaissance du caractère fondateur du domaine des Franciscains et sa valeur à titre d'institution.

1005 Nous avons également comme objectif de bonifier les milieux de vie. Pour ce faire, nous comptons contribuer à la revitalisation du quartier grâce à l'ajout d'un projet immobilier de qualité sur le terrain central qui accroîtra le nombre de propriétaires résidants dans les environs du square Cabot et de la rue Sainte-Catherine ouest.

1010 Nous comptons également encourager, d'une façon qui reste à définir, un certain accès public à une partie de notre propriété, et ce, dans le respect et la logique des vocations éventuelles du site.

1015 Donc, vous pouvez voir, on fait un engagement consciencieux de la part de la Communauté. Nous tenons à préciser que notre Communauté assurera un suivi rigoureux de tout développement qui sera proposé sur son terrain. Nous souhaitons encourager la réalisation d'un projet qui rencontrera les énoncés cités auparavant.

1020 Nous voulons permettre la réalisation d'un projet soutenu par la collectivité qui l'accueillera, un projet qui suscitera l'intérêt et l'appui des résidants et des autres intervenants du secteur ouest du centre-ville.

1025 Dans la mesure où un tel projet impliquera l'ajustement de certains paramètres de zonage, nous nous attendons à ce que cette démarche se déroule dans le cadre d'un processus de négociation respectueux de notre institution et de sa contribution historique au développement de l'Arrondissement.

Dans cette perspective, nous sommes heureux de pouvoir contribuer à la qualité des milieux de vie de l'arrondissement Ville-Marie, en favorisant une reconversion qui renforcera la collectivité.

1030 **LA PRÉSIDENTE :**

1035 Merci beaucoup, merci. C'est effectivement très intéressant de voir à quel point vous avez participé, moi, je dirais, à la création du patrimoine paysager et bâti de Montréal; à sa création, pas seulement à la préservation, puisque vous en êtes des fondateurs en quelque sorte. Et nous aimerions peut-être aborder quelques questions sur votre projet de développement.

1040 Votre projet de développement, tel que vous l'identifiez, porte quand même beaucoup sur ce que j'appelle la matérialité du patrimoine, l'aspect matériel, mais j'aimerais aborder une question sur l'aspect humain. À qui est destiné ce développement immobilier-là? Qui voyez-vous comme étant les occupants de ce projet immobilier?

**M. PHILIPPE FRENIÈRE :**

1045 Bien, je vous dirais, pour la partie centrale – bien entendu, nous, on n'est pas des développeurs immobiliers. Donc, ce n'est pas nous qui allons faire le développement. On est une communauté religieuse, on compte s'associer ou plutôt faire un partenariat avec un développeur immobilier pour aller chercher le changement de zonage pour l'ensemble du site.

1050 Je vous dirais, on est déjà en communication et on a déjà des bonnes relations, je pense, avec l'équipe de madame Shoiry sur ce qu'on voit sur ce site-là.

1055 De le définir aujourd'hui, je ne peux pas vous dire, mais ce qu'on voit, autant pour les maisons que pour le terrain central, c'est du développement. Le terrain central, spécifiquement, c'est du développement résidentiel ou ça pourra être du commercial, bureaux.

Alors, que pour les deux maisons, même chose. Ça pourra être du résidentiel ou du bureau commercial. On s'entend, pas du commercial, mais un Head Office ou un siège social.

1060 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce qu'il y a de la place, dans la poursuite de votre mission civique et mission aussi de fraternité avec les gens moins nantis de la société, et c'est quand même dans votre mission également, jusqu'à maintenant, est-ce qu'il y a de la place pour répondre à des besoins qui ont été exprimés dans différents mémoires, que ce soit pour les itinérants ou pour du logement abordable? Est-ce qu'il y a de la place pour ça dans votre projet, dans votre vision?

1065

**M. MARC LE GOANVEC :**

C'est-à-dire que directement nous ne prévoyons pas, comment dire, reconstruire et habiter le lieu, mais il est certain qu'un développement immobilier et la vente du terrain nous permettraient de poursuivre nos œuvres, d'une certaine manière. D'abord, de prendre soin de nos nombreux frères âgés qui ont travaillé, justement, dans le quartier et aussi de soutenir des œuvres; peut-être pas nécessairement dans le quartier, mais dans la Ville de Montréal, oui.

1075

**LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Est-ce que vous avez d'autres questions?

1080 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Oui. En fait, on n'a pas de preuve comme telle, mais il y a un certain mémoire qui donne une indication que peut-être les sorties et entrées actuelles de l'autoroute 720, donc qui sont tout près de chez vous, pourraient être réaménagées sur les artères principales que sont Guy et Atwater.

1085

1090 Si on regarde ce qui est proposé autour de l'échangeur Turcot, la falaise est réaménagée. Est-ce que c'est quelque chose qui peut être intégré dans votre... est-ce que ça peut faire partie, je ne sais pas, vous connaissez beaucoup mieux le site, je suis sûr, intimement, que nous, là? Vous avez des plans et...

**M. PHILIPPE FRENIÈRE :**

1095 On connaît assez bien le site, mais pour être honnête avec vous, on ne s'est pas vraiment penché sur...

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

1100 C'est le développeur.

**M. PHILIPPE FRENIÈRE :**

1105 Bien, le développeur, mais je veux dire, on est quand même intimement liés à ce qui va se passer, dans la mesure où est-ce qu'on nous demande un plan d'ensemble.

1110 Donc, on va participer à ce plan d'ensemble là. Ça ne sera pas juste le développeur qui va faire les choses, on va être impliqué là-dedans. Mais il n'en demeure pas moins qu'on ne s'est pas penché sur les sorties éventuelles ou quoi que ce soit, de projets que... Je pense que notre projet risque d'être plus à court terme que la réalisation de ces projets.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Merci.

1115 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc, on doit comprendre qu'il n'y aura aucune négociation possible sur l'accès public de quelque nature que ce soit sur votre site?

1120 **M. PHILIPPE FRENIÈRE :**

1125 Pas vraiment, là. Je pense, pour avoir tantôt abordé le sujet, on est ouvert, nous, à possiblement... et on a, je vous dirais, certaines idées que, bien entendu, je ne compte pas rentrer dans le détail aujourd'hui, qu'on a déjà commencé, à certains égards, à partager avec la Ville, mais on a des idées, dans le cadre du développement, de choses qui pourraient donner un certain accès à ces espaces verts là.

1130 Je vous dirais, on ne voit vraiment pas un parc. Je ne parle pas du terrain central, mais le boisé qui est à l'arrière de la maison Masson où les gens, on entend souvent dire : « On pourrait faire un parc. » C'est vrai que c'est beau. Il y a des beaux arbres, mais je pense que l'emplacement n'est vraiment pas l'emplacement de choix, dans la mesure où c'est de créer un endroit qui serait sujet à tout ce qu'on tente d'éviter. Il y même un parc, je pense, que vous jasez pas mal à l'heure actuelle et qui est en plein centre-ville. Donc, mais on a des idées là-dessus et effectivement on pense qu'il y aurait façon de rencontrer les objectifs du PPU et rencontrer nos  
1135 objectifs également.

**LA PRÉSIDENTE :**

1140 D'accord. Bien, merci beaucoup. Merci d'être venus nous présenter votre propos.

Et maintenant, j'appellerais les représentants de la Communauté des Sœurs Grises de Montréal. Bonjour, Ma sœur.

1145 **SOEUR FAYE WYLIE :**

1150 Bonjour, Madame la présidente et Messieurs les commissaires. Merci d'avoir accepté que je pourrais venir parler aujourd'hui. Mon nom, comme vous le savez, c'est sœur Faye Wylie, je suis une Sœur Grise, la trésorière pour l'administration de la Congrégation. Et je viens surtout pour parler de notre presque projet en commun avec Concordia.

1155 Alors, je vais donner un peu notre histoire, les Sœurs Grises, et où on est rendus. Les Sœurs de la Charité de Montréal, mieux connues comme les Sœurs Grises, on a été fondé en 1737 et notre fondatrice, Marguerite d'Youville, aidée de trois autres femmes décident d'ouvrir une maison pour accueillir, nourrir et héberger les plus pauvres et démunis de la société.

Alors, c'est près de trois siècles, le rôle qu'on a joué, les Sœurs Grises, dans l'histoire des organismes de bienfaisance et de santé au Québec est considérable.

1160 On a la création et gestion d'un nombre de crèches, d'asiles, d'hôpitaux, création d'une école pour les aveugles, d'une école pour formation pour les infirmières et des implications dans des écoles publiques de Montréal et les environs. Et on est même allé dans l'ouest du Canada et dans le nord. Mais malgré ces réalisations, notre Congrégation doit faire face à une triste réalité : le faible renouvellement de nos membres, ce qui nous oblige de vendre notre parc immobilier.

1165 Alors, c'était avec lucidité et sérénité que nous avons pris la décision en 2007 de vendre notre propriété, notre Maison mère à l'Université Concordia – c'est une institution publique et universitaire – afin que cette dernière poursuive, en quelque sorte, une partie de notre mission.

1170 On a discuté beaucoup, on voyait qu'on avait des choses ensemble, notre appui pour les différentes cultures, l'éducation.

Alors, depuis notre fondation, on était impliqué dans bien des œuvres et, comme j'ai mentionné, la santé, les services sociaux et l'éducation.

1175

1180 Et c'était en 1857 qu'on a acheté le terrain situé dans la partie ouest de la Ville, entre la rue Dorchester, dans le temps, Guy, Sainte-Catherine et Saint-Mathieu. Et c'est là qu'on a construit notre nouvelle Maison mère qui sera occupée depuis 1871. Et c'était l'architecte Victor Bourgeau qui a été à notre architecte pour développer la Maison mère et il était aidé par d'autres architectes pendant la construction : Joseph Venne, Alphonse Piché et Maurice Payette.

Et dans les plans d'origine de Victor Bourgeau, il proposait de construire la maison comme un H, avec deux ailes et une partie dans le milieu où se trouvait la chapelle.

1185 J'aimerais peut-être mentionner tout de suite que Victor Bourgeau est décédé avant qu'il ait complètement fini la maison et les Sœurs Grises manquaient d'argent vers la fin. Alors, dans les plans de Victor Bourgeau, il y avait comme, sur la rue Saint-Mathieu, une extension aussi longue que l'aile qui est sur la rue Guy, mais on manque un bout. Alors, c'est cette partie-là que Concordia a décidé de développer pour la Faculté des beaux-arts.

1190 Alors, je veux dire que je suis, moi et les Sœurs Grises, nous sommes d'accord avec beaucoup de ce que vous avez proposé dans votre document, mais on aimerait que Concordia puisse réaliser leur projet pour leur Faculté des beaux-arts.

1195 Je ne sais pas si vous voulez que je dise les choses que nous sommes d'accord avec et non, là, mais vraiment, vous avez beaucoup de plans pour avoir les espaces verts que nous sommes très d'accord avec. Mais nous aimerions que l'arrondissement de Ville-Marie pourrait nous soutenir dans le développement de cette Faculté des beaux-arts, que Concordia a déjà développé beaucoup de plans. Et je suis convaincue qu'ils vont garder les espaces verts autour.  
1200 Ils vont avoir des sculptures sur le terrain, mais si on est obligé de donner trop d'espace on ne pourra jamais réaliser la Faculté des beaux-arts.

Et quand je parlais de venir ici aujourd'hui pour montrer que vraiment les Sœurs Grises aimeraient aussi réaliser ce rêve de Concordia, quelqu'un m'a dit, qui travaille avec nous autres :

1205

Concordia, selon notre expérience que nous avons vécue avec eux autres, a toujours été très soucieuse de l'environnement dans lequel elle fait son développement.

1210 Alors, quand j'ai réalisé que peut-être leur projet était en question, je voulais venir montrer que les Sœurs Grises aimeraient que vous considériez de les laisser avancer dans ça.

1215 Alors, merci beaucoup de nous donner la chance de donner notre opinion et notre appui. Je ne pense pas que personne – je regarde, là, mais il n'y a personne qui ont le vrai développement, mais je sais que ça fait quelques années, ils nous ont montré leur plan et nous serons fières de voir ça dans le centre-ville, une université pour les futurs Canadiens et plus que Canadiens, parce qu'il y a des étudiants de d'autres pays qui viennent pour leur éducation ici.

**LA PRÉSIDENTE :**

1220 Alors, merci beaucoup, Ma sœur.

**Soeur FAYE WYLIE :**

1225 Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1230 C'est intéressant de constater que votre Communauté a établi une forme de partenariat. Ce n'est pas un partenariat, mais mettons que les gens à qui vous avez vendu votre terrain, ce sont des gens qui ont les mêmes valeurs que vous.

**SOEUR FAYE WYLIE :**

1235 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

Votre propre mission. Ce qui permet une certaine continuité pour vous, c'est ça?

1240

**SOEUR FAYE WYLIE :**

Exactement, exactement.

1245

**LA PRÉSIDENTE :**

On a bien compris ça.

1250

**SOEUR FAYE WYLIE :**

On était très heureuses de voir que ça pourrait prendre de la valeur. Parce qu'avec le temps, nous ne pourrions pas garder ce patrimoine religieux, ça dépassait notre budget.

1255

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est lourd. Ma question, je vais essayer de la formuler de la façon suivante : vous avez entendu, vous avez pris connaissance aussi des besoins exprimés par plusieurs, plusieurs groupes et plusieurs individus quant au fait que si ce secteur doit favoriser une qualité de vie pour les familles qui habitent et pour les jeunes enfants, ça prend des espaces, ça prend des lieux où on peut se promener, jouer, se rencontrer, et cetera.

1260

Alors, il n'y en a pas beaucoup. Alors, comment à ce moment-là, l'Arrondissement peut-il s'acquitter de ce besoin-là s'il ne peut pas le faire en établissant des partenariats avec les propriétaires de certains de ces espaces?

1265

**SOEUR FAYE WYLIE :**

1270 Bien, je sais que l'administration de Concordia n'est pas contre que ça serait ouvert au public, mais vous auriez moins d'espace si on a une faculté des arts là, avec les étudiants. Ils pensent aussi, ils ont comme une garderie pour les enfants là aussi. Alors, ça, ça les inquiète un peu.

1275 Le public peut utiliser l'espace, mais on veut que le public soit comme du monde qui ne fera pas du tort aux étudiants ou aux enfants. On veut que le public soit un peu respectable.

**LA PRÉSIDENTE :**

Respectueux. Donc, vous verriez qu'il y ait des discussions de gré à gré?

1280 **SOEUR FAYE WYLIE :**

Oui, oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1285 Et puis qu'on s'entende sur un partage quelconque, mais que ça se fasse dans le cadre de discussions plutôt que d'imposition unilatérale.

**SOEUR FAYE WYLIE :**

1290 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1295 D'accord.

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

Si je vous ai bien compris, dans la vision de Victor Bourgeau il y avait une aile côté Saint-Marc?

1300

**SOEUR FAYE WYLIE :**

Saint-Mathieu.

1305

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

Saint-Mathieu, qui était, en principe, autant grande que celle qui se trouve sur le côté de la rue Guy?

1310

**SOEUR FAYE WYLIE :**

De Guy, oui.

1315

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

Semble t-il que selon votre information, l'extension que propose l'Université Concordia pour la Faculté des beaux-arts est effectivement à peu près la même qu'avait prévue Bourgeau dans son architecture initiale?

1320

**SOEUR FAYE WYLIE :**

Oui, mais adaptée à nos jours, là.

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

1325

Bien sûr.

**SOEUR FAYE WYLIE :**

1330

Parce que si j'ai bien compris, ils vont avoir comme le stationnement en dessous, et Bourgeau pensait pas aux autos.

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

1335

Il ne pensait pas au stationnement?

**SOEUR FAYE WYLIE :**

1340

Pour les autos, non.

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

1345

La question donc que je vous pose : il y a plusieurs territoires à l'extérieur, y compris ceux qui font front à René-Lévesque, ils sont actuellement clôturés.

**SOEUR FAYE WYLIE :**

Oui.

1350

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

Et est-ce que vous avez une idée des concepts, des propositions quant à l'emploi potentiel de plusieurs endroits qui sont entourés par le bâtiment? Il y a certains qui sont, à l'heure

1355 actuelle, pour la garderie, pour les sœurs qui restent encore dans une des ailes, mais est-ce que vous avez pensé peut-être à un plan d'aménagement éventuel du site?

**SOEUR FAYE WYLIE :**

1360 Bien, le petit peu qu'on a discuté sur ça, moi, j'ai compris que oui, ils étaient ouverts d'ouvrir ça plus au public et dans la manière qui pourrait être négociée.

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

1365 Mais pas avec des...

**SOEUR FAYE WYLIE :**

1370 Mais on aimerait quand même avoir la Faculté là aussi, mais pas que l'endroit où on aimerait d'avoir cette Faculté des beaux-arts, on aimerait être capables de continuer avec ce projet-là.

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

1375 Ça, c'est entendu.

**SOEUR FAYE WYLIE :**

Oui, oui.

1380 **M. PETER JACOBS, commissaire :**

O.K.

**LA PRÉSIDENTE :**

1385

Alors, je vous remercie beaucoup, Madame.

**SOEUR FAYE WYLIE :**

1390

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1395

Nous allons prendre une pause, 15 minutes, et reprendre à 2 h 30.

**PAUSE**

1400

**LA PRÉSIDENTE :**

Et je vais inviter monsieur Grigat. Bonjour, Monsieur, vous allez bien?

**M. FRANKLIN GRIGAT :**

1405

Oui, merci. Good afternoon, Madame la présidente and Commissionners. I am Franklin Grigat.

**LA PRÉSIDENTE :**

1410

Yes, we will listen to you for the next 15 minutes.

**M. FRANKLIN GRIGAT :**

1415

15 minutes. I'll make it short.

**LA PRÉSIDENTE :**

1420

Yes, because we want to have a chance to exchange with you.

**M. FRANKLIN GRIGAT :**

1425

For some dialog.

**LA PRÉSIDENTE :**

Yes.

1430

**M. FRANKLIN GRIGAT :**

Very good. Well, I'm here today in regards to the draft version of the Special Planning Program which is now in public consultation process.

1435

I am the owner of a magazine store on the northwest corner of rue Sainte-Catherine Ouest and rue Saint-Marc. With my family, I am also the owner of the associated building and two other neighbouring buildings. I have a particular interest in the many changes planned for my neighbourhood, as well as my family has owned the buildings in the area for over 40 years and operate a small business for over 14 of the years.

1440

Having attended all three nights of the public consultation, I was left quite uncomfortable with the number of questions left without meaningful answers. I, amongst many others, raised questions in regards to the proposed park on De Maisonneuve. I also asked about the rationale for limiting the new zoning for increased building heights to the area west of Tower.

1445 On encouragement of the Commissioners, I now submit this memoire of my opinion on these issues, and the answers provided by the City planners. I am most grateful for your consideration of my views and hope that the voice of one merchant and property owner can actually have an impact on the plans for this neighbourhood which I know to be both wrong and short-sighted.

1450 In regards to the park, the issues of security, it seems that the City was completely unaware of the difficulties of the neighbourhood and that, in light of many concerns brought up by the consultation; they would now take the time to inform themselves. This is a reasonable answer, but one that leaves me questioning: how we could get to this point?

1455 City Council has approved this draft Urban Plan and from information on your Website, groups like the *Comité consultatif d'urbanisme* and the *Comité d'architecture et d'urbanisme* have also noted their approval for the park. Yet, no one group seems to have looked into the issue of security, an issue that was raised by the community so many times that the commissioners needed to redirect the conversation to other subjects.

1460 As the expression of the opinion of a merchant and owner of 40 years, I strongly appeal to the Commissioners to recommend against the placement of a park on De Maisonneuve, as described in the plan. As mentioned time and time again by the people who live and work in the neighbourhood, this park will undoubtedly become the hang-out of the most disruptive and antisocial elements.

1470 This opinion is based on the shape of the park, which is a long strip with narrow frontage on De Maisonneuve, the location of the park which is between three buildings and at the rear of a bar, and most importantly, the consistent history of all parks in the area; whether Cabot Square or the other park that used to be on the corner of Guy and De Maisonneuve or the small park that was put in the lane behind my building, all are misused by transients, alcoholics and drug addicts. I bring my dog to work, and would never consider walking him in one of these parks. And I am not alone.

1475

This park makes no sense, and we should not waste taxpayers' money creating a new problem in an already challenging neighbourhood.

1480 The City planners spoke of a budget of millions of dollars to redo Cabot Square. I would ask Commissioners to recommend that the City should direct these amounts to combatting social problems in the neighbourhood such as the abuse of hard drugs, and the large transient group of aboriginals who wander drunk and begging.

1485 Cabot Square has been prettied up many times over the years. Today it has mature trees and unistone walkways and a small wrought iron fence, but still the locals do not dare use the park.

1490 Throwing more money at its landscaping once again ignores the social issues which make the park uninviting. And if the plans are successful, isn't it blatantly obvious that the social problems will simply migrate to a better, more secluded retreat right beside a favoured watering hole. If the goal of the City planners is to move transients to this new park, this goal should be stated clearly and debated publicly.

1495 The Urban Plan as currently formulated cynically talks of trees and landscaping when the problem is not about parks. It is about people who have fallen through the cracks. While this certainly makes the challenges more complex, I believe that we can only tackle these persistent issues by first admitting what they are. We must not continue to fail in this area by ignoring the transient residents while spending enormous sums on aesthetics.

1500 A long park situated between three buildings in a neighbourhood which is quite well known for its seedy elements does not bode well for the future. I cannot emphasize enough that this park will have a negative impact on our commercial livelihoods and will create an even less secure environment for the many surrounding residents. Its creation seems to run against the entire goal of this new Urban Plan to improve our neighbourhood. Please use your authority to  
1505 recommend against this mistaken and misguided effort.

1510

The Urban Program also sets out a plan to increase the zoning for building heights along Ste. Catherine between Atwater and Tower. In this regard, I asked the Commissioners more than once why this rezoning would be limited to the areas west of Tower when there are high-rises on Guy, St. Marc and St. Mathieu all to the east.

1515

Curiously enough, I received different answers on different evenings, none of which were fully logical. On the first night, I was informed by Madame Shoiry that the area east of Tower was richer in patrimonial value than the area west of Tower, and therefore needed the current limitations. On the second night, I was informed that the City did not want to dilute development opportunities in the area west of Tower by allowing too much densification all the way to Guy.

1520

For the reasons that I will now set out, I hope that the Commissioners will see that the limiting of rezoning to the area west of Tower is arbitrary, and it would be in the best interest of the neighbourhood if higher densities were permitted all the way until Guy.

1525

In Annex A, I have attached a number of photos which set out the current situation from Tower to Guy along St. Catherine. I have attached these photos in order to illustrate that the area east of Tower is almost completely filled in with poor and irregular buildings, and that the City should encourage their redevelopment.

1530

Reviewing these photos, it does not take a professional to understand that beauty is lacking and that not a single structure cries out for protection. I have also attached a photo of an emplacement west of Tower, in the area to be rezoned, which speaks clearly of its formal grandeur and stature.

1535

The point is that the densification of an area is not incompatible with the objectives of preservation and the answer given by the Urban Planning Department is insufficient. As I am not an expert in architecture, I will ask the Commissioners to review these photos so they may draw their own professional conclusions.

1540 The other justification provided by the City planners for limiting and rezoning the area had to do with diluting development opportunities. I went to the area west of Tower the next day in order to better understand the opportunities left after the development of the Seville Theater block. Once again, while I am not a professional, there seemed to be very few opportunities left for development; and certainly nothing approaching the scale of the Seville Project.

1545 In contrast, I can personally attest that there are very interesting opportunities in the area east of Tower and many owners who have been inspired by the success of the Seville have entertained discussions of joining assets to create even larger opportunities.

1550 Once again, I must emphasize that these are not the ramblings of a person who is disconnected from the area. As an owner within this area for several generations, I know the area very well and I know that the current positive spirit in favour of development is at its historical high and should not be arbitrarily stifled.

1555 The Urban Plan places great importance on the objectives of durable development, economic development and overall quality of life. The current stock of buildings along St. Catherine between Tower and Guy is old and unimpressive. Due to their age, size and techniques of construction, they are environmentally inefficient and insufficient to support the commercial operations of the area. An increased densification of this area would permit for a better quality of construction, a cleaning up of the area, and more customers for local merchants. As we also know, the residents of taller buildings tend to have a much smaller environmental footprint than those in detached or row housing. A densification of the area would help the City stop a constant and damaging migration to the suburbs.

1560

Finally, in the context of large integrated developments, many other solutions become possible, such as the inclusion of social housing, community centres and green spaces.

1565 For these reasons, it is my sincere hope that the Commissioners will recommend to the City that the increase in zoning along St. Catherine should extend from Atwater to Guy.

1570

In conclusion, having looked over the proposed Urban Plan several times and attended all the public consultations to date, I am left with the distinct impression that the facts on the ground have already passed the intentions of planners. In the Plan, there is much talk about increasing densities in the area west of Tower and slides were presented setting out the desire to replace certain buildings, such as the former Seville Theatre. Needless to say, the entire Seville block has already been demolished and piles are deeply buried within the enormous excavation. Phases I and II have sold out in a record time and densities have already been modified. I believe that the tallest of the Seville towers is now to exceed 20 stories.

1575

1580

In terms of green space, plans are set forth for the renovation of Norman-Bethune Square, when the Square was in fact renovated over a year ago. It almost seems that the plans were put together long ago, and only recently dusted off for presentation to the Executive Committee.

1585

The enormous investments in Cabot Square will simply push a social issue to new green enclosures on De Maisonneuve, and adversely impact on the surrounding area. The change of zoning east of Tower will simply validate and enhance investments at the nearby Seville development.

1590

But this entire neighbourhood needs a stronger vision which more thoroughly considers the realities and challenge and excite all the residents of the western downtown core. The draft Urban Plan focuses on parks while ignoring root social issues affecting people. It sets a vision of development which is mostly seen through a rear-view mirror.

1595

Unfortunately, while the intentions of the Plan are well placed, this neighbourhood needs more. The Seville Project has taught us that there is a great demand pent-up by many years of neglect. The City should do its most to encourage great projects throughout this area of downtown and to avoid premature steps that would derail this rising demand and sense of opportunity.

I'd like to thank the Commissioners and Madame Présidente wholeheartedly for taking the time to consider my views.

1600

**LA PRÉSIDENTE :**

You're very welcome and we appreciate very much the time you spent coming to these audiences and presenting your own view on the subject. Thank you very much.

1605

Des questions, chers collègues?

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

Yes. I had a question that deals with the criteria that created this discontinuous 44 meters from Atwater to Guy or Guy to Atwater. Your photos in your Annex indicate that you are obviously aware probably of every building in the area. Would you agree with the City that there is a patrimonial distinction, a distinction in terms of a heritage quality, from Tower to Guy that is less obvious than from Tower to Atwater, which is what the City has said?

1615

**M. FRANKLIN GRIGAT :**

I think you meant the reverse.

1620

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

No. I said it backwards but I'll say it again. The City has said that the heritage value – I'm sorry, you're right – from Tower to Guy is better than the heritage value from Tower to Atwater. Do you agree with that?

1625

**M. FRANKLIN GRIGAT :**

No, I disagree.

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

1630

And why?

**M. FRANKLIN GRIGAT :**

1635

I disagree completely because there are many buildings that are very ordinary, very run down. There are buildings that are completely covered in metal sheeting. There are certain buildings which look nice but they are completely also hidden by store fronts that were built out probably 15 feet and are completely hiding those buildings. There's an old bank building, there was an old record store that ended up becoming a Mourelatos. There really isn't that much.

1640

There is the Faubourg on the other side but I find that there are many if not more buildings of heritage or patrimonial value west of Tower than there are east of Tower. And that's why I find the decision to draw that line crookedly actually – it's not even straight down on St. Marc, it goes up Tower, along St. Catherine then down St. Marc – is completely arbitrary.

1645

**LA PRÉSIDENTE :**

I have three questions actually. So the first one is a little bit linked to the one Mr. Jacob just formulated. If you were to heighten the density between Tower and Guy, which is what you're asking for, I think?

1650

**M. FRANKLIN GRIGAT :**

Yes.

1655

**LA PRÉSIDENTE :**

Okay. How do you think this would revitalize the commerce? How? What makes you think that --

1660 **M. FRANKLIN GRIGAT :**

Well, by densifying the area, having a larger population, there would be more local traffic. Even on I believe it was the second evening, a specialist was speaking and he said that the people and business -- the businesses of the downtown core rely heavily and almost exclusively on local traffic and people who live in the area. And by more densification in the area, we'll have more prosperous businesses.

1665 **LA PRÉSIDENTE :**

More densification, do you have any commentaries about the residents and the level, the income of these residents? Because it's not only densification, I think.

1670 **M. FRANKLIN GRIGAT :**

Well, it would probably, the densification would probably --

1675 **LA PRÉSIDENTE :**

Because you can have all kinds of commerce, right?

1680

**M. FRANKLIN GRIGAT :**

Yes. Yes, but probably they would be all condos, and those people who would move into the condos would probably be a little more affluent and able to support local businesses.

1685

**LA PRÉSIDENTE :**

Okay. So that is your assumption, very nice. Concerning the park that is identified...

1690 **M. FRANKLIN GRIGAT :**

Yes.

1695 **LA PRÉSIDENTE :**

Since you know the area very, very well “comme le fond de vos poches” what other sites do you think would you recommend if you were in an urban planner’s seat?

1700 **M. FRANKLIN GRIGAT :**

1700

Well, because of the flaws of the park being so deep and creating a pocket for people to hide, there is a spot on the side of St. Mathieu, beside Jean Coutu and the Fire Station that is a very nice square lot that could be used. There is also, along René-Lévesque, the building that was burned down that belongs to the church, but I’m not sure which part of it could possibly be used for a family park because there, it’s completely open, it’s very long on the street and it doesn’t go very deep. And it could be lit up quite well.

1705

So that could be an area where people could go with their children and have an afternoon pick-nick. It’s open, it’s not between buildings. There can be playground toys for the children to play in and it’s a much more open area for them to go to as opposed to an area that is stuck between high-rises.

1710

**LA PRÉSIDENTE :**

1715 Thank you.

**M. FRANKLIN GRIGAT :**

Well, you are very welcome.

1720

**LA PRÉSIDENTE :**

And my last question: if you had the 5 million, and you're a social planner this time.

1725 **M. FRANKLIN GRIGAT :**

Oh my! That's not my speciality.

**LA PRÉSIDENTE :**

1730

What would you do concerning the transient residents and the drug problems? What would you concretely do about it in your sector?

**M. FRANKLIN GRIGAT :**

1735

Well, there could always be more police patrols, but that doesn't really solve the situation because it just makes them feel uncomfortable in the area in which they are so they move to another area to make a new home for themselves and continue what they do on a daily basis.

1740

In terms of solving the issues of people being homeless, I really don't know. There are things to do with organizations that already exist that specialize in that, like La Maison du Père. Perhaps, social housing can be set up, the City can help develop a system where people can be spoken to on an individual basis and tried to be persuaded to come in and get some training and try a new way of life.

1745

I have some customers that had drug problems and because I'm a store that sells things that people need on a daily basis, I get to know people who have been homeless for like 14 years and some of them are there, they're still living on the street 14 years later and then there's other people that get caught up in taking hard drugs and then they get caught, go to jail and then they come out and say: "I'm clean, I'm clean, I'm so happy." And some of them fall back through the cracks and then others of them, hopefully, you know, they try to turn their lives around. And what

1750

of the guys I have met last week actually said he's taking carpentry courses now and he's going to drug anonymous type meetings and he's really happy, and I say: "Well, stay strong, you know, keep doing that."

1755

**LA PRÉSIDENTE :**

Are there enough social groups, community groups that look into this problem in your sector?

1760

**M. FRANKLIN GRIGAT :**

That, I'm not aware of, no.

1765

**LA PRÉSIDENTE :**

Okay. That's okay. Well thank you very much, Monsieur Grigat.

**M. FRANKLIN GRIGAT :**

1770

Thank you.

**LA PRÉSIDENTE :**

1775

We'll re-read your document.

**M. FRANKLIN GRIGAT :**

1780

Thank you. Have a good afternoon.

**LA PRÉSIDENTE :**

J'inviterais maintenant, monsieur André Jude ou du moins le représentant de Ashkenazy Acquisition. Est-ce qu'ils sont dans la salle? Non. Monsieur John Parker. Bonjour, Monsieur!

1785

So you weren't here at the first part of the day, if you could present to us for about 10-15 minutes the essential theme of your preoccupations, so that we can have time to ask you questions.

1790

**M. JOHN PARKER :**

Surely. My name is John Parker, I'm a retired police officer; 36 years in the Police Department and 26 of them was in the downtown core, Station 25 and Station 20. I walked the beat on foot patrol for about 12-13 years in this same area we're talking about.

1795

What happened was on St. Patty's Day, I came down for the parade and talking to a bunch of people, all kinds of people I hadn't seen for a while, and in the conversation it came up that they were going to do a park. They were going to make this little park between 825 and 850 across from 845, the little area there. And so I said: "Oh!" You know. I just talked to them about it and I left. I had to go out and check for other things.

1800

But then I came on Guy Street, Guy and De Maisonneuve and I noticed that they had gotten rid of the green space there which had been around the statue. And now, they put unipave in the whole thing and I said: "How come they're getting rid of one area?" Because there were a lot of street people and alcoholics and drug addicts in that area and I said: "I guess, it doesn't seem to be so bad now that they've got it all cleaned up with some chairs and some benches and unipaved the whole area." So, I said: "They got rid of this green space and there are going to put another green space, I guess, they are going to get a new spot for them."

1805

1810            Anyhow, I came back and talked to the people and they said: "Well, you know, they are going to have a little committee about this park." And I said: "Well, then I'll come down and I'll talk." So here I am! That's how I got myself into this.

1815            Because I live on the West Island, actually, I don't live downtown anymore.

**LA PRÉSIDENTE :**

          This is adventure.

1820            **M. JOHN PARKER :**

          Yes, it is adventure, you're right. I do -- you know, 26 years I've worked downtown so I do know the area, I do know the street people, and don't get me wrong, I like a lot of them. They are characters but I do like the street people; but with the street people come problems. Not only alcohol, there are drugs and there's a mental condition that most of them have. So the average person is frighten of them, and especially if there is a mass of them.

          So, and I just wanted to mention that because yesterday, I came downtown, I said: I'll take a little tour to get it all in my mind and make sure, if I'm going to come here and present this, I wanted not to be cold. So I went, I checked around Guy Metro, downstairs, they've opened up a tunnel down there and everything seemed to be nice there. I noticed one possible street person on the corner there, a young guy, not too bad. Then, I went down through the lanes, behind 1645 De Maisonneuve, there is a tool shed cabane and it looks like they have been using that to sleep at night, there were some empty Vodka bottles and some pizza cartons around. So I figured they're sleeping there. Then I went in 1801 De Maisonneuve which happens to be the Guy Metro on St. Mathieu, there was a street person with his dog and blankets and he was sleeping there. He had a big knapsack and he was sleeping on the floor there.

          And I went up and I went through a couple more lanes and I got down to Park Cabot but I guess -- and I'm talking between 12:00 and 1 o'clock in the afternoon, there was probably 15

1845 street people there in different areas: one sleeping in the Metro, no bag, no sleeping bag, just on the floor; I walked out, as I walked by, there was three natives people I didn't know. I know a lot of the native people and I get along with the native people and these three men I didn't know. They just opened up a newspaper, took a little package with a white... with a powder – I don't know what it was – and he was going to put it on the paper, I guess he was going to snore it, I said: "You know, you never know when the police are going to be around." He said: "Yes, good idea." And he put it in his pocket.

1850 So I walked around the park and then I walked down along St. Catherine Street and there was a native girl there with crutches and she said – I said: "Oh gee!" I gave her a hug. "And how are you doing?" She said: "Fine." But she was on crutches and she'd hurt her ankle, or her left ankle had been injured, she said she was running away from two drunk men.

1855 So that's the area we're talking about in here. And I've talked to a few merchants and I came back and... so then I said: I'll come here and I'll talk to you about those little incidents, especially the 15 people. When I used to walk the beat, there were people that would be scared to walk across Park Cabot. They'd be taken their sick children to go to the hospital but they would fear the going through the gantlet of street people.

1860 And I'm not saying that they would be hurt from the people, but they thought they may get injured or they thought -- and this is what happens with people. Lot of the street people, during the daytime, aren't drunk yet or haven't had so many drugs, so much drugs that they're not bad. It's just as it goes on during the day and later on in the evening, they get scary. Because a lot of them, as I said, know me and they used to like me, but when they were drunk at night, then they  
1865 started swearing at you and, you know, doing all kinds -- the next day, they apologized but during the time they would scream, yell, insult you, that's what happens when people take too much drugs, too much alcohol and it's scary.

1870 So after saying all that, I came back and I paced out this little area that was stationed for a park and I paced off 95 paces which is about 285 feet. This is not out to the sidewalk, this is where the police car would be, because I'm thinking as a police officer. If you're going to make a

park, you want it to be safe. Otherwise why are you making a park if it's only for the street people and the drug dealers?

1875            So about 95 paces and it's about 19 paces, I guess about 57 feet wide. This is the area between 822 De Maisonneuve and 850 De Maisonneuve; one side is the school and the other side is the Curling Club. So, and I thought if there's any kind of... if they plant trees and stuff, what happens in a police mind? We're driving through maybe have an alarm call or a call for disturbance. But you're looking, you're looking around, so you say: "Oh, that's interesting, I'm  
1880 going to have to come back after I do this call and check out. I see three or four people at the end of the park here, I'm going to have to come back and check it out."

                 This is what you want for the security. But if you can't see anybody -- in this area, at the very end of it, there is a little alcove that would be -- it's to get into the store and stuff and I guess  
1885 a fire escape. So it can't be closed off because it's for fire escape. It would be -- there is no way you can see anybody, because if you're coming on St. Mathieu, the police would look down the lane and it seems to split, it goes down the street and then it veers north a little bit. So you couldn't see the end of that and the park, if you're going through the -- through from De  
1890 Maisonneuve, all you see is that, you can't see that little area. So all kinds of stuffs could happen in the back there.

                 And so that's what my thought was. The police are going to have a very, very difficult time trying to police it. If you're going to ask the police to get out and walk it, in a lot of times the guys --  
1895 there's enough work that they can see to get, that they are not going to stop unless they see something. They are not going to stop and just walk down the end of a grassed area and come back, unless there's a reason to go down there.

                 So then I thought for a while and I said, you know -- years ago, they were changing the districts in the Police Department. And we got a young person coming in and they didn't know the  
1900 area. They didn't know the police, they didn't know that one street was north and the other one was south, they didn't know. But they just took a pencil and they went -- and made out a square and said: "That's going to be the new Station 20. It used to be Station 25, now it's going to be 20."

1905

People said: "Have you looked at the graphic area?" And so then I thought maybe the person that thought of this park did the same thing as this young police officer. He just said: "Oh, here's an area, we'll just make this park right here." Without going into some -- asking the merchants, asking -- going around. Maybe they don't even know the area, going around to see if there is a lot of street people. Maybe they don't know the good guys from the bad guys. They don't know the street people from the non-street people.

1910

As I said, you may walk through the park at Park Cabot, I saw 15 street people. But maybe you'd go through and say: "I didn't see any street people." Or "I saw 25 street people. Everybody was a street person." You know? What I saw was around 15 that I could identify as street people.

1915

So those are the things that I had a concern of. If you're going to build a park, you want to build it for the right reasons, and you want the right people to come. With the street people who are going to move in because it's convenient and they're opportunist. So if there's an opportunity to go someplace, they're going to go if they can. That's the nature of the beast. They're going to go. And with them come the drug people. And I don't know if you want drug people beside a school, I don't think so.

1920

Has anybody asked the Police Department to check some of the other parks, like the one on St. Denis or Park Cabot for any incidences, how many incidents? How many sexual assaults? How many aggressions? How many everything? How many assaults? They will have statistics of this either on calls or by the people who just drive by and get it.

1925

1930

So then you'll have an idea of how many incidences are in different parks in any given place. And you'll say: "Oh my! That's quite a high incidence." So I don't know if anybody has checked that or not. But I thought maybe I'd... you know, that's one of the things you could do, because they have computer. If the guy stops on a call, they usually put it in: "I stopped at this address -- Park Cabot, we'll say -- and checking out three people."

So if that happens two or three times a night, it should be in the computer. And if there is a call for trouble, then that's going to be in the computer for sure.

1935

So, you know, as I said, I like, I do like the street people, but I can see that the problem with the drug dealers coming in and then you'd say, well, you want to build a park for the right reasons. You want everybody to be able to enjoy it. But if the people in the area are to frighten to go in there to enjoy it, then why are we building it? Except that young... just made a square or maybe somebody said: "Ah! You have to have a park; we'll have a park there and..."

1940

That would be my thinking. My other, at the end, and I'm going to answer any questions you have, if any of you would like – I referee football girls. Right now, it's high school girls touch football and it's usually in the afternoon. So I'm doing that in the afternoon. But if any of you would like to walk around with me where some of the people would talk to you, by all means, ask me. I will go down, there's enough street people -- the fact is I'm going to go to one of the shelters next on the 3rd to give a course to some of the people that work there. So I'm downtown. I will come down and I will walk around with you. If you want to talk to some of the people, by all means feel free to ask.

1945

1950

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

That's great.

1955

**M. JOHN PARKER :**

Okay?

1960

**LA PRÉSIDENTE :**

Thank you for your offer. We might take you up on that.

**M. JOHN PARKER :**

1965 I hope you do. Truly, I'm not just saying that, I mean it.

**LA PRÉSIDENTE :**

1970 Well, thank you for sharing your experience as well. And for your information, tomorrow at 4 o'clock, we will have a dialog with the police.

**M. JOHN PARKER :**

1975 Oh, good! Maybe you can ask them to do those checks.

**LA PRÉSIDENTE :**

So you are welcome to come back if you want.

1980 **M. JOHN PARKER :**

I have football tomorrow afternoon.

**LA PRÉSIDENTE :**

1985 Okay. So I'm sure my colleagues have some questions for you. Well, I have some. Are all parks problems? You seem to say that at Cabot Square there are also many problems.

**M. JOHN PARKER :**

1990 Yes, drugs and, of course, alcohol and stuff.

**LA PRÉSIDENTE :**

1995            Since you've been in that sector for quite a few years, almost all your career I understand?

**M. JOHN PARKER :**

2000            Yes. Yes.

**LA PRÉSIDENTE :**

2005            Are there other locations where we could look for a park?

**M. JOHN PARKER :**

2010            You know, I checked across yesterday because in the evening, right across between Sussex, Lambert-Closse and René-Lévesque, there's a park across from the Emergency Exit of the Children's Hospital.

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

2015            Hector-Toe-Blake.

**M. JOHN PARKER :**

2020            Yes. And you know what? There was nobody there yesterday. When I went by, there wasn't a sole there. Now, in the evening, they do go there and drink -- there are persons who go and drink, but don't have a lot of trouble there. But usually if you chase them out of Park Cabot, they'll go up there.

**LA PRÉSIDENTE :**

2025            Because the population, the residents who came forward are all expressing a need for more; more parks, more green spaces, etc. So where would you locate them?

**M. JOHN PARKER :**

2030            That's a good question. I'd probably do it on the West Island or Montreal North, but you're asking me... but downtown core is what you're asking me about.

**LA PRÉSIDENTE :**

2035            In that sector.

**M. JOHN PARKER :**

2040            I know that. I was just trying to be smart. It is a difficult question because are you able to police or get security in the area with the parks?

**LA PRÉSIDENTE :**

2045            So it would be an unconditional condition.

**M. JOHN PARKER :**

2050            It would be difficult... yes, well you see, they have a green space where the Grey Nuns are, but people don't go in there. So it's a green space, but it's a big green space that nobody can get into. It's difficult because the type of people you're dealing with will move in when there is an opportunity that they can sit on... you know, lie down and the scary part is, if they're lying down on a whole bench, and they are scary looking people, some of them, you're not going to have to

2055

get them, wake them up and say: "I want to sit down here." So you don't go in there. So that's the worst part. People that want to in that aren't overly scared are scared to wake them up because they don't know what is going to happen.

**LA PRÉSIDENTE :**

2060

Okay.

**M. JOHN PARKER :**

2065

And I think that is why we run into problems in the downtown core with parks. Like, there is one little park area where Lambert, Phyllis Lambert has, but they have security guys there. They go out there and they patrol the area and people sit down and the security guard is there to check on them. I watched them. And then, if they seem to be okay, then they'll stay for a while and then at a certain time, the gates are locked and they all leave.

2070

So it's accessible but not everybody... not some of the riffraff or street people aren't asked to go in there, I'm sure, because I don't see them. So a park in a park area, it's...

**LA PRÉSIDENTE :**

2075

It needs control, it needs security.

**M. JOHN PARKER :**

2080

It needs control. Like the one on St. Denis is -- I don't know how many projects they've had there for drugs and stuff. It's just -- so we don't have them, and the police -- I'm sure whoever you have coming in to talk to you tomorrow will tell you if they have the manpower to do all the parks. And if he has an area that he thinks would be great for a park? That would be beautiful. But I don't know how they are going to police it.

**LA PRÉSIDENTE :**

2085

Thank you very much for your comments, they are useful.

**M. JOHN PARKER :**

2090

Thank you.

**LA PRÉSIDENTE :**

2095

Thank you for coming.

**M. JOHN PARKER :**

Bye bye now. Any other questions?

2100

**LA PRÉSIDENTE :**

Not for now. Thank you very much. Monsieur Roberge du Comité logement Ville-Marie? Est-ce que monsieur Jude est dans la salle? O.K. Monsieur Roberge? Bonjour, Monsieur!

2105

Si vous voulez bien vous présenter et présenter votre collègue?

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

2110

Bien sûr. Mon nom est Gaétan Roberge, je suis organisateur communautaire au Comité logement Ville-Marie de Montréal. Et c'est madame?

**Mme AUDE FOURNIER :**

Aude Fournier, je suis vice-présidente du CA du Comité logement.

2115

**LA PRÉSIDENTE :**

D'accord, merci.

2120

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

On va faire un petit... je crois que vous avez déjà pris connaissance du mémoire, tout ça. J'aimerais juste en faire quand même un petit peu de lecture et une introduction, tout ça. On va comme sauter un peu les stats, on va y aller grosso modo, puis après ça présenter les recommandations.

2125

**LA PRÉSIDENTE :**

D'accord.

2130

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

Puis après ça, entamer un dialogue avec vous.

2135

**LA PRÉSIDENTE :**

Excellent.

2140

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

On a combien de temps?

**LA PRÉSIDENTE :**

2145 Vous avez, en principe, 15 minutes pour faire votre présentation, pour qu'on puisse ensuite échanger avec vous.

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

2150 O.K., O.K. Parfait. Alors, je vais commencer par faire une petite lecture pour expliquer qui nous sommes.

2155 Alors, nous remercions l'Office de consultation publique de nous donner l'occasion de faire valoir notre point de vue sur la revitalisation de l'ouest du centre-ville dans le cadre du Projet particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins.

2160 Le Comité logement Centre-Sud, c'est nous, est devenu le Comité logement Ville-Marie de Montréal depuis avril 2010. En effet, puisque notre organisme intervenait déjà depuis quelques années, malgré ses faibles moyens, sur tout le territoire de l'Arrondissement, nous avons décidé de changer notre nom afin que ce dernier corresponde davantage à notre territoire d'intervention, territoire d'ailleurs créé dans la foulée des fusions de 2003.

2165 Le Comité logement Ville-Marie est un organisme de défense de droits des locataires qui fêtera cette année, on le fête en fait le 20 mai, notre 35e anniversaire. Ses deux volets majeurs d'activités sont l'information et le soutien aux locataires en matière de droit du logement, ainsi que la promotion et le développement du logement social comme principale alternative du marché privé de l'habitation. Nous offrons ainsi un service d'accueil et une information aux locataires de même que des ateliers de formation concernant le droit du logement.

2170 Nous soutenons également les résidents à faible ou modeste revenu dans leurs luttes afin de préserver leur logement ainsi que dans leur mobilisation afin d'obtenir la construction de logements sociaux et communautaires répondant à leurs besoins.

2175 Le Comité logement Ville-Marie a ouvert, en 2002, un point de service dans l'ouest de l'arrondissement Ville-Marie, c'est-à-dire le district où nous sommes, qui est le district Peter-McGill, que nous avons malheureusement dû fermer deux ans plus tard faute de financement.

2180 Et en tant que membre actif d'Habiter Ville-Marie aussi, on est comme un des acteurs premiers, principaux, en logement dans le quartier et il n'y en a pas d'autre. D'autant plus qu'historiquement, on occupait le Centre-Sud, mais maintenant, on voudrait bien occuper aussi tout l'espace qui est maintenant l'arrondissement Ville-Marie.

2185 Maintenant, portrait et enjeux du quartier Peter-McGill. En 2011, le Comité logement Ville-Marie a collaboré étroitement avec Habiter Ville-Marie à compléter un plan de développement du logement social et communautaire pour l'arrondissement de Ville-Marie faisant un état de situation des conditions de logement. Une analyse potentielle des développements, des conditions de réalisation ainsi que les leviers existant pour développer des projets de logement social et communautaire.

2190 En conclusion, le plan émet un ensemble de recommandations visant à faciliter la construction de logements sociaux et communautaires afin de répondre aux besoins de la population de l'Arrondissement. Ce plan de développement d'Habiter Ville-Marie comprend notamment un portrait des divers quartiers qui composent l'arrondissement de Ville-Marie, dont le quartier actuel Peter-McGill.

2195 Bien que le territoire du PPU des grands jardins ne correspond qu'à une partie du territoire du district de Peter-McGill, nous considérons que dans l'ensemble, les caractéristiques et enjeux qu'on y retrouve sont similaires. Les pourcentages peuvent différer quelque peu entre le territoire du PPU et le district de Peter-McGill, mais ils sont généralement du même ordre.

2200 Par ailleurs, nous sommes d'avis que le développement du Quartier des grands jardins ne peut être planifié sans tenir compte de l'ensemble du quartier Peter-McGill et de sa population.

**Mme ANDE FOURNIER :**

2205

Oui, bonjour! Je vais présenter un petit peu sur les caractéristiques de la population dans le quartier Peter-McGill, puis aussi sur les principales problématiques de logement qu'on observe. Les points sur lesquels je voudrais insister c'est premièrement la très forte proportion de locateurs dans le quartier puis la grande pauvreté qu'on observe dans ces quartiers-là, qui limite beaucoup la possibilité des personnes de répondre à des besoins fondamentaux.

2210

Et puis il y a un dernier point aussi, sur la qualité des logements dans le quartier.

2215

Ce qu'on observe, c'est qu'il y a plus des trois quarts des logements qui sont occupés par des ménages locateurs. C'est à peu près 92 % dans le territoire du PPU, ce qui est beaucoup plus élevé qu'à Montréal où on observe 62%. Après impôts, c'est environ 42 % des résidents qui vivent sous le seuil de faible revenu, ce qui est vraiment, absolument, énorme, c'est 22 % sur l'île de Montréal.

2220

Parmi les ménages locateurs du quartier dont le revenu est moins de 40 000 \$ par an c'est près de 70 % – pardon, c'est près de 70 % des ménages locateurs dont le revenu est moins de 40 000 \$ par an, ce qui a des impacts évidents sur la capacité des personnes de répondre à leurs besoins fondamentaux. Puis on peut penser que ça a un impact majeur sur la capacité financière des personnes à accéder à la propriété dans le quartier, en raison, particulièrement, de la très haute valeur foncière dans le quartier. C'est près du double. Les immeubles ont près du double de la valeur que sur le reste de l'île de Montréal.

2225

2230

Dans le quartier Peter-McGill c'est près de 60 % des ménages qui consacrent plus de 30 % de leur revenu pour se loger, puis parmi ceux-ci, c'est pratiquement deux personnes sur trois qui y consacrent plus de 50 %. Donc, le taux d'effort est absolument énorme, plus élevé que sur l'île de Montréal également, cela en raison du faible revenu des personnes qui résident dans le quartier, une très forte proportion de personnes immigrantes, de personnes aussi avec une résidence non permanente, mais aussi en raison du loyer brut moyen qui est beaucoup plus

2235 élevé qu'à Montréal. Le loyer brut moyen est à peu près deux fois plus élevé qu'à Montréal, c'est de 1 207 \$.

2240 En plus des difficultés importantes en raison des faibles revenus puis du taux d'effort, c'est près de 30 % des logements qui nécessitent des réparations mineures puis 8 % qui nécessitent des réparations majeures. Et puis ça, on l'observe particulièrement dans les immeubles de moins de cinq étages.

2245 Puis ce qui est assez particulier dans le district Peter-McGill, c'est qu'il y a très peu de logements sociaux et communautaires. En tout, c'est 148 unités qui sont réparties seulement dans deux immeubles, ce qui correspond à moins de 2 % du parc de logements du Quartier des grands jardins. Parmi ceux-ci, on compte les habitations Du Fort, qui comptent 86 unités et puis l'OBNL Mackay qui compte 62 unités.

2250 Et puis ça, c'est particulièrement intéressant, parce qu'il y a trois ans, la SHDM, la Société d'habitation et de développement de Montréal, qui possédait deux immeubles de logements abordables qu'elle avait acquis dans les années 90 dans le Quartier des grands jardins, les a vendus, sans appel d'offres, à un investisseur privé. Ça, ça représentait 177 unités de logement qu'on a perdu il y a trois ans.

2255 **M. PETER JACOBS, commissaire :**

Combien?

**Mme ANDE FOURNIER :**

2260 177 unités de logement qui se sont perdues, alors qu'aujourd'hui on en compte seulement 148 dans le quartier.

2265 Et comme je le disais tout à l'heure, la valeur moyenne des logements dans Peter-McGill est extrêmement élevée. C'est 491 878 \$ comparativement à la valeur moyenne des logements à Montréal qui est de 283 831 \$. Donc, près du double de la moyenne montréalaise.

2270 Cette valeur élevée des terrains puis des immeubles fait en sorte que l'accès à la propriété des ménages à faible revenu est très difficile et, en plus de ça, c'est extrêmement difficile de développer des logements sociaux et communautaires dans ce quartier-là sans le développement de moyens particuliers adaptés à la réalité du territoire.

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

2275 Juste avant que je lise les recommandations, je voudrais juste vous lire une petite phrase, enfin que nous, compte tenu du PPU, ce qui nous a frappés, c'est que : « *Aucune des trois orientations, pas plus qu'aucun des neuf objectifs mis de l'avant par le PPU ne visent la préservation de la mixité sociale et le développement d'une offre de logements abordables pour la population à faible et modeste revenu...* »

2280 Alors, je vais lire les recommandations puis ensuite on pourra en débattre ensemble, tout ça. Alors, la première recommandation du Comité logement c'est :

2285 Que l'arrondissement de Ville-Marie se dote d'objectifs chiffrés (en nombre d'unités et en pourcentage de nouveaux logements mis en chantier) en matière de développement de logement social et communautaire, ainsi qu'en matière de logement familial sur le territoire de l'Arrondissement de même que sur le territoire du PPU.

2290 Deuxième recommandation : Que la Ville de Montréal, en collaboration avec la Régie du bâtiment, mette en œuvre son programme d'inspection des grands immeubles à logement, en s'assurant que la mise aux normes soit obligatoire et que des amendes répétées et élevées soient données aux propriétaires qui, manifestement de mauvaise foi, ne procèdent pas aux travaux requis.

2295 Que des représentants du milieu, et notamment du Comité logement Ville-Marie, soient associés à la mise en œuvre de cette opération d'inspection. Que la Ville de Montréal étende par ailleurs son projet pilote d'inspection des maisons de chambres, une fois celui-ci terminé, aux maisons de chambres situées sur le territoire du PPU des grands jardins. Et que, pour ce faire, le Comité logement Ville-Marie puisse bénéficier de ressources adéquates supplémentaires afin de pouvoir accompagner les ménages locataires dans le cadre de ces inspections.

2300 Troisièmement : Que l'arrondissement de Ville-Marie et le gouvernement du Québec appuient l'intervention communautaire de soutien aux locataires du Quartier des grands jardins dans la défense de leurs droits, ainsi qu'afin de les informer et les mobiliser autour de projets de logement répondant à leurs besoins.

2305 Nous estimons qu'il serait pertinent que le Comité logement obtienne un financement récurrent, en soutien à sa mission, afin de pouvoir ouvrir et de maintenir un point de service dans le district de Peter-McGill. Un tel développement nous permettrait de soutenir des ménages locataires du secteur qui ne disposent actuellement d'aucune ressource communautaire adéquate.

2310 Quatrièmement : Que des mesures soient proposées afin de protéger le parc des logements locatifs du quartier et éviter les transformations d'usage ou de mode de tenure. Ces mesures sont essentielles afin d'éviter une spéculation effrénée et l'expulsion des résidants de leur quartier, réduisant ainsi la mixité au centre-ville.

2315 Et, en terminant : Le Comité logement Ville-Marie apporte également son appui aux recommandations contenues dans le mémoire d'Habiter Ville-Marie, qui est la Table de concertation en habitation, qui regroupe les acteurs de l'arrondissement de Ville-Marie présentés dans le cadre de la revitalisation de l'ouest du centre-ville, c'est-à-dire du PPU du Quartier des  
2320 grands jardins. Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

2325           Merci beaucoup pour votre propos. Est-ce que vous avez des questions? Oui, Monsieur Chénard?

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

2330           Rapidement. L'autre mémoire en parlait aussi à la page 4, où on parle des statistiques sur les réparations mineures et réparations majeures.

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

2335           Oui.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

2340           Puis dans le même paragraphe, en tout cas, il y a d'autres chiffres, mais peut-être que je le lis mal. La première affirmation, là : 27,4 % réparations mineures; 7,9 % des réparations majeures, c'est une estimation que vous tirez aussi de la Direction de l'aménagement urbain ou c'est une autre source?

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

2345           Non, de cette source-là.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

2350           C'est la même chose?

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

Oui, oui, oui.

2355

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

O.K. Puis donc par rapport à 25 % à 40 % c'est juste la question du nombre d'étages, là?

2360

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

Oui. Exact.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

2365

O.K., bon. D'autres personnes nous ont parlé de conversion de logements locatifs en condos pour passer de 92 % à un pourcentage plus bas de locataires. Bon, dans le moment, vous connaissez très bien, sans doute, la législation qui met un seuil en termes de taux d'inoccupation. Est-ce que vous pourriez m'en dire un petit peu plus là-dessus? Qu'est-ce qui est possible? Qu'est-ce qui peut être fait?

2370

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

Bien, c'est-à-dire c'est que, bon, il y a un moratoire, par contre. Bon, le moratoire est lié en fonction du taux, normalement, qui est de 3 % et plus. Il n'en demeure pas moins qu'il y a toutes sortes de façons de contourner cette loi-là, même si elle est là, dans la mesure où lorsque les immeubles n'ont plus de locataires et qu'on décide ensuite d'en faire l'acquisition, on peut en faire la conversation. Parce que la conversion, ce qui peut empêcher les conversions, c'est qu'il y a des locataires présents qui ont des droits. Parce qu'à la limite, un immeuble peut être converti tout en conservant certains locataires qui ont décidé de leur maintien dans les lieux.

2375

2380

2385 Mais évident, c'est une situation qui n'est pas souhaitable parce que ces locataires-là, même s'ils sont confortés dans leurs droits, vont subir des pressions, parce que tout le monde autour d'eux ne sont pas nécessairement comme eux, vont être propriétaires. Et on va souvent leur dire : « Écoutez, on serait bien heureux que vous quittiez. » Parce que très souvent, si on quitte, c'est qu'ils vont convertir l'unité.

2390 Mais là, vous me parlez de ça, mais au niveau des immeubles à Montréal, il y a de multiples façons que des logements locatifs soient perdus. On parle de conversion, mais il y a une autre stratégie qui est malheureusement développée depuis quelques années qu'on appelle « la conversion à l'horizontal », qui est pire, parce que si vous avez un grand ensemble, vous le divisez en lot, c'est un changement cadastral, et vous pouvez avoir un ensemble qui comprend huit logements, vous en faites quatre duplex. Et à ce moment-là, le propriétaire vend chacun des duplex séparément et chaque propriétaire peut faire l'acquisition du bas et ensuite peut faire une  
2395 reprise de logement pour quelqu'un d'autre, ce qui fait qu'ils finissent par occuper tous les logements. Ça se fait comme ça.

2400 Il y a l'autre mode. Il y a ce qu'on appelle la titrisation. La titrisation, c'est d'essayer, c'est un peu l'inverse des condos, les condos, copropriétés divisées, c'est chaque est propriétaire de son unité, mais la titrisation, c'est que c'est une grande corporation qui peut acheter un immeuble et qui décide de dire que les actions que nous allons vendre vont correspondre à un logement. Vous comprenez?

2405 Alors, ça aussi, à ce moment-là... et il y a un cas, il y a plusieurs cas, plusieurs immeubles qui ont été visés à Montréal, dont un immeuble célèbre qui est le Club Sommet, qui est d'ailleurs encore... ça fait 13 mois qu'on attend la décision de ça. Il y a aussi des propriétaires qui font ce qu'on appelle des changements d'affection.

2410 Nous, ce qui nous préoccupe énormément, c'est que lorsqu'il va y avoir des travaux de revitalisation, c'est bien beau, mais les propriétaires peuvent être tentés de changer la tenure des immeubles. Ce qui nous inquiète beaucoup.

2415 Le propriétaire peut dire qu'il a, je ne sais pas, un exemple, un immeuble à 16 logements, des quatre et demie, il peut décider d'en faire soit des plus petits ou des plus grands. Et à ce moment-là, les locataires perdent leur maintien dans les lieux.

2420 Et nous, puis on est très heureux de ce PPU, c'est de dire : d'accord, on est très heureux qu'on prenne en considération toute la qualité du cadre bâti, qu'on améliore les logements, tout ça, qu'on crée, que la Ville de Montréal, bon, que ce qu'on appelle la grande équipe d'inspection puisse entrer dans le territoire et aller faire le ménage dans ces grandes tours là d'habitation, qui sont toutes comme... qui ont 30, 40, 50 ans, en fin de vie.

2425 Nous, c'est un de nos soucis, mais l'autre souci, c'est le maintien des personnes dans ces lieux-là. C'est ce qui est extrêmement important et c'est ce qu'on a peur. Et c'est pourquoi le Comité logement, nous, on se positionne dans ça, parce que quand on regarde, quand on lit tout ce qu'il y a autour, c'est tout l'aspect du développement, l'aspect propriétaire. Mais les locataires sont un peu éludés là-dedans. Mais si on fait des interventions, il faudrait expliquer aux locataires qu'est-ce qui va se passer puis il faut les accompagner.

2430 La Ville, entre autres, a fait des grandes interventions, si je prends l'exemple de Place l'Acadie. Mais là, à Place l'Acadie, il y avait un comité logement, qui est le Comité logement de Cartierville. Eux, ils ont plus de financement, ils sont central, ils avaient quatre personnes et ils ont pu faire un certain accompagnement, mais ils n'ont même pas réussi à le faire comme il faut.

2435 Et puis nous, ce qu'on souhaite, c'est que si on décide... parce que ça représente quand même, bon, il y a 10 000 logements, ici, c'est beaucoup de ménages locataires, on souhaiterait énormément faire partie de tout ce grand travail de revitalisation, qu'on puisse aider les locataires.

2440 Parce que la Ville... puis nous, on l'a vu. La grande équipe d'inspection, on l'a vue, on la voit opérer à Saint-Léonard, tout ça. C'est bien beau. Ils sont en lien avec les propriétaires, ils font rentrer les inspecteurs, on fait des rénovations, tout ça, mais les locataires sont laissés pour contre.

2445 Et n'oublions aussi que ces locataires-là, techniquement, ils ont des droits. Ils ont peut-être des recours qui peuvent se glisser, qu'on pourrait leur expliquer qu'ils peuvent faire pour des pertes de jouissance, des choses comme ça.

2450 Alors, nous, notre vision dans ça, elle est toujours double. C'est de penser, c'est beau le cadre bâti, c'est extrêmement important, mais on pense surtout à ces gens-là. Donc, on veut qu'ils puissent faire partie, eux aussi, qu'ils soient mis dans le bain, si on peut dire. Mais ce que l'on dit, aussi, c'est qu'il faut les accompagner pendant, mais aussi après. C'est bien important. Et qu'on puisse conserver... parce que vous savez, on a un centre-ville. On est une des rares villes dans le monde qui avait encore un centre-ville habité. On est pour la mixité et, très souvent, quand on fait du développement, de la revitalisation, ce que ça entraîne c'est que ça hausse les valeurs foncières. Et très souvent, les logements peuvent augmenter, ça crée une pression aux alentours et les gens du milieu vont être pris pour partir, parce que les loyers vont... déjà qu'ils sont très élevés. Ils sont beaucoup plus élevés ici que dans d'autres parties à Montréal ou que dans d'autres parties de l'Arrondissement. Donc, la pression va être énorme.

2460 Alors, nous, notre souci c'est le maintien de ces personnes-là dans leur quartier. D'abord, ils l'ont choisi et puis la Ville de Montréal se targue d'avoir une stratégie dite d'inclusion et de mixité sociale. Alors, nous, on dit, on a une occasion en or de le faire. Faisons-le comme il faut et faisons en sorte que le centre-ville demeure un centre-ville habité. C'est extrêmement important. Vous comprenez?

2465 Les gens pensent que le... Parlez à des gens qui ne viennent pas souvent au centre-ville, ils vont toujours penser, ici, que c'est une avenue commerciale avec des édifices à bureaux. C'est faux. Il y a plein de gens qui y demeurent, qui veulent y demeurer, puis il faut les conforter puis il y faut les aider à y demeurer puis dans un bon cadre bâti.

2470 Et puis nous, notre problème, c'est qu'on voudrait bien intervenir, mais on n'a pas les moyens. Alors, ce qu'on demande, c'est que dans le PPU il y ait des budgets qui vont être alloués pour la réalisation de cela. Alors, nous, on dit : donnez aussi non seulement des budgets,

2475 bon, la Ville, les inspecteurs, mais donnez-en au communautaire pour qu'on puisse les accompagner. C'est extrêmement important.

2480 Et, bon, là, ça ne passe pas souvent une chose comme ça, puis là, on en est là. Et c'est le temps, parce que le centre-ville, il nous appartient, il ne faut pas le perdre. Nous, on le voit comme ça. Un centre-ville, vous savez, c'est bien beau, là. Très souvent, depuis une vingtaine d'années, les villes se développent, on dirait qu'on veut les vendre aux voisins. Mais moi, je dis toujours : « Pensons à ceux qui l'habitent. » On peut faire des beaux jardins, ce n'est pas juste pour les visiteurs. C'est pour ceux qui sont ici.

2485 Alors, nous, on veut que les gens puissent y demeurer puis dans un cadre de qualité. C'est bien important.

**LA PRÉSIDENTE :**

2490 Une autre question?

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

2495 Juste un petit complément. Donc, la mixité, vous voyez ça, quoi, dans des immeubles séparés?

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

Pas nécessairement.

2500 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Parce qu'au début, vous disiez que ça créait de la pression pour les locataires qui demeurent, disons, dans un cas de...

2505 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que je peux me permettre de faire du pouce, poser une sous-question, peut-être, pour éclairer, parce que c'était ça ma question aussi.

2510 **M. GAÉTAN ROBERGE :**

Allez-y, oui. À double volet.

2515 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Si plusieurs de ces locataires actuellement habitent donc les grandes conciergeries qui se trouvent dans le secteur, si on abordait et qu'on réglait le problème tel que vous le proposez, est-ce qu'on atteindrait justement l'objectif de la mixité sociale que vous visez?

2520 **M. GAÉTAN ROBERGE :**

Deux choses...

2525 **LA PRÉSIDENTE :**

Ou est-ce que vous pensez à d'autre... C'est parce que c'est ça que tu lui posais comme question.

2530 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Oui.

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

2535 Mais en fait, un, c'est de la maintenir. Parce qu'il y a déjà une certaine mixité. La mixité, c'est non seulement dans les mêmes immeubles ou dans des immeubles séparés, mais c'est d'avoir des gens, d'avoir des gens de tous revenus, premièrement, de toute provenance.

**LA PRÉSIDENTE :**

2540 C'est ça, dans un secteur.

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

2545 Et déjà, il y a cette mixité-là. Le problème c'est que depuis 15 ans...

**LA PRÉSIDENTE :**

2550 C'est de la maintenir.

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

2555 ... depuis 15 ans – tantôt ma collègue exprimait le peu de chiffres qui s'est construit de logements locatifs, soit privés, zéro, ou sociaux 148. Il y a une pression énorme. On est en train de chasser le centre-ville des gens qui l'habitaient déjà. Parce que tout ce qu'on construit c'est du moyen, haut de gamme, des condos, tout ça, puis des projets, il y en a mur à mur.

2560 Alors, il y a une certaine mixité. On veut la conserver, mais je dirais qu'il y a beaucoup de personnes qui ont quitté ou qui vont, et déjà qui subissent une énorme pression. Et là, le fait qu'on va entamer ce grand processus-là, il est évident que les locataires, dans leur hausse de loyer, vont en subir les conséquences, c'est clair.

2565 Évidemment, nous, ce qu'on leur explique, par exemple, bien important, expliquer aux locataires que lorsqu'il y a des subventions accordées, une revitalisation pour la réparation d'un immeuble, si un propriétaire a reçu... si les travaux ont coûté 10 millions puis il a reçu 5 millions, il ne peut pas prendre le 10 millions puis l'imputer aux locataires. Il n'en impute que la moitié. Mais bien des gens ne savent pas ces choses-là. Vous comprenez? Juste de maintenir leur loyer à des niveaux, je dirais, raisonnables, c'est déjà beaucoup.

2570 L'autre grand défi c'est que nous, on est à l'extrême est, on est dans le quartier Saint-Jacques. Bon, primo, il faudrait qu'on ait un pied-à-terre ici. Il faudrait qu'on engage des gens qui soient bilingues, trilingues et ce que vous voulez. Et il y a beaucoup de gens, une majeure partie des gens d'ici, 40 à 50 % sont, on le dit, de passage, 5 à 10 ans. Beaucoup sont de nouveaux arrivants, ils ne connaissent pas leur droit. Vous comprenez? C'est des gens, ils risquent d'être...  
2575 ce qui est arrivé, nous, ce qu'on veut éviter c'est ce qui est arrivé à Henri-Bourassa. Les gens sont partis en panique. On les a perdus de vue.

2580 Donc, ce qu'on a voulu faire, mais il y a eu certaines constructions, les gens, on a chassé des gens qui étaient là puis ils ne sont pas revenus. Alors, nous, on veut les maintenir là.

2585 Puis la notion dite de mixité, elle peut être grande, tout ça, mais déjà, il y a une certaine mixité puis nous, on veut non seulement la préserver, mais l'améliorer. Et il est sûr que vous nous voyez venir, que dans un monde idéal – là, je parle de préservation du cadre bâti, je parle de maintien dans les lieux, mais aussi, il faudra prévoir le logement social, et c'est vraiment épouvantable.

2590 D'ailleurs, voyez-vous, ça fait quatre ans et demi qu'il y a un projet qui s'appelle le Projet de la Coop de la montagne verte, qui va finalement voir le jour, ça va être la première Coop au centre-ville en 25 ans. Voyez-vous? Elle va être située au coin de Saint-Jacques et de la Montagne, et celui qui vous parle en est le vice-président sur papier. Et je sais de quoi je parle.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Saint-Jacques et?

2595

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

Saint-Jacques et de la Montagne et elle s'appelle la Montagne verte. Alors, il y a un énorme problème. On veut maintenir les gens, oui, le logement social, évidemment, il faudra qu'il y en ait. Mais d'abord et avant tout, les gens sont dans le logement privé. Donc, il faut les conforter dans ce milieu-là et en qualité. Bien important.

2600

Puis là, nous, on dit : « Nous sommes un intervenant du milieu. Nous sommes un acteur et on aimerait participer. » Mais pour ça, il faut en avoir les moyens. Et c'est extrêmement important parce que n'oublions pas que si on veut que tout le processus soit... on ne fait pas quelque chose contre, on fait quelque chose avec les gens. Nous, on veut être avec les personnes, on veut les accompagner là-dedans et c'est extrêmement important.

2605

Et ce que l'on dit, aussi, c'est que ces personnes-là ont peut-être besoin plus d'accompagnement que d'autres secteurs, compte tenu du niveau de problématiques, qu'ils ne connaissent pas les lois, le problème des barrières de langue, tout ça. Et il n'y a pas aussi cette culture de l'information. Ça ne circule pas ici beaucoup. Et les gens aussi ont toujours tendance à penser, parce que comme ils viennent d'ailleurs, ils ne connaissent même pas ce qu'on appelle dans notre législation québécoise, le droit au maintien dans les lieux.

2610

2615

Beaucoup de gens pensent que s'ils ont une augmentation et que s'ils ne l'acceptent pas, qu'ils doivent quitter. Vous allez me dire : c'est élémentaire, tout le monde sait ça. Non, je m'excuse, je suis bien placé pour le savoir. Ce n'est pas tout le monde qui sait ça, puis c'est dramatique. Il y a des gens qui s'en vont puis ils n'auraient pas dû partir. Et on veut loger les gens, on est là pour ça.

2620

**LA PRÉSIDENTE :**

2625 Bien je vous remercie beaucoup, Monsieur Roberge. Votre message est très bien  
entendu. Merci beaucoup.

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

2630 Merci. Il va être écouté? « Bien entendu », il va être écouté?

**LA PRÉSIDENTE :**

2635 C'est déjà un gros pas. Alors, Monsieur Jude, Acquisition Ashkenazy, c'est ça?  
Ashkenazy Acquisition Corporation. Corporation d'acquisition?

**M. ANDRÉ JUDE :**

C'est ça.

2640 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est ça. Merci beaucoup.

**M. ANDRÉ JUDE :**

2645  
2650 Merci beaucoup pour le temps que vous m'accordez. Je n'ai pas prévu un PowerPoint,  
mais je l'ai amené ici en adressant certaines questions qui étaient soulevées pendant la session  
de la semaine passée au sujet des terrasses situées sur la rue Sainte-Catherine, plus  
particulièrement celles du Forum. Mais je vais toucher, dans un premier temps, le mémoire que  
je vous ai soumis.

Et comme vous avez constaté, je l'ai fait composer en anglais. Je pense qu'au contraire des opinions de certains de nos élus provinciaux, je pense que de temps en temps, ça serait approprié d'entendre de l'anglais dans nos discours publics.

2655

And obviously, I represent American investors whose French is more limited than ours. As I noted, I represent a group of U.S.-based private equity real estate investment companies. We are long term owners with a portfolio of over 16 million square feet in continental U.S. and Canada. We have invested in a number of Montreal commercial properties, all of which are located in the Ville-Marie Borough. We are the owners of the Montreal Forum.

2660

And I will insert here, we are also primarily focused on retail and commercial properties with a significant portfolio in major downtown sectors of North American cities.

2665

While we applaud the PPU's stated objective to revitalize the commercial health of St. Catherine Street, we are concerned that the proposed means of implementation may be of limited value in fostering a commercially successful retail sector.

2670

We draw your attention to the following objectives as articulated in the Economic Development Strategy of the City of Montreal, referenced on page 37 of the PPU draft report.

*"Accroître le pouvoir d'attraction du centre-ville comme destination d'affaires."*

2675

In the context of this objective, in Section 3.3.1, the PPU draft report attempts to address the market realities of the St. Catherine Street merchants and property owners with the following observation:

2680

*Sur le plan économique, les propriétaires et commerçants de la rue Sainte-Catherine Ouest devront miser tant sur le grand marché des consommateurs du secteur centre-ouest de Montréal que sur le marché sectoriel des étudiants et travailleurs habitant le quartier.*

2685 We do not believe that the last statement accurately reflects the trade areas from which these merchants must draw their clientele. There's over one million square feet of commercial retail space on St. Catherine Street in the sector bounded by Bishop and Atwater. This does not include Plaza Alexis Nihon. This critical mass is the equivalent to a super-regional shopping centre. Super-regional would be, by way of example, Carrefour Laval, Galeries d'Anjou, Fairview-Pointe-Claire, Les Promenades St-Bruno.

2690 As defined by the International Council of Shopping Centres, the Urban Land Institute and other industry organizations, retail agglomerations of this size require a minimum population of 300,000 persons in their primary, secondary and tertiary trade areas. The retail businesses in our neighbourhood, that is the Shaughnessy Village neighbourhood on St. Catherine Street, cannot survive on the local market alone. They must draw their clientele from a wider geographical area.

2695 A significant portion of the area's retail clientele travel to the area by private vehicle, and I realized that I'm treading on perhaps politically sensitive issues right now, but consumers surveys indicate that notwithstanding the future improvements in public transit, these customers will continue to use private vehicles and, furthermore, they will cease frequenting local businesses if such use is curtailed. And we see this episodically when there are parades in downtown Montreal. If they shut off access to our parking garage and if that is announced in advance, we see a single day drop in retail business in that one facility alone.

2705 And I would also underline the fact that our retail merchants in other properties on St. Catherine Street also referenced this issue of the destination character of the downtown Montreal core and the importance of the private vehicle in maintaining that commercial vitality.

2710 The current financial penalties and private vehicle disincentives as enacted by the city, such as reduced on-street parking, parking fee increases and the new parking tax, have had a direct negative impact on downtown retail businesses. By way of example, when on-street parking meter Sunday charges were implemented, my restaurant merchants in front of the Eaton Centre noted a 15% decrease in gross sales for a one-day activity alone.

2715 The private vehicle is currently viewed as an environmental liability which is the principal reason for the promotion of active and collective transit modes. However, changes in vehicle propulsion systems and size may render this argument redundant or largely redundant in the near future. Shopping centres and urban malls are currently planning for the introduction of electrical charging stations, revised stall sizes and vehicle swap facilities in anticipation of the coming changes in consumer behaviour.

2720 If this issue interest you, I would invite you to visit the Simon Property Group Website, they are the largest mall owners in the world; they have initiated several prototype projects in their U.S. malls. Looking at electrical charging stations and they are partnering with several companies who have already developed the technology and they are now determining the receptiveness of the customer to this new mode of propulsion for their vehicles. And you have to remember, the electrical vehicles represent something like 8 or 9% of the vehicles flotilla in United States. So  
2725 they are addressing a very, very small market at this point in time.

2730 We urge the Borough to exercise caution in implementing policies to dissuade consumers from using their private vehicles. I think, well, collective and active transport modes are things that should be encouraged. I think that the reduction and particularly the proposed elimination of private vehicles in various areas of the downtown core should be considered very carefully and if that is an ultimate objective, I don't think that's an objective that can be achieved over a short or mid-term period without significant commercial dislocation with its relevant impact on city tax revenues. The commercial sector pays the largest portion of taxes in the City.

2735 We believe the downtown vehicular traffic must be controlled; its speed must be slowed, and its access and thoroughfare volumes be planned in accordance with street vocations. As several residents have noted, some of the ramps off Ville-Marie enter secondary and in one case tertiary residential streets, and certainly I think everyone recognizes that that's a problem.

2740 However, encouraging active and collective travel options does not require, by axiom, the creation of disincentives for private vehicle use. The private vehicle must form part of the transportation options available to downtown customers for the foreseeable future.

2745 The downtown core has been losing market share to the suburbs for the past 30 years. It cannot do so in definitely. Once upon a time, if you are a restaurant owner operator, your downtown facility had the highest gross volumes and the highest net profit. Now, they reverse the case: your suburban facilities do and your downtown facility, in some cases, is either a lost leader or you're simply maintaining it in order to protect market share.

2750 The commercial sector pays the largest portion of municipal realty taxes. Loss of market share diminishes profitability and business value which, in turn, reduces realty tax revenue to the City. This results in a transfer of the tax burden to the residential sector. Neighbourhood residents must understand that a healthy commercial sector represents a direct financial benefit to area home owners and renters.

2755 And for those of you who follow municipal politics, I would invite you to look at the comparative between Pointe-Claire and Beaconsfield and the complaints of Beaconsfield residents. Beaconsfield has a virtually non-existing commercial and industrial base, Pointe-Claire is extremely healthy and very diversified and the tax rates and the services that Pointe-Claire provides are a major problem for Beaconsfield residents who live right next door, because they can't afford those kinds of services.

2760 Establishing equilibrium between the commercial and residential sectors appears to be a key issue in this entire exercise. While the neighbourhood boasts an impressive stock of late 90th and early 20th century residences, St. Catherine Street between Atwater and Guy has been a retail and entertainment hub for well over 100 years.

2770 As example, the first Forum building was built in 1908. It featured multiple ice and roller skating rinks, as well as food concessions and retail stores. It was apparently the largest facility of its kind in the British Empire and possibly in the world at that time. The first Forum hosted concerts and gala events and was the entertainment centre for Montrealers for the first two decades of the 20th century. The building was demolished and replaced by the arena building in 1924, and the second Forum continued its entertainment vocation for the next seven decades until its closing in 1996.

2775 We've all heard about the history and the conservancy issues surrounding the Seville Theater. These were the two focal points in the neighbourhood but there were a variety of other major retail and entertainment facilities beyond that strip between the end of the First World War and the 1970s.

2780 The Forum has undergone three major expansions: 1949, 1968 and 2001. Currently, the Forum welcomes over 6 million visitors annually which are more than twice the annual number hosted by the Forum during the Canadiens tenancy. Unlike its previous iterations, the current Forum is an open building with significant common areas accessible to public use 20 hours a day.

2785 Now, one of the reasons we introduced this particular information on the Forum is that notwithstanding what is a 130 million dollar investment, which by the way was committed at the end of last recession when no one wanted to enter the area let alone by the Forum, and notwithstanding the doubling of the traffic to this facility and its enlargement and its fivefold increase in tax remissions to the City, one facility, particularly located on the perimeter of the zone, is not going to turn around the entire commercial quality in nature of the neighbourhood.

2790 Now, obviously the problem with the Seville block was a major impediment to the vitality of Atwater and St. Catherine Street with Alexis Nihon and the Forum moving east towards Guy. Yet, notwithstanding the particulars of the Forum project, we still see problems in the neighbourhood and certainly on St. Catherine Street with the quality of the commercial offering.

2800 During its most recent renovation and expansion, notwithstanding its long standing acquired rights, the Forum agreed to major concessions to its development and operating plans to accommodate the City's planning initiatives and concerns of the neighbours.

2805 The general rule was mitigate, eliminate largely or entirely the impact of the commercial activities in the property with respect to the residential neighbourhood to the north and to the east of us. And you must remember that the first, well the second iteration of the Forum, two or three times a week would draw 17,000 people to the arena, there would be 20 to 25 police cars in the

neighbourhood to both direct traffic and to deal with the ramifications of that bulk of people. There was a significant disruption to the quality of the residential life in the neighbourhood and on occasions, we had problems above and beyond that.

2810           So that was an issue for the City notwithstanding the fact that this particular vocation was very different than the arena vocation that existed previously.

2815           Furthermore, it – meaning the Forum – agreed to the City's request to delay its construction schedule to permit the building to be used for the first major Hollywood film to be produced entirely in Montreal – that was this film Snake Eyes by Brian de Palma – a project with a reported 180 million dollars economic spin-off value to the Montreal economy. This decision was ultimately financially ruinous for the first Forum ownership group.

2820           Since its reopening in 2001, the Forum has exercised extreme patience in dealing with “immobilisme” which has gripped the City and has profoundly affected our neighbourhood, the most significant element of that being the absence of any development or even any mitigating intervention on the Seville block right next door.

2825           I will say it now, although we have never said this publically previously: there was a population of 300 to 400 large Norwegian rats in that project; they attracted predators from the mountain and elsewhere. You had feral dogs and cats, foxes, racoons and other wildlife living in the buildings. The itinerants would build their own little enclosures within the building during winter time and it became a magnet for basically you would not want to see in the neighbourhood on the St. Catherine Street.

2830           Now, the derelict Seville site has been a bane to Forum customers and tenants for the better part of the past decade and we have supported the redevelopment of the project and we applaud the project launch and look forward to its timely completion.

2835           In an effort to contribute to the improvement of the neighbourhood, the Forum has committed significant financial and human resources to the support of various community

2840 initiatives and groups. Last year, at the request of our neighbours, we spearheaded opposition to the Mega-Bar development as proposed. Many believed that this project would have had a very negative impact on both the commercial diversity and vitality of St. Catherine Street and the quality of life of area residents.

2845 The Forum Entertainment Centre represents a private investment of more than 130 million dollars. This investment was predicated on the City's stated commitment to protect and enhance the retail component of St. Catherine Street and to apply its rules and regulations in an equitable, proportionate, and transparent manner.

2850 I don't want to discuss that project but I do want to underline this point: when the zoning is applied and when zoning changes are made, they must be made in the context of maintaining consistency to the way the rules are applied and transparency to understand how they are applied. So, as example, if there are going to be major concessions provided to Cadillac-Fairview, it would certainly be consistent to do that, based upon the social and economic impact of a 400 million dollar development in the sector adjacent to the Bell Centre.

2855 On the other hand, if those concessions were provided to a project of a 5 or 6 million dollar value, I think that equality and transparency would not be served.

2860 The other point I would raise is that having represented foreign investors in the Montreal and other Canadian markets for a better part of 15 years – actually, almost 20 years now – there is an issue with Montreal. And when I go to New York or Indianapolis to pitch a project about Montreal, one of the things that is raised is – one of the issues that is raised is difficulty understanding the rules and how they are applied and the experience of some international developers wherein the rules have seen to be applied inequitably in different files. And don't quote me on that issue, that was the comment of two CEOs of major Canadian real estate companies, one of which is headquartered here in Montreal, and those comments were made at 2865 the Montreal Real Estate Conference "Le Sommet de l'immobilier" of 2010.

Development dollars will not come to the City if the perception persists in some quarters that the rules of the game do not apply to everyone equally.

2870 We must reverse the decline of St. Catherine Street which started in the late 1970s with the exodus of Anglophone businesses and was further exacerbated by the recession of the 1990s. It is an urban legend that the decline of St. Catherine Street west of Guy was caused by the departure of the Canadiens in 1996. If you track the retail vacancies on St. Catherine Street, particularly in this area, you will note that the business closures which have plagued the strip, in fact, started at the beginning of the decade.

2875 The recession of the early 1990s in terms of loss of value was more significant in Montreal than any other recession except that of the 1930s. And this is the decline that we've been attempting to reverse for the last 15 years.

2880 It is essential that the PPU clearly defines the destination vocation and commercial character of St. Catherine Street to ensure the commercial diversity be encouraged. New projects should be well-integrated into the commercial fabric, and be designed to minimize disruptive impact on the adjacent residential neighbourhoods.

2885 The City must foster the commercial development of the St. Catherine Street. It must invest in and improve the maintenance of the public domain areas under its control, something which is somewhat lacking at this point. It must protect the local residential neighbourhoods while maintaining access to and enhancing the destination vocation of the area's principal artery.

2890 I think most people would agree that St. Catherine Street is one of the great retail streets of the world. People come here from all over North America to visit Old Montreal and to walk on St. Catherine Street. The area west of Guy cannot be included in this definition. And therein lies the challenge for the PPU and for property owners like us who operate in the area.

2895 Merci beaucoup pour le temps que vous m'avez accordé.

**LA PRÉSIDENTE :**

2900           Merci beaucoup pour votre présentation. Thank you very much. Question?

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

2905           If I may?

**M. ANDRÉ JUDE :**

          Je vous en prie.

2910           **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

          You mentioned, in a very cautious way, maybe the need for parking in the area to sustain the retail business. From an economic point of view, you're not a construction person but I'm sure you have sort of a rule of thumb, the construction of such an underground parking would be something that makes sense economically or...

2915

**M. ANDRÉ JUDE :**

          Well, I'll give you an example. In the original Forum development, AMC was a 30-plex. During construction, they asked us to reduce to 22-plex. Now, I represented the first ownership group at that time, and we put together development project which was not ideal for the creation of a parking facility because actually, the area where our parking is now was supposed to be seven theaters.

2920

          But we were able to produce an economically viable model on, I think, a first called construction cost of \$19,000 per stall, so I think that encouraging private parking as the component of private develop in the area is feasible. One of the advantages we have, unlike some other projects – la Cité, Place du Parc would be one of them – is that we are not -- many of

2925

2930

our areas are not located directly on the bedrock of Montreal. So excavation costs are not as significant as they would be in other areas. And frankly, depending upon how the economy continues and how demand continues, you could potentially see developers expanding or increasing their parking lots, if the demand is there to sustain that development and that construction.

2935

I will tell you, however, that our parking facility is one of the few which has not suffered an erosion of revenue or an erosion of use over the last four years. If you were to consult Vincy Park who are the principal parking operators in downtown Montreal, last year, on average, parking lots were losing about 8% of their gross sales, meaning 8% fewer customers or 8% fewer parking activities occurred as compare to the previous year.

2940

What I think that represents is an increase in the use of public transit; it also represents the donut effect. It represents the exodus of Bell from the downtown core and other companies who are locating either in mid-town or in suburban locations, both as a function of their hiring policies and their ability to attract quality employees and also as a function of their overall costs. Most professional companies in the downtown core subsidise the parking for their employees to some degree, and as the cost increases, the financial imperative of going elsewhere becomes more important.

2945

**LA PRÉSIDENTE :**

2950

That's a good analyse. Some who came forward suggested that the section between Guy and Atwater north of St. Catherine at least should be densified. What are your comments about this?

2955

**M. ANDRÉ JUDE :**

Nous avons soumis un deuxième mémoire que je n'ai pas présenté aujourd'hui, qui parlait justement de la qualité du bâti sur la rue Sainte-Catherine.

2960 Nous soutenons la densification, la trame entre Lambert-Closse et Saint-Mathieu. Je crois que la problématique, c'est la qualité du bâti. Si nous le densifions, il va falloir que le rez-de-chaussée soit affecté au commerce de détail. Mais le bâti tel qu'il est aujourd'hui n'est pas construit, n'est pas configuré de façon à attirer des détaillants de qualité.

2965 Les maisons victoriennes ne sont pas transformables de façon à accueillir, par exemple, des détaillants que vous trouvez plus à l'est sur la rue Sainte-Catherine ou même d'autres types de détaillants qui ne sont pas nécessairement ici.

2970 Peut-être que vous avez constaté dans les journaux dernièrement, les Américains et les Européens sont attirés au Canada et au Québec à cause de la force de nos marchés et notre stabilité. Mais la majorité de ces détaillants avec qui je transige ont de la difficulté, non seulement à cause du caractère du quartier, mais à cause des bâtiments situés sur la rue et les contraintes que ces bâtiments représentent. Mais pour répondre encore à votre question, oui, nous soutenons la densification de la rue.

2975

**LA PRÉSIDENTE :**

D'accord.

2980 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

2985 Et donc, la problématique, parce que dans le fond vous dites que ça prendrait du commerce de destination plutôt que de proximité. Et ça, c'est un des problèmes, l'aménagement sur Sainte-Catherine en préservant les bâtiments existants. Est-ce que je vous lis bien? Est-ce qu'il y a d'autres directions qui devraient être considérées pour...

**M. ANDRÉ JUDE :**

2990 Oui. Il y a certains bâtiments qui sont concevables. Exemple, il y a quatre maisons victoriennes pas loin du Forum, du côté sud, qui sont en bon état. Mais la majorité a été

transformée de façon qui les rend « travaillables » pour les occupants qui sont là présentement, mais doivent subir une transformation au complet, attirer les détaillants de destination.

2995 Oui, les commerces de proximité peuvent être mélangés, mais l'échantillonnage des commerçants doit avoir des locataires de proximité et des locataires de destination aussi. Mais la majorité des bâtiments ne sont pas appropriés pour ces locataires.

**LA PRÉSIDENTE :**

3000 Donc, une mixité commerciale fonctionnelle là aussi.

**M. ANDRÉ JUDE :**

3005 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

Pas seulement une mixité sociale, mais une mixité fonctionnelle dans le quartier.

3010 **M. ANDRÉ JUDE :**

Oui, évidemment.

**LA PRÉSIDENTE :**

3015 Merci.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

3020 Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

3025           Merci beaucoup. Alors, je pense que nous avons fait le tour des personnes qui voulaient se présenter cet après-midi. Est-ce qu'il y a quelqu'un qui est là et qui devait être là plus tôt, c'est ça? Votre nom? Est-ce que vous êtes monsieur Alfaro?

**M. DEVIN ALFARO :**

3030           Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

Ah, d'accord. Excusez-moi, Monsieur Alfaro.

3035           **M. DEVIN ALFARO :**

Pas de problème.

**LA PRÉSIDENTE :**

3040           Alors, nous vous écoutons avec attention.

**M. DEVIN ALFARO :**

3045           O.K. Mon nom est Devin Alfaro. Je suis conseiller avec Tandem Ville-Marie, mais je suis ici en tant que membre du Comité centre communautaire, qui est un comité conjoint de la Table d'interaction Peter-McGill et du Forum jeunesse centre-ville de Montréal.

3050 Alors, juste pour commencer avec un peu de contexte d'où est venu ce comité. Il y a eu, en novembre de l'année dernière, une journée « mobilisation » du Forum jeunesse. C'était une journée pour rassembler les membres.

**LA PRÉSIDENTE :**

3055 Journée très intéressante.

**M. DEVIN ALFARO :**

3060 Oui. Puis un des buts de la journée a été d'identifier des dossiers prioritaires et un des dossiers qui est ressorti était le besoin d'un centre communautaire multifonctionnel.

3065 Il y avait aussi une volonté exprimée de collaborer davantage avec la Table d'interaction et le Comité centre communautaire est le fruit de cette volonté de mieux travailler ensemble, de ces deux regroupements. Parce que l'enjeu d'un centre communautaire, ça a été identifié par les deux organismes ou les deux regroupements, comme étant prioritaire.

3070 Alors, le contexte du PPU. Dans la version préliminaire du PPU, une des priorités identifiées est de consolider le caractère résidentiel du secteur, notamment en incitant une plus grande partie de la population à choisir le quartier comme lieu de résidence à long terme plutôt que de transit. Et il y a, plus largement, l'amélioration de la qualité de vie dans le secteur identifiée comme un objectif important pour la revitalisation du secteur.

3075 Alors, à notre avis, un centre communautaire devrait faire partie d'une amélioration de l'offre de services aux familles et à l'ensemble de la population de ce secteur.

Actuellement, je pense que tout le monde reconnaît qu'il n'y a pas assez de services pour les résidents du secteur. On parle d'un secteur où il n'y a pas d'école de quartier, il n'y a pas de bibliothèque publique. Il y a la bibliothèque Atwater qui est un cas un peu unique, mais il n'y a pas de bibliothèque publique. Évidemment, il n'y a pas de centre communautaire.

3080 On parle aussi d'une population actuelle assez unique. Il y a la moitié de la population qui vit en deçà du seuil de la pauvreté. On a vu, pendant les présentations au début de ce mois, un profil démographique. Donc, on est tous au courant de la réalité des résidants actuels.

3085 Il y a aussi la moitié de la population qui sont des immigrants, souvent assez récents. Donc, c'est une population nettement défavorisée. Donc, il y a des améliorations de la qualité de vie à favoriser.

3090 Notre comité, on pense qu'un centre communautaire permettrait d'organiser plus d'activités pour toutes sortes de clientèles. Ça aurait aussi l'avantage de rendre plus accessibles les services et activités qui existent déjà. Il y a déjà eu des efforts de la part de l'Arrondissement et aussi des organismes, d'organiser des événements pour enfants, pour les familles. Et en centralisant un peu ces activités sous un même toit, ça aiderait à accroître la visibilité. Ça permettrait aussi d'avoir une sorte de centre d'information et de référence.

3095 Actuellement, la population du district est définie par un grand roulement de résidants. Et donc, la visibilité est extrêmement importante. On pense aussi qu'un tel centre pourrait être un outil intéressant pour le développement du quartier, pour conserver les résidants.

3100 On peut présumer facilement que le manque d'installation adaptée aux enfants et aux familles influence le choix de quartier. On voit dans les statistiques, par exemple, qu'il y a... on perd des résidants, pas immédiatement après la naissance d'un enfant, mais deux, trois ans plus tard. C'est-à-dire il y a des poupons dans le quartier, mais très peu d'enfants d'âge d'école primaire, secondaire. Et on pense que le manque d'activités et de lieux de rassemblement pour cette clientèle, ça contribue à la situation.

3105 Comme j'ai mentionné, il y a déjà eu des activités ponctuelles qui ont été organisées. Par contre, ça n'a pas eu l'impact réel et psychologique désiré. Et on pense qu'un centre communautaire avec une programmation soutenue aurait plus de chances de rejoindre la population.

3110

Et, aussi, ça serait un message assez clair de la volonté de l'Arrondissement à valoriser le caractère résidentiel. Parce que, bien, quand les gens décident où s'installer, c'est une décision, c'est un engagement à moyen ou long terme. Donc, ce genre d'installation, ça rassurerait la population qu'il y a une vraie volonté d'améliorer la qualité de vie.

3115

Alors, notre proposition est que l'engagement à moyen terme de la création d'un centre communautaire soit intégrée dans le PPU. Évidemment, il n'y a pas, à l'heure actuelle, un consensus autour de quelles activités, quelles fonctions devraient être à l'intérieur d'un tel centre, mais il s'agit d'un besoin qui a été identifié par le milieu comme un élément essentiel pour améliorer la qualité de vie.

3120

D'ailleurs, si je ne me trompe pas, je pense qu'il y a d'autres associations qui vont mentionner ce besoin de regrouper de résidents, par exemple.

3125

On pense aussi qu'un centre serait un outil essentiel pour arriver aux objectifs exprimés dans le PPU, c'est-à-dire l'amélioration de l'offre et le service communautaire. Aussi, la rétention des familles et d'autres résidents de longue date.

3130

Nous, notre comité, on compte faire des consultations auprès de la population au cours de la prochaine année pour essayer de faire ressortir une vision commune d'un futur centre. Mais on pense que pour l'instant, ce qui est important, c'est de reconnaître ce besoin et de s'engager à travailler vers le but d'un centre éventuel.

3135

Alors, c'est tout ce que j'ai préparé. Il y a aussi un mémoire écrit qui a été soumis.

**LA PRÉSIDENTE :**

Dont nous avons pris connaissance. Merci beaucoup. Alors, vous pouvez rester quelques minutes pour répondre à nos questions?

3140

**M. DEVIN ALFARO :**

Oui, certainement.

3145

**LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Messieurs? Sinon je vais commencer. Vous avez parlé donc essentiellement de l'importance d'avoir un centre communautaire. Est-ce que vous connaissez le secteur?

3150

**M. DEVIN ALFARO :**

Oui.

3155

**LA PRÉSIDENTE :**

Et donc, est-ce que vous pouvez identifier quelques lieux qui seraient plus propices soit à la construction d'un nouveau centre ou à changer, dont on pourrait changer la vocation pour y introduire un centre?

3160

**M. DEVIN ALFARO :**

Oui. Bien, il y a certainement plusieurs possibilités qui ont été évoquées en discussion – bien, quand je discute avec d'autres intervenants et des résidants. Notre comité, actuellement, on n'a pas de proposition, on n'a pas d'endroit qui a été identifié.

3165

**LA PRÉSIDENTE :**

Mais peut-être pas un seul, mais est-ce que vous en voyez quelques-uns?

3170

**M. DEVIN ALFARO :**

3175 Oui. Il y a, bon, certaines personnes ont mentionné les anciens locaux d'Omer de Serres sur Sainte-Catherine. Peut-être la possibilité dans une réaffectation éventuelle de l'Hôpital pour enfants, peut-être prendre une partie de cet immeuble pour un tel centre. Il y a aussi le terrain des Sulpiciens, je pense, où l'église a été...

**LA PRÉSIDENTE :**

3180 Ah, les Franciscains?

**M. DEVIN ALFARO :**

3185 Les Franciscains, c'est ça. Il y avait...

**LA PRÉSIDENTE :**

3190 Ça va, c'était juste pour avoir quelques idées, pour voir un peu. Effectivement, ça recoupe des propositions qu'on a déjà entendues.

Mon autre question, elle est beaucoup plus large et peut-être qu'elle s'appuie un peu moins sur votre mémoire que sur les réflexions que vous avez faites lors de votre Forum jeunesse.

3195 **M. DEVIN ALFARO :**

Oui, oui, pas de problème.

**LA PRÉSIDENTE :**

3200

Que j'ai suivi avec beaucoup d'intérêt, je dois vous dire.

**M. DEVIN ALFARO :**

3205

En fait, moi, personnellement, je n'étais pas présent cette journée. J'ai lu les comptes rendus.

**LA PRÉSIDENTE :**

3210

Les résultats. Le moins qu'on puisse dire dans ce secteur, c'est qu'il est vraiment en tension entre, d'une part, les besoins sociaux – notamment reflétés par tous ceux qui sont venus nous parler des besoins des familles, des différents types d'autres résidents du quartier, les locataires, et cetera, besoin de stabilité, qualité du cadre de vie, bon – et les impératifs du développement économique; la création de richesse et la revalorisation, si on peut dire, de la fonction commerciale. Il y a une tension là-dedans.

3215

Comment vous voyez qu'on puisse concilier les deux ou faire une priorisation? Comment est-ce que vous aborderiez ça, vous?

3220

**M. DEVIN ALFARO :**

Bien, moi, je ne vois pas de contradiction.

**LA PRÉSIDENTE :**

3225

Pas de contradiction?

**M. DEVIN ALFARO :**

3230           Moi, je parle à titre personnel, maintenant, en tant qu'intervenant dans le quartier. Je pense qu'il nous faut un développement équilibré du secteur, du quartier. Je ne pense pas qu'il y a... il y a de la place pour des développements, des projets résidentiels plus de luxe, mais il y a aussi...

3235           **LA PRÉSIDENTE :**

                  Est-ce que vous verriez plus un accent sur le fait que ça devienne un secteur à caractère résidentiel, que ce soit ça qui domine?

3240           **M. DEVIN ALFARO :**

                  Bien, c'est déjà un secteur...

**LA PRÉSIDENTE :**

3245

                  C'est déjà ça qui domine?

**M. DEVIN ALFARO :**

3250           Oui. Évidemment, il y a des institutions, mais c'est un des quartiers les plus densément peuplés de la Ville de Montréal. Donc, c'est déjà cette utilisation qui prédomine dans le secteur.

**LA PRÉSIDENTE :**

3255           Et ce qu'il faudrait maintenir et stabiliser, selon vous?

**M. DEVIN ALFARO :**

3260 Oui. Je pense qu'il faudra maintenir. Il faudra assurer que le quartier est accessible pour des gens avec des niveaux de revenus différents. Je sais que l'Arrondissement mise beaucoup sur les développements plus du style le Séville. Il y a une place pour ça, mais ça ne prend pas juste ça.

**LA PRÉSIDENTE :**

3265 Comme disait un de vos prédécesseurs, il y a déjà une mixité sociale qui est là.

**M. DEVIN ALFARO :**

3270 Qu'il faut préserver à mon avis.

**LA PRÉSIDENTE :**

3275 Il faut la préserver.

**M. DEVIN ALFARO :**

3280 Et moi, je ne vois pas de contradiction entre une volonté de préserver la mixité sociale et une volonté de revitaliser le quartier. Je ne vois pas. Je ne pense pas que c'est contradictoire.

**LA PRÉSIDENTE :**

3285 Sur le plan commercial, d'accord. On vous remercie beaucoup du temps que vous avez pris.

**M. DEVIN ALFARO :**

Merci à vous.

3290 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, nous allons nous retrouver à 19 h ce soir pour la dernière partie de la journée. Je vous remercie beaucoup.

3295

**AJOURNEMENT**

\*\*\*\*\*

3300 Je, soussignée, **YOLANDE TEASDALE**, sténographe officielle, certifiée sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des propos recueillis par moi au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

Et, j'ai signé :

3305

---

YOLANDE TEASDALE, s.o.